



ПРИМЕРЫ НЕКОРРЕКТНОГО ПРИМЕНЕНИЯ ОЦЕНЩИКАМИ СПРАВОЧНИКОВ

и рекомендации по недопущению данных нарушений при подготовке отчетов об оценке



ФЕДЕРАЦИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ
ОЦЕНЩИКОВ



Приволжский центр методического и
информационного обеспечения оценки

ООО «Информ-оценка»





ФЕДЕРАЦИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ

СПИКЕР

Стабровская
Ксения Юрьевна



член Президиума Экспертного совета
СРО «СФСО», оценщик отдела оценки
и аналитики ООО «Мобильный оценщик», внештатный
преподаватель, консультант ВЭШ в Санкт-Петербургском
государственном экономическом университете (СПбГЭУ)

ИСТОЧНИК ВДОХНОВЕНИЯ



ФЕДЕРАЦИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ



Приволжский центр методического и
информационного обеспечения оценки

ООО «Информ-оценка»



На сайте представлены издания с 2016 года.

Хотя оценщики пользуются справочниками под редакцией Лейфера с 2012 года!

Переоценить значение этих справочников просто невозможно!

Спасибо!!!



1. НАРУШЕНИЕ АВТОРСКИХ ПРАВ

В соответствии с Федеральным стандартом «Порядок проведения экспертизы, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5), п. 4:

«В ходе проведения экспертизы отчета об оценке проводится исследование работы, выполненной оценщиком (оценщиками). При проведении экспертизы отчета об оценке экспертом (экспертами) не проводится повторная оценка».

Типичная цитата из справочника:

«Все права на тиражирование и распространения данного материала принадлежит ООО «ИнформОценкаПро», и Лейферу Л.А.



ФЕДЕРАЦИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ

ВНИМАНИЕ!

Данное издание защищено законами об авторских правах.

Просим Вас принять все необходимые меры для защиты от неправомерного использования и распространения Справочника, в том числе: к недопущению воспроизводства и тиражирования приобретенного Вами экземпляра третьими лицами

Спасибо за понимание!



1. НАРУШЕНИЕ АВТОРСКИХ ПРАВ

Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», п. 8:

«Подтверждение полученной из внешних источников информации ... должно быть выполнено следующим образом: ... в виде материалов и копий документов, информационных источников ... доступ к которым происходит на платной основе»;

При этом в Отчетах оценщиков я часто встречаю скан-образы страниц Справочника, маркированные в подложке конкретной фамилией или названием организации, никакого отношения не имеющих к Оценщику, подписавшему Отчет (либо к оценочной организации).

Замечание эксперта:

В Отчете представлена информация, предоставляемая на платной основе, с не подтвержденным источником получения.

Как это замечание исправляют Оценщики?

Они пишут такое допущение: «В тексте Отчета приведены скан-образы страниц справочника, имеющегося в компании Исполнителя, переданные оценщику, подписавшему отчет».

Значения корректировок, усредненные по городам России

Таблица 263. Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта свободного назначения к удельной цене (арендной ставке) подобного специализированного объекта общественного питания, среднее и доверительный интервал

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта свободного назначения к удельной цене подобного специализированного объекта общественного питания	0,88	0,87	0,90
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта свободного назначения к удельной арендной ставке подобного специализированного объекта общественного питания	0,88	0,87	0,89



2. НАРУШЕНИЕ ЛОГИКИ

Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», п. 11 г:

«Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости...с приведением интервалов значений этих факторов».

На примере «Справочника оценщика недвижимости – 2024 «производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Л.А. Лейфера (Полная версия). – стр. 90-92



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024.
ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ
ОБЪЕКТОВ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И СКИДКИ ДЛЯ
СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

7. АНАЛИЗ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЦЕНЫ ОБЪЕКТОВ ПРОИЗВОДСТВЕННО- СКЛАДСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Формирование сегмента рынка недвижимости в составе объектов, характеризующихся единым ценообразованием, осуществляется на основе анализа ценообразующих факторов. Эти факторы влияют на формирование цены объекта. Это влияние описывается некоторой факторной моделью, которая может быть представлена в виде зависимости или алгоритма. Наиболее распространенная в оценке мультипликативная модель позволяет анализировать ценообразование по каждому фактору отдельно.

