

**КОРРЕКТИРОВКА НА РАЗМЕР НАСЕЛЁННОГО ПУНКТА. АНТИЭКСПЕРТНЫЙ ПОДХОД.**



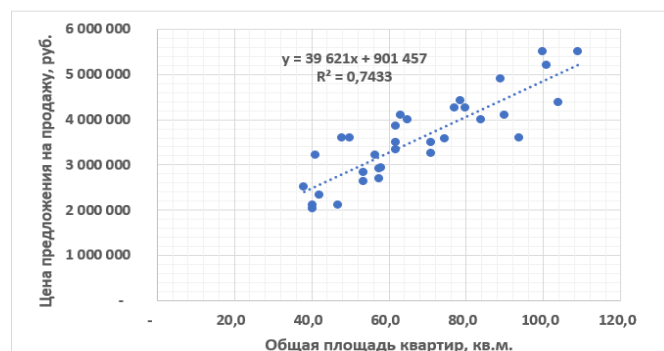
**А.А. Слуцкий,**  
К.Т.Н.,  
вице-президент, член Совета Национальной Ассоциации  
Оценочных Компаний Финансовых Рынков



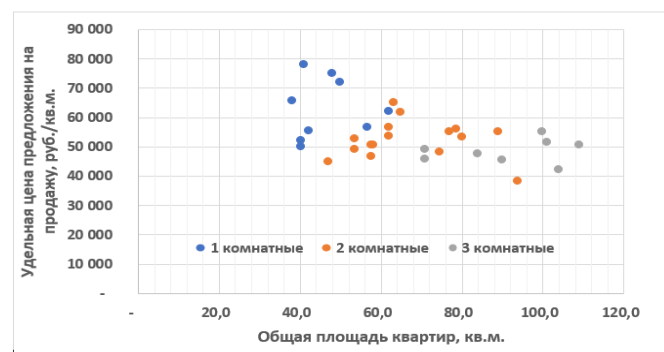
**И.А. Слуцкая,**  
оценщик

**Ситуация оценки. Необходимо оценить все квартиры (в состоянии «под отделку») в многоэтажном доме – новостройке в посёлке городского типа в одном из районов Московской области. При этом, в посёлке нет ни одного многоквартирного аналога – новостройки**

В этих условиях очевидным является оценка на основании цен квартир первичного рынка в многоэтажных домах – новостройках (в состоянии «по отделку»), предлагаемых на продажу в районном центре. Соотношения цен и удельных цен предложения на продажу, а также площадей таких квартир показаны на Рис. 1 и 2. Квартиры на первом и последних этажах не рассматривались.

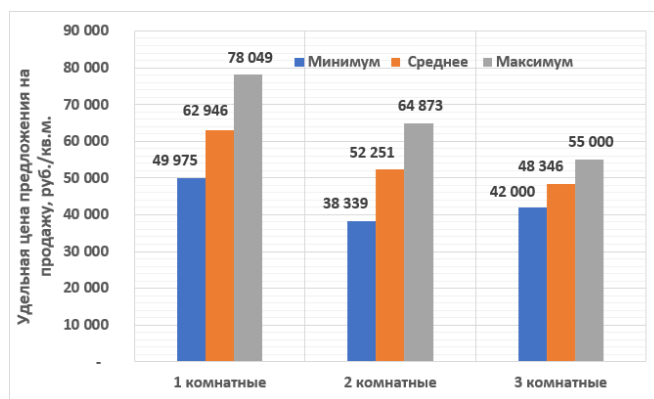


**Рис. 1. Новостройки, районный центр**



**Рис. 2. Новостройки, районный центр.**

На Рис. 3 показаны результаты определения средних удельных цен предложения на продажу квартир в новостройках (районный центр) разной комнатности и интервалов, в которых они находятся.



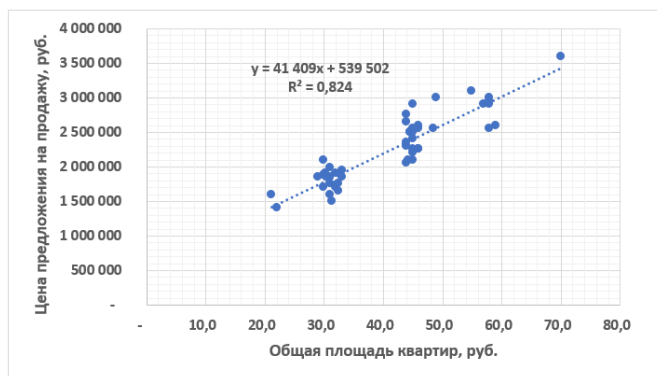
**Рис. 3. Новостройки, районный центр**

Далее, можно воспользоваться Справочником оценщика – 2018. Квартиры (под ред. Л.А. Лейфера) и скорректировать полученные удельные цены на статус населённого пункта - районный центр / прочие населённые пункты. Применение корректировки на численность населения для Московской обл. этим справочником не предусмотрено.

