МОДИФИЦИРОВАННЫЙ МЕТОД ВЫДЕЛЕНИЯ И ОБОБЩЁННЫЙ МОДИФИЦИРОВАННЫЙ МЕТОД ВЫДЕЛЕНИЯ. ДУПЛЕКСЫ, ТАУНХАУСЫ И КОТТЕДЖИ ИМЕЮТ ЕДИНОЕ ЦЕНООБРАЗОВАНИЕ

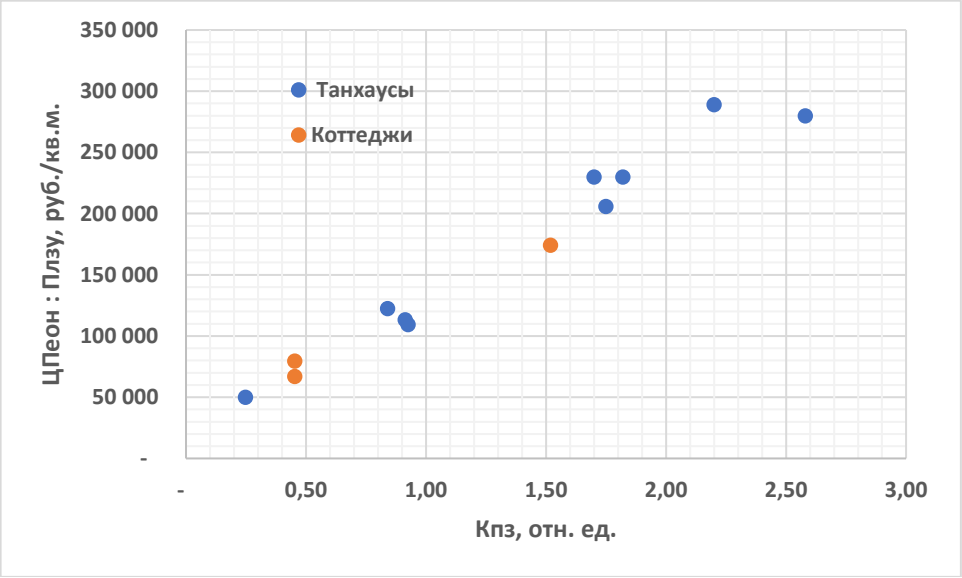
А.А. Слуцкий,
к.т.н.,
вице-президент, член Совета Национальной Ассоциации Оценочных Компаний Финансовых Рынков

И.А. Слуцкая,
оценщик

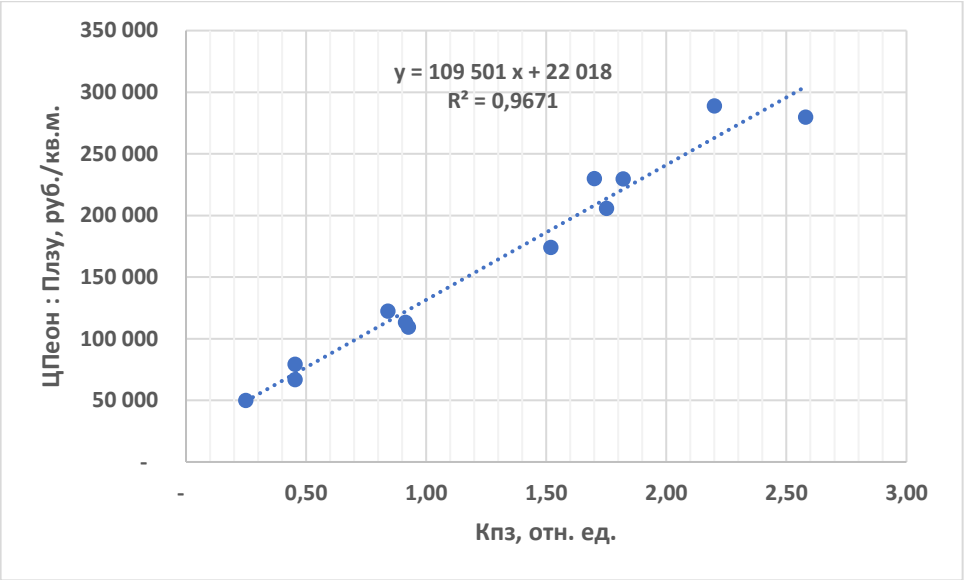
Необходимо остановиться на существенной особенности ценообразования на рынке малоэтажной недвижимости, которая наблюдалась нами в целом ряде оценок.

Эта особенность заключается в том, что механизм ценообразования индивидуальных коттеджей, дуплексов и таунхаусов в данном месте в данное время является единым.

На Рис. 1 и 2 показаны диаграммы базового варианта ММВ с разделением данных на таунхаусы и коттеджи, наблюдавшаяся в оценке в Санкт – Петербурге в районе станций метро Удельная – Озерки, вторичный рынок, с отделкой.