В данном подразделе приведены основные ценообразующие факторы с указанием их значимости с точки зрения влияния их на стоимость производственно-складских объектов соответствующего класса. Исходными

Поэтому они могут быть рекомендованы для использования при выполнении ФСО VI «Отчет об оценке», в соответствии с которым в отчете об оценке должны содержаться «анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость» (п.7, п.п.12), а также при выполнении федерального стандарта «Оценка недвижимости (ФСО №7)», согласно которому оценщик должен приводить анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов

2. НАРУШЕНИЕ ЛОГИКИ



Таблица 9. Ценообразующие факторы. Производственно-складская недвижимость.

№	Наименование фактора	Вес фактора
1	Местоположение	0,34
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,11
3	Физическое состояние здания	0,09
4	Наличие отопления	0,07
5	Материал стен	0,06
6	Наличие железнодорожной ветки	0,04
7	Доступ к объекту (ограниченность доступа к объекту)	0,04
8	Этаж расположения	0,04
9	Наличие ограждения (расположение на огороженной территории)	0,03
10	Тип объекта (встроенное помещение, отдельно стоящее здание)	0,03
11	Наличие грузоподъемных механизмов	0,03
12	Наличие холодильных камер	0,03
13	Состояние отделки	0,03
14	Наличие парковки	0,03
15	Доля стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости единого объекта недвижимости	0,03

2. НАРУШЕНИЕ ЛОГИКИ



№ п/п	Наименование фактора	Вес фактора	№ страницы в справочнике
1	Местоположение	0,34	97
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,11	210
3	Физическое состояние здания	0,09	352
4	Наличие отопления	0,07	269
5	Материал стен	0,06	280
6	Наличие железнодорожной ветки	0,04	179
7	Доступ к объекту (ограниченность доступа к объекту)	0,04	190
8	Этаж расположения	0,04	201
9	Наличие ограждения (расположение на огороженной территории)	0,03	296
10	Тип объекта (строенное помещение, отдельно стоящее здание)	0,03	254
11	Наличие грузоподъемных механизмов	0,03	308
12	Наличие холодильных камер	0,03	320
13	Состояние отделки	0,03	369
14	Наличие парковки	0,03	397
15	Доля стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости единого объекта недвижимости	0,03	нет
	Итого	1,00	



2. НАРУШЕНИЕ ЛОГИКИ

Кроме перечисленных на стр. 92 ценообразующих факторов в справочнике приведены еще несколько:

№ п/п	Наименование фактора	Вес фактора	№ страницы в справочнике
б/н	Класс качества	Нет	333
б/н	Функциональное назначение объекта	Нет	417
б/н	Назначение частей промбазы	Нет	453
б/н	Назначение частей производственно-складского комплекса	Нет	459
б/н	Скидка на торг	Нет	476

Замечание эксперта:

Анализ рынка в разделе части ценообразующих факторов не соответствует набору влияющих факторов, учтенным в разделе «Сравнительный подход».

Способ устранения замечания Оценщиком:

Оценщик вынужден вместо сравнительно простой цитаты из справочника проводить анализ всех ценообразующих факторов и как-то высчитывать их степень влияния.

3. АРИФМЕТИЧЕСКИЕ ОШИБКИ



Таблица 10. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Отношение удельных цен/арендных ставок объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,85	0,83	0,87
Райцентры с развитой промышленностью	0,75	0,72	0,78
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,58	0,65
Прочие населенные пункты	0,49	0,45	0,53
Удельная арендная ставка			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,85	0,83	0,87
Райцентры с развитой промышленностью	0,75	0,72	0,77
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,57	0,65
Прочие населенные пункты	0,49	0,45	0,53

Стр. 99 справочника

В таблице 10 обратите внимание на первый столбик: и для удельных цен, для удельных арендных ставок он одинаковый.