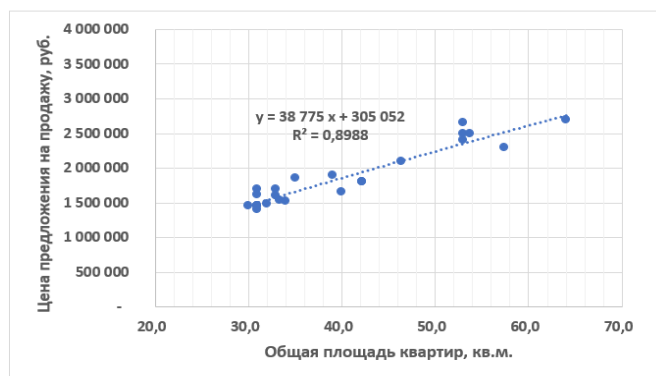
**Однако, как и во многих других случаях, использование этих экспертных корректировок будет серьёзной ошибкой, поскольку приведёт к серьёзному искажению реальной рыночной ситуации.**

Мы же пойдём иным, рыночным путём, определив корректировки на размер (статус) населённого пункта на основании цен предложения на продажу квартир разной комнатности в домах – «хрущёвках», расположенных в районном центре и в посёлке городского типа.

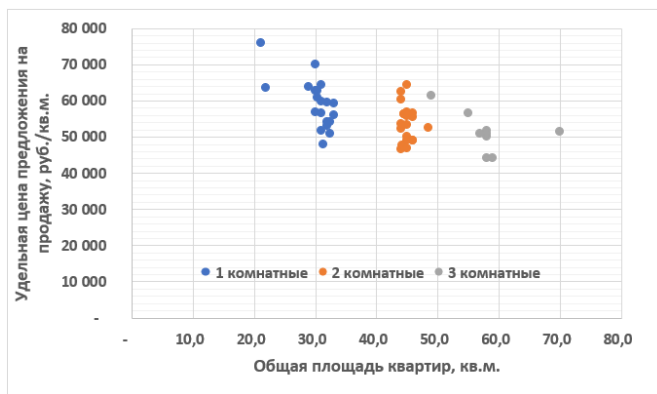
На Рис. 4 и 5 показаны соотношения цен и удельных цен предложения на продажу, а также площадей квартир в «хрущёвках», предлагаемых на продажу в районном центре. Как и ранее, квартиры на первом и последних этажах не рассматривались.



