

Мы благодарим Стабровскую Ксению Юрьевну за содержательный доклад и хотели бы от лица ООО «ИнформОценкаПро» предоставить некоторые комментарии по пунктам презентации «Примеры некорректного применения оценщиками справочников» (далее-Презентация).

## 1. НАРУШЕНИЕ АВТОРСКИХ ПРАВ

Безусловно, мы настоятельно рекомендуем оценщикам и экспертам пользоваться только оригинальными экземплярами, приобретенными законным образом в ООО «ИнформОценкаПро». Пиратские копии Справочника зачастую содержат материалы оригинальной версии не в полном объеме. Как следствие, в этих случаях до оценщиков и экспертов не доходит очень важная информация об условиях применения материалов Справочника, необходимые разъяснения и комментарии авторов. Более того, нам известны случаи, когда в них содержались значения корректирующих коэффициентов, искаженные в угоду интересов конкретных лиц. Обращаем внимание, что отчет или экспертное заключение со ссылками на незаконно приобретенные Справочники не могут рассматриваться как документы, содержащие сведения доказательственного значения. Соответственно отчеты, подготовленные на основании пиратской копии Справочников, не могут быть использованы в работе.

## 2. АНАЛИЗ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ

Относительно ценообразующих факторов. Авторы Справочников планируют при подготовке Справочников рассмотреть возможность определения ранга для таких ценообразующих факторов как класс качества, функциональное назначение объекта, назначение частей промбазы, назначение частей производственно-складского комплекса. Скидки на торг, по нашему мнению, к таковым не относятся.

Дополнительно хотелось бы отметить, что фактор «доля стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости единого объекта недвижимости» приведен в другой части Справочника по доходному подходу.

## 3. АРИФМЕТИЧЕСКИЕ ОШИБКИ

### *3.1 Касательно формулы, указанной в Презентации:*

Действительно, в формуле, приведенной в разделе «Расчет и внесение корректировок», была допущена ошибка. Начиная с 2025 года, в Справочниках внесены соответствующие уточнения.

*3.2 Касательно округления полученных коэффициентов и возможных расхождений результатов оценки, полученных разными оценщиками.*

Все расчеты выполнялись с помощью программного приложения MS Excel без округлений на промежуточных этапах. При этом, однако, для удобства восприятия промежуточные результаты в Справочнике приведены

после округления. В связи с этим возможны незначительные (в пределах погрешности) расхождения параметров, рассчитанных на основе этих промежуточных значений, и параметров, приведенных в итоговых таблицах Справочника. Особо отмечаем, что результат любых методов оценки рыночной стоимости всегда сопровождается некоторой неизбежной неопределенностью, что отмечают не только оценщики, но и указано в известном Постановлении от 11 июля 2017 года Конституционного суда. Исходя из этого, Конституционный суд пришел к выводу, что допустимые различия в методах оценки делают неизбежными расхождения между результатами разных оценок в отношении одного объекта недвижимости, при том, что и тот и другой результаты могут быть признаны достоверными и, соответственно, в таком случае расхождение между двумя оценками не является свидетельством ошибки. Такого же мнения придерживается Союз ССО. Тем не менее, авторы Справочника более подробно рассмотрят вопрос расчета обратных корректировок и будут внесены соответствующие уточнения и разъяснения в следующие редакции Справочников.

Дополнительно хотелось бы обратить внимание, что поскольку при проведении оценки не представляется возможным получить точное значение рыночной стоимости, процесс ее определения можно считать законченным если определено не только значение рыночной стоимости, но и указаны характеристики точности (неопределенности) этого результата. В связи с этим в ФСО 7 включен п.30, ФСО I п.14.

### *3.3 Касательно приведения в матрицах значений, выделенных цветом:*

Использование корректирующего коэффициента, по модулю большего по значению, чем 30%, может говорить о существенном различии в ценообразовании объекта оценки и аналога. Поэтому использование таких объектов в качестве объектов-аналогов не рекомендуется. Выделенные в матрицах цветом значения корректировок следует использовать в крайних случаях и с особой осторожностью. В том случае, когда корректировки превышают все разумные пределы, соответствующие значения в столбцах/строках матрицы не приведены.

## 4. НАРУШЕНИЕ ИНСТРУКЦИИ

Как верно подмечено в Презентации, не рекомендуется переводить корректирующие коэффициенты в проценты. Действительно, мы также не рекомендуем это делать, чтобы не допустить ошибок при расчетах. Такие ошибки могут возникнуть, если не учитывать, от какой величины указывается процент. Для наглядности недопущения подобных ошибок Оценщиками в справочнике приведен конкретный пример.

Например, если цена объекта А составляет 0,8 от цены объекта В

$$(C_A = C_B * 0,8),$$

то для расчета скорректированной цены объекта А следует применить понижающую поправку к цене объекта В в размере 20% от цены объекта В. Отсюда, однако, не следует, что объект В стоит больше объекта А также на 20%, поскольку в этих случаях процент берется от разных величин.

Нетрудно показать, что при соотношении между ценами объектов А и В, указанными в примере, цена объекта В будет больше цены объекта А на 25%. Расчет осуществляется следующим очевидным способом:

$$C_B = C_A * (1/0,8) = C_A * 1,25$$

Таким образом, утверждение:

***Цена объекта А меньше цены объекта В на 20%***

эквивалентно утверждению:

***Цена объекта В больше цены объекта А на 25%***

Это следует учитывать при выборе корректирующих коэффициентов для корректировки цен аналогов в сравнительном подходе. Естественно, это правило распространяется и на корректировки арендных ставок при определении величины их рыночной стоимости на основе данных по объектам – аналогам.

## 5. ОШИБКИ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ ДАННЫХ СПРАВОЧНИКА

### ТИП-1. Расчет доли операционных расходов

В «Справочниках оценщика недвижимости-2024-2025. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости» действительно приведены расходы в долях от величины арендного платежа (потенциального валового дохода) в условиях валовой аренды. Поэтому очень важно для оценщика обращать внимание на то, от какой величины берется доля расходов.

### ТИП-2. Расстояние до точек интереса.

Действительно, все расстояния от объекта недвижимости до точек интереса (станций метро, остановок общественного транспорта и пр.), используемые при расчетах по статистическим данным, измеряются в метрах/километрах по прямой. Об этом указано в разделе «Область применения и рекомендации по использованию в процессе оценки», на который мы настоятельно рекомендуем всем пользователям обращать внимание при использовании Справочников.

В заключение отметим, что, как справедливо отмечено в Презентации, авторы Справочников не рекомендуют использование корректировок из различных источников (справочников, сборников и т.д). Дело в том, что

корректировки, приведенные в Справочнике, рассчитаны на основе единой модели и на основе единого набора рыночных данных. В этих условиях использование данных, полученных из различных источников, приведет к дополнительному разбросу результатов и увеличит погрешность оценки.