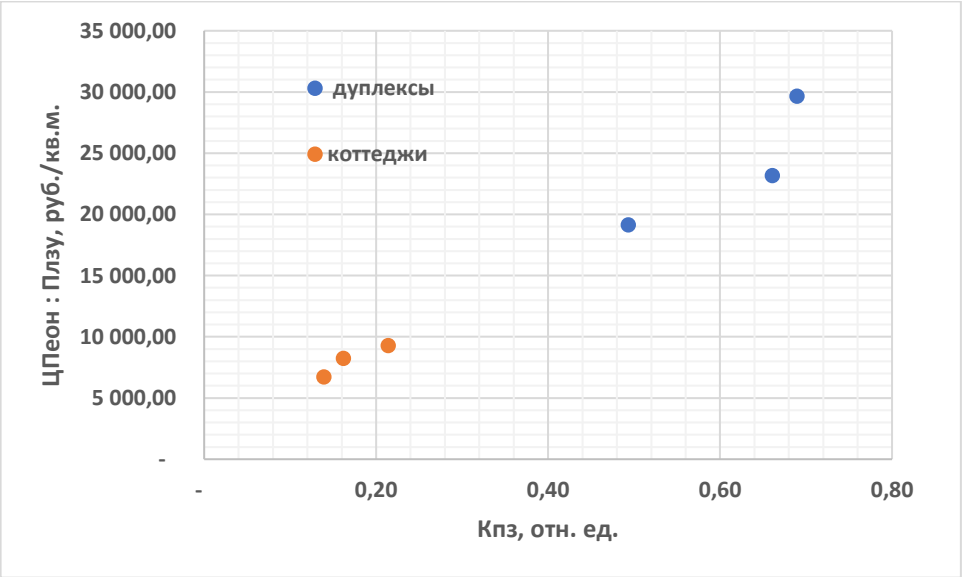
<u>Рисунок 1.</u> Диаграмма базового варианта ММВ с разделением данных на таунхаусы и коттеджи (Санкт – Петербург в районе станций метро Удельная – Озерки).



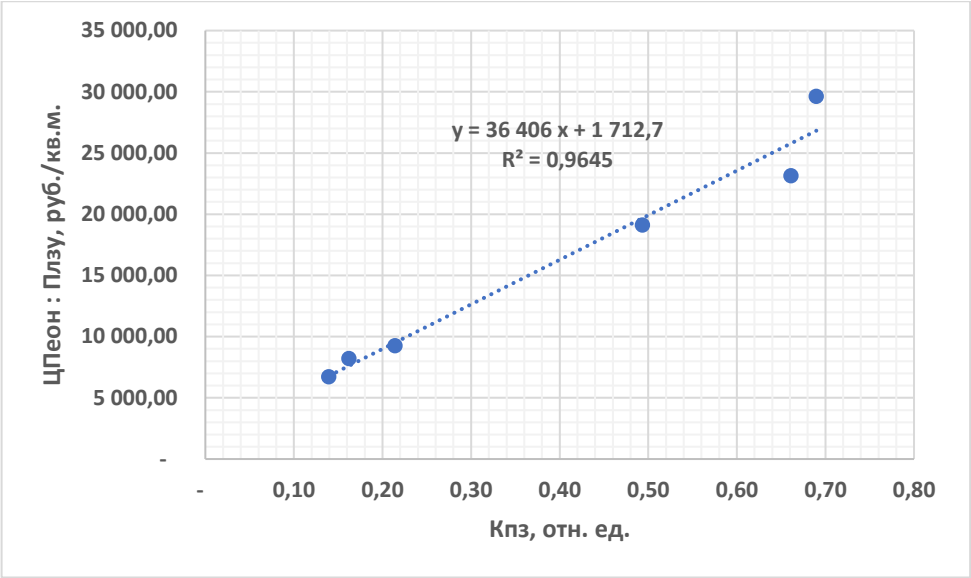
<u>Рисунок 2.</u> Объединённая диаграмма базового варианта ММВ для таунхаусов и коттеджей (Санкт – Петербург в районе станций метро Удельная – Озерки).

Как видно из Рис. 1 и 2, и для таунхаусов и для коттеджей имеют место удельная цена предложения на продажу улучшения 109 501 руб./кв.м. и земли 22 018 руб./кв.м.