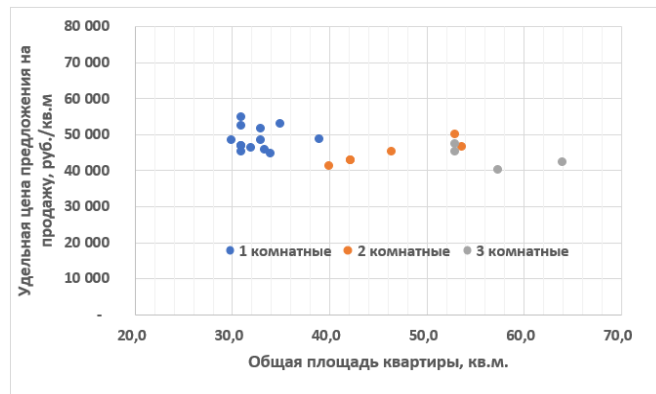
**Рис. 4. «Хрущёвки», районный центр**



**Рис. 7. «Хрущёвки», посёлок городского типа**

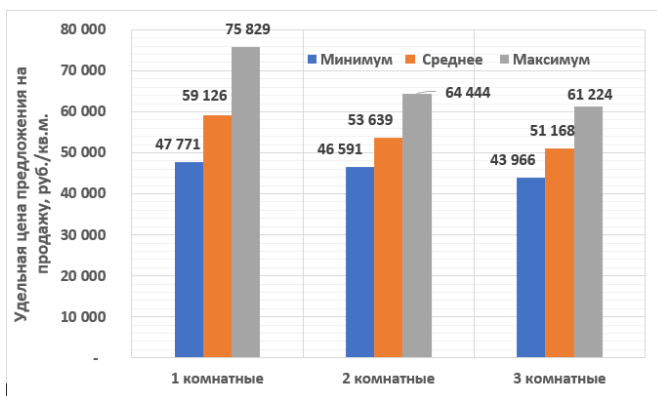


**Рис. 5. «Хрущёвки», районный центр**



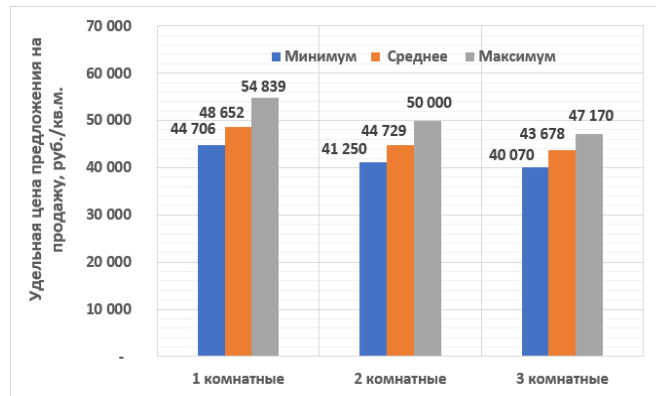
**Рис. 8. «Хрущёвки», посёлок городского типа**

На Рис. 6 показаны результаты определения средних удельных цен предложения на продажу квартир в «хрущёвках» (районный центр) разной комнатности и интервалов, в которых они находятся.



**Рис. 6. «Хрущёвки», районный центр**

На Рис. 9 показаны результаты определения средних удельных цен предложения на продажу квартир в «хрущёвках» (посёлок городского типа) разной комнатности и интервалов, в которых они находятся.



**Рис. 9. «Хрущёвки», посёлок городского типа**

На Рис. 7 и 8 показаны соотношения цен и удельных цен предложения на продажу, а также площадей квартир в «хрущёвках», предлагаемых на продажу в посёлке городского типа. Как и ранее, квартиры на первом и последних этажах не рассматривались.

Полученные данные позволяют определить искомую коррективную, основываясь на реальных данных рынка жилья района Московской области, в котором находится объект оценки.

Комнат	Среднее значение удельной цены предложения на продажу, руб./кв.м.		Корректировка на размер населённого пункта, отн. ед.
	Райцентр	ПГТ	
1	59 126	48 652	<b>0,823</b>
2	53 639	44 729	<b>0,834</b>
3	51 168	43 678	<b>0,854</b>

Теперь посмотрим, какой размер корректировок даёт нам указанный справочник экспертных данных. Расчётные значения корректировки на статус населённого пункта по справочным данным представлены в таблице ниже.

Статус населённого пункта	Среднее значение справочной корректировки	Корректировка «Прочие населённые пункты / Райцентры»
Райцентры с развитой промышленностью	0,71	<b>0,68</b>
Райцентры сельхоз. регионов	0,56	<b>0,86</b>
Прочие населённые пункты	0,48	

Очевидно, что Московскую область уже сложно назвать сельскохозяйственным регионом. Зато, по данным Википедии, в райцентре расположен целый ряд функционирующих промышленных предприятий. Соответственно, логичным будет использование корректировки для райцентров с развитой промышленностью. Однако, отчётливо видно, что применение такой корректировки приведёт к существенному искажению – занижению – результата относительно рыночной действительности.

Напротив, использование корректировки для сельхоз. Регионов даст приемлемый относительно рыночной действительности результат, однако обосновать такую корректировку невозможно.

\*\*\*\*

**Приведённые выше результаты наглядно демонстрируют приоритетность использования в оценке именно рыночной информации, несмотря на возможности экономии времени, а также снижения цены оценки до демпинговой, которую дают многочисленные к настоящему времени справочники экспертных корректировок.**

**«К вопросу об оценке» задумывается, как цикл коротких статей – заметок, в которых содержатся решения в той или иной степени не стандартных вопросов, возникающих в ходе конкретных оценок, а также мнения по спорным и неоднозначным вопросам. Приглашаем желающих к безвозмездному и подвижническому участию.**