Стр. 87:

$$C = (C1 * K1 * K2 * ... * Kn) / N$$

где:

C - стоимость объекта оценки;

C1 - цена аналога;

K1, K2, ..., Kn - корректировки;

N - количество аналогов.

Отсюда следует, что значения корректировок, приведенные в Справочнике, характеризуют отношения цен двух объектов, различающихся по соответствующему элементу сравнения при условии, что по всем остальным параметрам они идентичны. Поэтому для приведения цены объекта – аналога к цене объекта оценки достаточно разделить или умножить цену аналога на соответствующий корректирующий коэффициент. При этом, как указывалось ранее, в случае необходимости нескольких корректировок их следует производить последовательно. При этом итоговая корректировка рассчитывается как произведение корректировок по каждому параметру сравнения.



3. АРИФМЕТИЧЕСКИЕ ОШИБКИ

Матрицы коэффициентов

Таблица 12. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Статус населенного пункта», усредненные по городам России.

Удельная цена	аналог					
	I	II	III	IV	V	
объект оценки	I	1,00	1,17	1,33	1,63	
	II	0,85	1,00	1,14	1,39	1,73
	III	0,75	0,88	1,00	1,22	1,53
	IV	0,61	0,72	0,82	1,00	1,25
	V		0,58	0,66	0,80	1,00

При этом в первой строке таблиц 12 и 13 значения:

- Для зоны II почему-то разное (**1,17** и **1,18**), хотя должно быть одинаковое, а именно: $1/0,85 = 1,18$
- для зоны IV почему-то разное (**1,63** и **1,64**), хотя должно быть одинаковое, а именно: $1/0,61 = 1,64$

Источник ошибки: Данные таблицы 10 не округлены должным образом.

Суммарная стандартная неопределенность (измерений): Стандартная неопределенность измерений, которую получают суммированием отдельных стандартных неопределенностей измерений, связанных с входными величинами в модели измерений». Рекомендации по межгосударственной стандартизации (РМГ 29-2013). Государственная система обеспечения единства измерений. Метрология. Основные термины и определения. Москва Стандартиформ 2014 п. 5.36.

Таблица 13. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Статус населенного пункта», усредненные по городам России.

Удельная арендная ставка	аналог					
	I	II	III	IV	V	
объект оценки	I	1,00	1,18	1,34	1,64	
	II	0,85	1,00	1,14	1,39	1,72
	III	0,75	0,88	1,00	1,22	1,51
	IV	0,61	0,72	0,82	1,00	1,24
	V		0,58	0,66	0,81	1,00

Проще говоря: При любых арифметических действиях с неточными величинами погрешность результата будет не менее погрешности самого неточного входного параметра.

При этом в последней строке таблиц 12 и 13 значение для зоны I вообще отсутствует (и для зоны V в первой).

объект-аналог. Использование корректирующего коэффициента, по модулю большего по значению, чем 30%, может говорить о существенном различии. Поэтому



3. АРИФМЕТИЧЕСКИЕ ОШИБКИ

Таблица 10. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Отношение удельных цен/арендных ставок объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,85	0,83	0,87
Райцентры с развитой промышленностью	0,75	0,72	0,78
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,58	0,65
Прочие населенные пункты	0,49	0,45	0,53

Матрицы коэффициентов

Таблица 12. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Статус населенного пункта», усредненные по городам России.