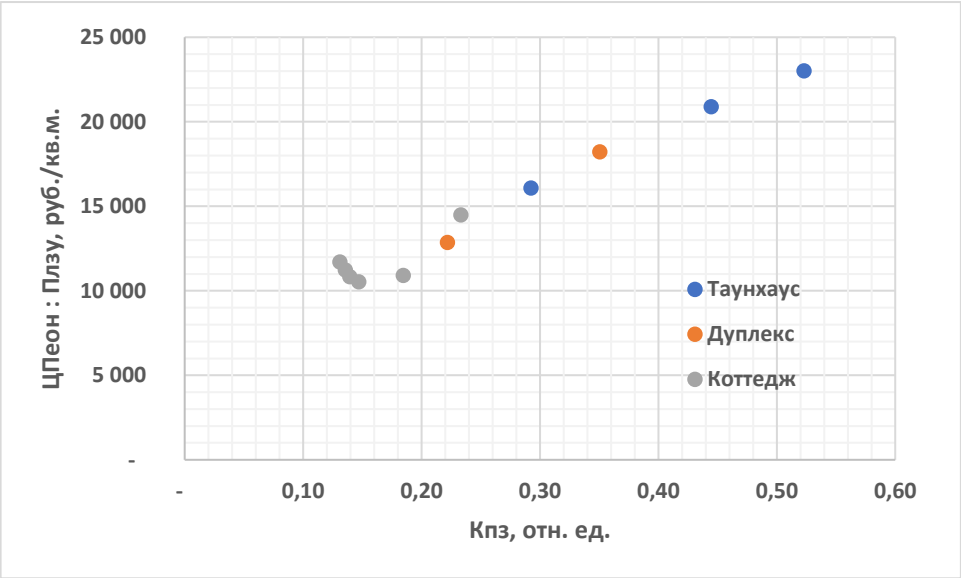
На Рис. 3 и 4 показаны аналогичные диаграммы рассеяния для дуплексов и коттеджей в одном из коттеджных посёлков Московской области (первичный рынок, без отделки), а на Рис. 5 и 6 – для таунхаусов, дуплексов и коттеджей в коттеджных посёлках в Ленинградской обл. в окрестностях одной из деревень Всеволожского района (первичный рынок, без отделки).



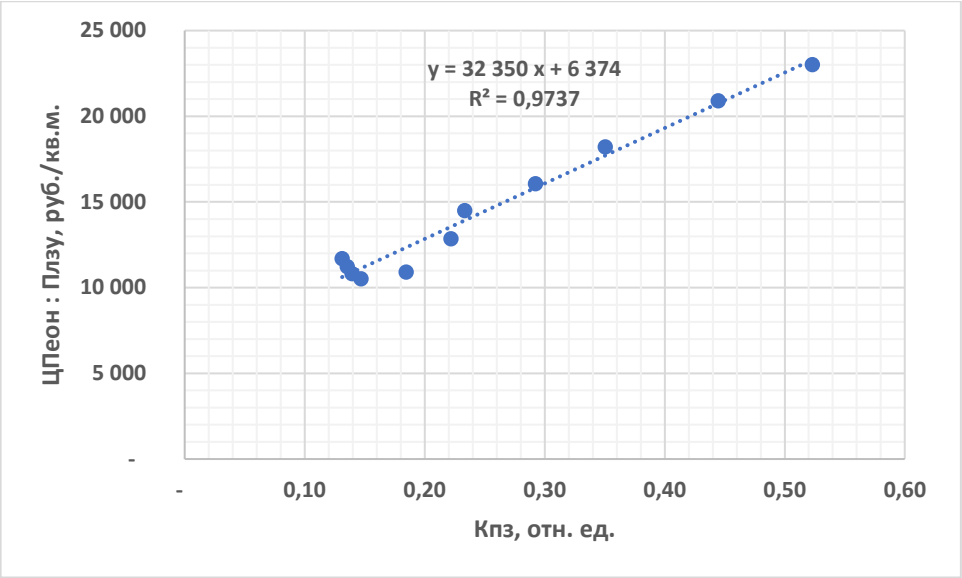
<u>Рисунок 3.</u> Диаграмма базового варианта ММВ с разделением данных на дуплексы и коттеджи (один коттеджный посёлок Московская область).



<u>Рисунок 4.</u> Единая диаграмма базового варианта ММВ для дуплексов и коттеджи (один коттеджный посёлок Московская область).



<u>Рисунок 5.</u> Диаграмма базового варианта ММВ с разделением данных на дуплексы, таунхаусы и коттеджи (несколько коттеджных посёлков в Ленинградской обл. в окрестностях одной из деревень Всеволожского района).



<u>Рисунок 6.</u> Единая диаграмма базового варианта ММВ для дуплексов, таунхаусов и коттеджей (несколько коттеджных посёлков в Ленинградской обл. в окрестностях одной из деревень Всеволожского района).

Приведённые данные свидетельствуют о том, что таунхаусы, дуплексы и коттеджи могут быть использованы в качестве аналогов друг для друга. При этом, обычно (но не всегда) коэффициенты плотности застройки коттеджей ниже, чем таунхаусов и дуплексов.

В сумме эти факты расширяют возможности обобщённого модифицированного метода выделения по двум направлениям:

1. в части использования большего числа объектов – аналогов за счёт привлечения объектов из «смежных» сегментов, что даст большую статистическую значимость получаемых результатов;
2. в части обоснования экстраполяции результатов в область больших (меньших) значений коэффициентов плотности застройки при наличии таковой необходимости.

Помимо этого, приведённые здесь данные подтверждают справедливость допущений о том, что в данном месте, в данное время удельные цены земельных участков и улучшений «в стенах» для коттеджей, дуплексов и таунхаусов равны, сделанных в /1/.

1. Слуцкий А.А., Слуцкая И.А. (2019), Модифицированный метод выделения и обобщённый модифицированный метод выделения. Корректировка на разрешённую этажность жилищного строительства, Теория, методология и практика оценки, 16.06.2019, http://tmpo.su/k-voprosu-ob-ocenke-korrektirovka-na-vid-razreshyonnogo-ispolzovaniya-izhs-mnogokvartirnye-doma/