**РАСЧЕТ КОРРЕКТИРУЮЩИХ КОЭФФИЦИЕНТОВ**

1. ***Расчет абсолютной корректировки.***

*Абсолютная корректировка – это корректировка, выраженная в денежных единицах. При ее расчете на 1 место в формуле ставится цена аналога, схожего с объектом оценки по данной характеристике, на 2 место – цена аналога, отличающегося от ОО по данной характеристике. При соблюдении этого правила, мы сразу получаем корректировку с соответствующим знаком.*

*Пример.*

Имеются данные для абсолютной корректировки:

- одноэтажный офис площадью 300 кв.м. с ремонтом стоит 156 000руб.,

- одноэтажный офис без ремонта площадью 500кв.м стоит 200 000руб.

*Расчет*

1. Определяем стоимость 1 кв.м аналогов для расчета корректировки:

* 1 аналог - 156 000 : 300= 520 руб. за 1 кв.м.
* 2 аналог - 200 0000 : 500= 400 руб. за 1 кв.м.

1. Определяем корректировку на ремонт: 400 - 520= -120 руб./кв.м.
2. ***Расчет относительной процентной корректировки***

*Относительная процентная корректировка рассчитывается по формуле:*

*Процентная корректировка* показывает - **на сколько** одна величина больше или меньше другой.

Если корректировка рассчитывается по 2-м аналогам, то в числитель всегда ставится значение характеристики аналога, схожего по значению характеристики с ОО, а в знаменатель – значение характеристики аналога, отличающего от ОО. И обязательно вычитается единица. *При соблюдении этого правила, мы сразу получаем корректировку с соответствующим знаком*

1. ***Расчет относительной коэффициентная корректировки.***

*Относительная коэффициентная корректировка – это безразмерная величина, которая (т.е. она не обозначается какой-либо размерностью – кв.м, руб. и т.п.) рассчитывается по формуле:*

*Коэффициентная корректировка* показывает - **во сколько раз** одна величина больше или меньше другой.

Если корректировка рассчитывается по 2-м аналогам, то в числитель всегда ставится значение характеристики аналога, схожего по значению характеристики с ОО, а в знаменатель – значение характеристики аналога, отличающего от ОО.

*Пример*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | Квартира | Апартаменты |
| ЮВАО | 181 000 | 165 000 |
| ВАО | 169 000 | 145 000 |
| ЮЗАО | Ххх | ххх |
|  |  |  |
|  | (к стоимости 1 комн.) |  |
| 1 комн | 0 |  |
| 2 комн | -5% |  |
| 3 комн | -10% |  |
|  |  |  |
| Бизнес | 150 000 |  |
| Комфорт | 130 000 |  |
| Эконом | 110 000 |  |
|  |  |  |
|  | (к стоимости последующей стадии) |  |
| 1 – котлован | -10% |  |
| 2 – строительство не заверш | -15% |  |
| 3 – дом сдан | 0% |  |

Необходимо определить корректировку на количество комнат, если ОО 2-х комнатная квартира, а аналог 3-х комнатная.

*Решение*

*Значение корректировок на количество комнат в условии заданы по отношению к 1-но комнатной квартире.*

Корректировка для 2-х комнатной квартиры по отношению к 1-но комнатной: 1-0,05=0,95

Корректировка для 3-х комнатной квартиры по отношению к 1-но комнатной: 1-0,10=0,90

Корректировка для 2-х комнатной квартиры по отношению к 3-х комнатной: 0,95/0,9=1,06 или в процентах 1,06-1=0,6 = 6%

Необходимо определить корректировку на стадию строительства, если ОО на стадии «дом сдан», а аналог – на стадии «котлован».

*Решение*

*Значение корректировок на стадию строительства в условии заданы по отношению к стоимости последующей стадии.*

Корректировка для стадии «котлован» по отношению к последующей стадии «строительство не завершено»: 1-0,10=0,90

Корректировка для стадии «строительство не завершено» по отношению к последующей стадии «дом сдан»: 1-0,15=0,85

Корректировка для стадии «котлован» по отношению к последующей стадии «дом сдан»: 0,90\*0,85=0,765

Корректировка для стадии «дом сдан» по отношению к последующей стадии «котлован»: 1/0,765=1,31

1. ***Расчет корректирующего коэффициента, в случае если соотношение задано в виде текста.***

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Определение соотношения** | **Соотношение** | **Формула для расчета** | **Расчет коэффициента** | **Корректирующий коэффициент** |
| 1 | Цены в районе расположения аналога **выше** на **25%**, чем цена объекта оценки… | Са > Соо на 25% |  | Са/Соо=1+0,25  Са/Соо=1,25  Са/1,25=Соо  Са\*0,8=Соо | 0,80 |
| 2 | Цены в районе расположения аналога **ниже** на **25%**, чем цена объекта оценки… | Са < Соо на 25% |  | Са/Соо=1-0,25  Са/Соо=0,75  Са/0,75=Соо  Са\*1,33=Соо | 1,33 |
| 3 | Объект оценки дороже аналога на 25% | Соо > Са на 25% |  | Соо / Са =1+0,25  Соо / Са =1,25  Соо = Са\*1,25 | 1,25 |
| 4 | Объект оценки дешевле аналога на 25% | Соо < Са на 25% |  | Соо / Са =1-0,25  Соо / Са =0,75  Соо = Са\*0,75 | 0,75 |