Удельная цена	аналог					
	I	II	III	IV	V	
объект оценки	I	1,00	1,17	1,33	1,63	
	II	0,85	1,00	1,14	1,39	1,73
	III	0,75	0,88	1,00	1,22	1,53
	IV	0,61	0,72	0,82	1,00	1,25
	V		0,58	0,66	0,80	1,00

	Объект оценки	Аналог площадью 589 кв. м	
Откорректированная цена, руб./кв. м		100 000	
Местоположение	Населенный пункт в ближайшей окрестности областного центра	Райцентр с развитой промышленностью	
Таблица 10	0,85	0,75	
Коэффициент коррекции		1,13 (=0,85/0,75)	
Таблица 12			1,14
Откорректированная цена, руб./кв. м		113 000	114 000
Откорректированная цена, руб.		66 557 000	67 146 000
Разница, руб.		589 000	
Разница, %		0,88%	

Относительная разница полученных результатов – менее одного процента – кажется на первый взгляд несущественной. Тем не менее абсолютная разница составляет более 500 тысяч рублей, что в соответствии со ст. 159 УК РФ, в случае оценки государственной собственности, может быть квалифицировано как «крупный размер».

4. НАРУШЕНИЕ ИНСТРУКЦИИ

Лирическое отступление: принцип вклада в виде формулы

V - цена аналога до корректировки;

V' - цена аналога после корректировки;

$K_{руб.}$ - величина корректировки в рублях;

$K_{\%}$ - величина корректировки в процентах;

$1 + K_{\%}$ - Корректировочный коэффициент

$$V' = V + K_{руб.}$$

Разделим все на V : $\frac{V'}{V} = \frac{V}{V} + \frac{K_{руб.}}{V} = 1 + K_{\%}$,

тогда: $V' = V(1 + K_{\%})$

Вклад фактора для объекта недвижимости равен не затратам на создание этого фактора, а тому, насколько его добавление изменяет общую стоимость объекта.

Разделение корректировок на два вида –

аддитивные и кумулятивные («складывательные» и «перемножительные») – зависит не от причины внесения (общественные отношения и физические свойства) а от способа нахождения (расчета) этих корректировок (типа модели).



4. НАРУШЕНИЕ ИНСТРУКЦИИ



Отчет об оценке квартиры,
расположенной в Московском регионе

Дата составления: 21.04.2025

Москва • 2025



В Отчете использованы материалы «Справочника оценщика недвижимости - 2024. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» (под редакцией Лейфера Л.А., ООО «Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2024 г.

При этом следует учитывать, что корректировки, приведенные в Справочнике, основаны на мультипликативной модели ценообразования:

$$C = (C1 * K1 * K2 * ... * Kn) / N$$

где:

C - стоимость объекта оценки;

C1 - цена аналога;

K1, K2, ..., Kn - корректировки;

N - количество аналогов.

Отсюда следует, что значения корректировок, приведенные в Справочнике, характеризуют отношения цен двух объектов, различающихся по соответствующему элементу сравнения при условии, что по всем остальным параметрам они идентичны. Поэтому для приведения цены объекта – аналога к цене объекта оценки достаточно разделить или умножить цену аналога на соответствующий корректирующий коэффициент. При этом, как указывалось ранее, в случае необходимости нескольких корректировок их следует производить последовательно. При этом итоговая корректировка рассчитывается как произведение корректировок по каждому параметру сравнения.

Корректирующие коэффициенты можно заменить процентными поправками. Однако мы не рекомендуем это делать, чтобы не допустить ошибок при расчетах. Такие

4. НАРУШЕНИЕ ИНСТРУКЦИИ



Цена предложения, руб.	—	185 000 000		257 000 000		200 000 000		200 000 000	
Цена за 1 кв. м, руб.	—	2 186 761		1 835 714		1 941 748		1 869 159	
Уторговывание	—	-6,9%		-6,9%		-6,9%		-6,9%	
Скорректированная цена предложения за 1 кв. м, руб.	—	2 035 875		1 709 050		1 807 767		1 740 187	
Ближайшая станция метро	«Киевская»	«Фрунзенская»		«Фрунзенская»		«Фрунзенская»		«Киевская»	
Удаленность от метро	15 мин./п.	10 мин./п.	0,0%	10 мин./п.	0,0%	15 мин./п.	0,0%	15 мин./п.	0,0%
Год постройки	2 021	2021	0,0%	2019	0,0%	2019	0,0%	2021	0,0%
Тип дома (материал стен)	Монолит	Монолит	0,0%	Монолит	0,0%	Монолит	0,0%	Монолит	0,0%
Этаж	6	4	0,0%	2	0,0%	3	0,0%	5	0,0%
Этажность здания	8	15	0,0%	13	0,0%	13	0,0%	9	0,0%
Наличие мебели/техники	—	Да	-5,7%	Да	-5,7%	Да	-5,7%	Да	-5,7%
Площадь, кв. м	107,00	84,60	-2,8%	140,00	3,3%	103,00	-0,5%	107,00	0,0%
Санузел	Два санузла	Два санузла	0,0%	Три санузла	0,0%	Два санузла	0,0%	Два санузла	0,0%
Летние помещения	Отсутствуют	Отсутствуют	0,0%	Две лоджии	0,0%	Отсутствуют	0,0%	Отсутствуют	0,0%
Зарегистрировано в собственность	да	да	0,0%	да	0,0%	да	0,0%	да	0,0%
Общая процентная поправка		-15,4%		-9,3%		-13,1%		-12,6%	
Физическое состояние	Отличное (евроремонт)	Отличное (евроремонт)	0						
Скорректированная цена за 1 кв. м, руб.		1 850 000		1 664 993		1 687 379		1 633 645	
Весовые коэффициенты		0.2444		0.2444		0.2444		0.2668	
Средневзвешенная стоимость 1 кв. м, руб.								1 707 316	
Стоимость объекта, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, руб.								182 682 812	

4. НАРУШЕНИЕ ИНСТРУКЦИИ



ФЕДЕРАЦИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ

Цена за 1 кв. м, руб.		2 186 761	1 835 714	1 941 748	1 869 159
Торг		-6,9%	-6,9%	-6,9%	-6,9%
Удаленность от метро		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Год постройки		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Тип дома (материал стен)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Этаж		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Наличие мебели/техники		-5,7%	-5,7%	-5,7%	-5,7%
Площадь		-2,8%	3,3%	-0,5%	0,0%
Санузел		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Летние помещения		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Зарегистрировано в собственность		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Общая процентная поправка (сумма)		-15,4%	-9,3%	-13,1%	-12,6%
Скорректированная цена за 1 кв. м, руб.		1 850 000	1 664 993	1 687 379	1 633 645
Весовые коэффициенты	1	0,2444	0,2444	0,2444	0,2668
Средневзвешенная стоимость, руб./кв. м		1 707 316			
Средневзвешенная стоимость, руб.		182 682 812			
Если действовать по инструкции					
Корректирующий коэффициент		0,85	0,91	0,87	0,88
Откорректированная цена, руб.		1 858 747	1 670 500	1 689 321	1 644 860
Весовые коэффициенты	1	0,2444	0,2444	0,2444	0,2668
Средневзвешенная стоимость, руб./кв. м		1 714 266			
Средневзвешенная стоимость, руб.		183 426 462			
Разница, руб.		743 650			

Также хочу напомнить, что никакие «Банки-Оценщики» и их «служащие – проверяльщики» не отвечают имуществом за выявленные расчетные ошибки в отчетах, в отличии от Вас – оценщиков (Ст. 24.6 ФЗ-135).



4. НАРУШЕНИЕ ИНСТРУКЦИИ

Замечание эксперта:

При выполнении расчета была нарушена инструкция по применению коэффициентов, а именно:

При этом инструкция портала Статриэлт также нарушена.

1. Приведенные в справочнике корректирующие коэффициенты переведены в проценты (хотя это не рекомендуется);

2. Процентные корректировки складываются, хотя по инструкции должны перемножаться/делиться корректировочные коэффициенты;

3. Используются данные двух справочников:

- Под редакцией Лейфера Л.А.
- Данные портала Статриэлт.

6. Все представленные на сайте <https://statrielt.ru/statistika-rynka> корректировки рыночной стоимости выражены в относительных величинах, поэтому при расчетах следует их применять в виде коэффициентов для приведения удельной рыночной стоимости объектов-аналогов к удельной рыночной стоимости объекта оценки. Математические действия с коэффициентами производятся путем умножения или деления на них. Итоговые результаты для наглядности (для лучшего описательного восприятия) могут быть представлены в процентном выражении. В противном случае легко допустить логическую ошибку и получить неверные результаты расчетов.



5. ОШИБКИ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ ДАННЫХ СПРАВОЧНИКА- ТИП 1

Справочник оценщика недвижимости - 2024 «Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости», под редакцией Л.А. Лейфера, стр. 54-56

В Справочнике приведены проценты операционных расходов и коммунальных платежей от потенциального валового дохода. При этом в большинстве предложений арендные ставки указываются без учета коммунальных платежей. Для выделения доли ЭР из данной ставки приведенные в таблице значения необходимо корректировать. Достаточно часто оценщики забывают провести пересчет и выделяют указанный в таблице процент не из валовой ставки, а из ставки без учета КУ.

7. РАСХОДЫ В ДОЛЯХ ОТ ВЕЛИЧИНЫ АРЕНДНОГО ПЛАТЕЖА (ПОТЕНЦИАЛЬНОГО ВАЛОВОГО ДОХОДА) В УСЛОВИЯХ ВАЛОВОЙ АРЕНДЫ

Объект	ОО	А
Состав арендной ставки	Без учета коммунальных и эксплуатационных платежей, без прочих расходов	Без учета коммунальных платежей, с учетом: охраны, текущего ремонта, содержания территории и вывоза мусора, управления, прочих расходов
Коэффициента для объекта	1	$1,2 = 1 + (2,5\% + 2,7\% + 1,9\% + 3,3\% + 9,6\%)$
Корректировочный коэффициент		$0,83 = 1/1,2$

Таблица 6. Доля типовых операционных расходов в величине арендного платежа (потенциального валового дохода) объектов офисной недвижимости в условиях валовой аренды, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Коммунальные платежи			
Электричество	6,5%	5,7%	7,3%
Водоснабжение и канализация	2,8%	2,1%	3,4%
Отопление	5,0%	4,2%	5,8%
Итого коммунальные платежи	14,3%	12,0%	16,5%
Эксплуатационные платежи			
Уборка внутренних помещений	3,1%	2,3%	3,9%
Интернет и средства связи	2,0%	1,5%	2,4%
Охрана и обеспечение безопасности	2,5%	2,1%	2,9%
Текущий (мелкий) ремонт	2,7%	2,3%	3,1%
Содержание территории и вывоз мусора	1,9%	1,5%	2,3%
Управление (поиск арендаторов, реклама и т. п.)	3,3%	2,5%	4,1%
Итого эксплуатационные платежи	15,6%	12,4%	18,8%
Прочие расходы			
Прочие расходы (налоговые платежи, плата за землю и т. д.)	9,6%	8,2%	11,0%

5. ОШИБКИ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ ДАННЫХ СПРАВОЧНИКА- ТИП 1



Параметр		Объект Оценки		Аналог	
Потенциальная валовая аренда, руб.		1		1	
Расходы	Расходы, %	Кто платит по отдельным договорам	Расходы, руб.	Кто платит по отдельным договорам	Расходы, руб.
Коммунальные платежи					
Электричество	6,5%	A	0,065	A	0,065
Водоснабжение и канализация	2,8%	A	0,028	A	0,028
Отопление	5,0%	A	0,050	A	0,050
ИТОГО коммунальные платежи	14,3%				
Эксплуатационные платежи					
Уборка внутренних помещений	3,1%	A	0,031	A	0,031
Интернет и средства связи	2,0%	A	0,020	A	0,020
Охрана и обеспечение безопасности	2,5%	A	0,025	ОП	
Текущий ремонт	2,7%	A	0,027	ОП	
Содержание территории и вывоз мусора	1,9%	A	0,019	ОП	
Управление (поиск арендаторов, реклама и т.п.)	3,3%	A	0,033	ОП	
ИТОГО эксплуатационные платежи	15,5%				
Прочие расходы (налоговые платежи, плата за землю и т.д.)	9,6%	A	0,096	ОП	
Коэффициент объекта (вычитаем из ПВ аренды Расходы)			0,606		0,806
Корректирующий коэффициент			0,752 = 0,606/0,806		
A - арендатор					
ОП - основной правообладатель					

5. ОШИБКИ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ ДАННЫХ СПРАВОЧНИКА – ТИП 2



В справочниках приводится измерение расстояний в метрах по прямой. Однако, в отчетах часто измерение расстояний проводится на основе расстояния при использовании навигации (Яндекс или Google). Это приводит к неправильному расчету корректировки на расстояние.

Корректировка на местоположение. Расположение относительно МКАД.

Рассмотрим ниже расположение объектов-аналогов относительно МКАД.

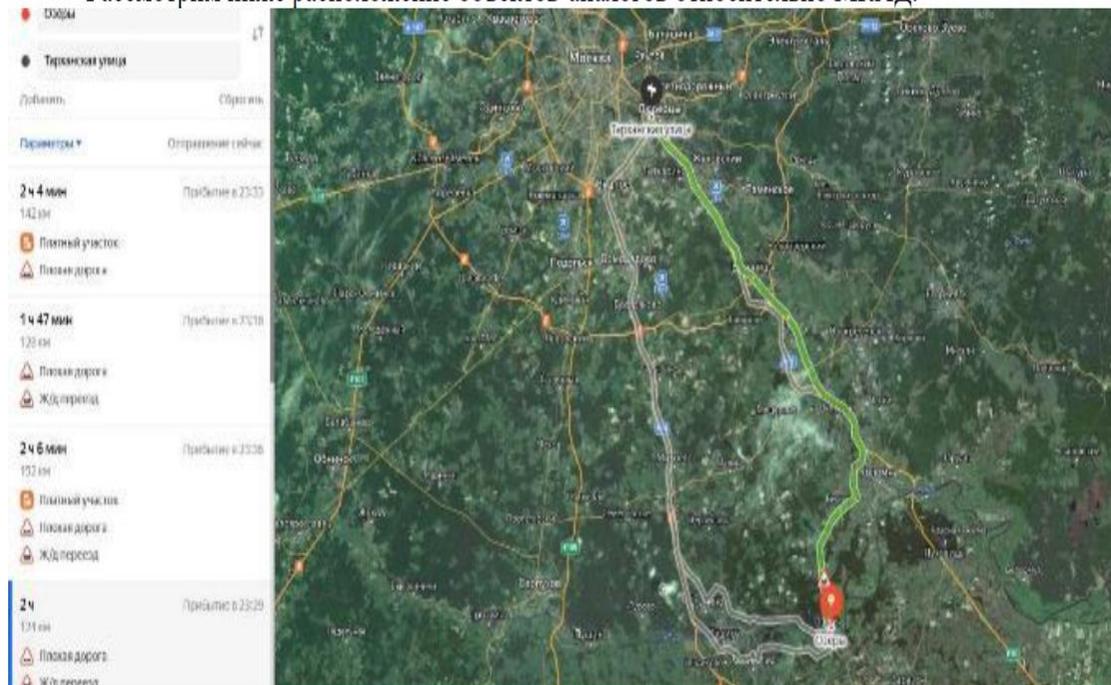


Рисунок – Расположение объекта-аналога №1 (расстояние до МКАД) (на основе Интернет-сайта <https://yandex.ru/maps/>)

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог
Расстояние до МКАД, км.	53	124
Расстояние до МКАД, км.	50-60 км.	более 90 км.
Корректировочный коэффициент		1,25
Расстояние по прямой, км		89
Расстояние до МКАД, км.		80-90 км.
Корректировочный коэффициент		1,19



**СПАСИБО
ЗА ВНИМАНИЕ!
УДАЧИ И УСПЕХОВ!**



**ФЕДЕРАЦИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ
ОЦЕНЩИКОВ**



**Приволжский центр методического и
информационного обеспечения оценки**

ООО «Информ-оценка»

