

Определение рыночной стоимости недвижимости на основе коллективных экспертных оценок

Л.А. Лейфер

научный руководитель Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, член президиума Экспертного совета РОО, кандидат технических наук (г. Нижний Новгород)

З.А. Кашникова

генеральный директор Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, заместитель председателя правления Нижегородского отделения РОО (г. Нижний Новгород)

Лев Абрамович Лейфер, lev_leifer@mail.ru

Введение

С развитием оценочной деятельности одной из основных становится проблема обеспечения единства и воспроизводимости результатов оценки (см. [1] и [2]). Совершенно очевидно, что любая оценка осуществляется оценщиком, основываясь на его личном опыте, с привнесением в процесс оценки субъективных представлений об объекте, о его месте на рынке, об ожиданиях рынках и т. п., что неизбежно приводит к тому, что результаты независимых оценщиков становятся различными. Вместе с тем нельзя не признать, что если независимые оценщики, оставаясь в рамках требований законодательства и правил оценочной деятельности, используя общепринятые и поддержанные оценочным сообществом подходы и методы, опираясь на достоверную исходную информацию, получают *существенно* различающиеся результаты оценки, то такая оценочная деятельность теряет конструктивный смысл.

Вот почему важнейшей задачей методологии оценки является нахождение способов уменьшения степени влияния субъективной составляющей, сужения области произвольных решений, которые может принять оценщик. На это направлен проект по формированию коллективных экспертных оценок характеристик рынка недвижимости, результаты которого отражены

в Справочнике оценщика недвижимости «Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты» [1] (далее – Справочник) и доложены на общероссийских и международных конференциях [3]–[5]. Отдельные результаты частично опубликованы (см. [6] и [7]). В рамках проекта были собраны мнения более 200 оценщиков, которые были проанализированы, обработаны в соответствии с правилами и методами экспертного оценивания, и сформированы коллективные экспертные оценки по необходимому для оценщиков 65 параметрам, отражающим мнение оценочного сообщества из 55 городов и субъектов Российской Федерации. В результате реализации проекта получены коллективные экспертные оценки 65 характеристик рынка недвижимости, которые должны в некоторой степени преодолеть проблемы субъективного фактора в оценочном процессе. Эти оценки, объединяющие мнения большого количества профессиональных оценщиков, представляют собой некоторую информационную базу, использование которой должно способствовать обеспечению единства и сопоставимости результатов оценки.

Следует сразу отметить, что реализация этого проекта не является альтернативой статистическому исследованию рыночных данных. Проведенное исследование не следует рассматривать как окончательное решение проблемы информационного обе-

спечения оценочной деятельности. В связи с этим сбор статистики продаж различных объектов недвижимости, мониторинг рынка, всякого рода статистические исследования влияния различных параметров объектов недвижимости на их рыночную стоимость не могут быть заменены сбором и анализом мнений экспертов.

Структура информационного обеспечения работ по оценке недвижимости

Всю информацию, которая используется оценщиком в процессе оценки объектов недвижимости, можно разделить на две группы:

1) *внутренняя информация, относящаяся к объекту оценки.* Если оценивается недвижимость, то к этой группе относятся данные о ее технических характеристиках, состоянии, необходимости ремонта и т. п. Сюда же относятся сведения о местоположении объекта оценки, его окружении. Источниками такой информации являются визуальный осмотр объекта недвижимости, техническая документация, правоустанавливающие документы. Обычно всю необходимую информацию этой группы оценщик получает от заказчика или в результате личного осмотра, поэтому проблем со сбором такой информацией не возникает;

2) *внешняя информация.* Как отмечается в международных стандартах, все подходы приводят к рыночной стоимости, если они опираются на рыночные данные, поэтому без информации, отражающей ситуацию на рынке подобных объектов, оценка рыночной стоимости не может быть объективной. С точки зрения использования оценщиком, внешняя информация может быть представлена *первичными данными*, относящимися к объектам-аналогам, и средними *обобщенными характеристиками* рынка.

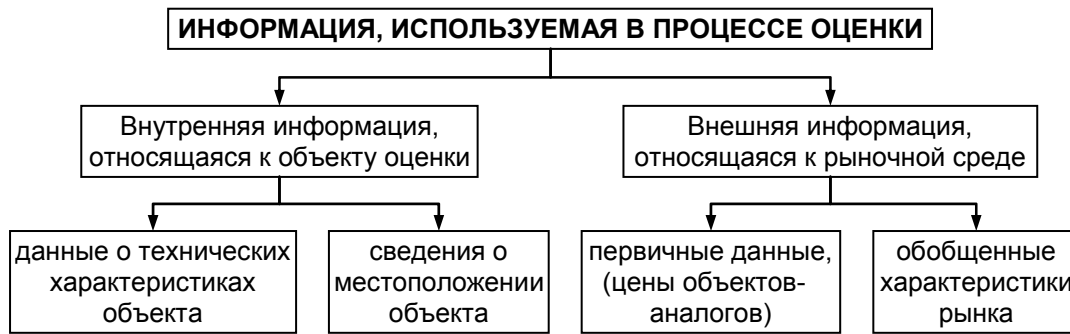
Первичная информация (цены продаж объектов-аналогов, значения арендных ставок и т. п.) является важнейшим фактором достоверности и точности оценки. Проблемы с получением такой информации хорошо известны. Вместо информации о ценах проведенных сделок оценщик имеет в своем распоряжении цены предложений,

опубликованные в различных рекламных изданиях, в том числе в Интернете. Конечно, такая информация не дает полноценную картину о фактических рыночных ценах. Тем не менее она позволяет получить общее представление о ценовом состоянии рынка недвижимости. К этому следует добавить, что в последнее время отдельными оценщиками предпринимаются шаги в направлении создания базы данных по ценам реальных сделок. В частности, в городе Нижнем Новгороде совместно с риелторской компанией «Орион НН» начаты активные работы по мониторингу реальных сделок. И хотя в настоящее время такая база еще не обеспечивает в полной мере запросы оценщиков недвижимости, можно считать, что начало положено и в скором времени оценщик будет обеспечен добротной исходной информацией.

Существенно хуже обстоят дела с обобщенной информацией, без которой качественный процесс оценки невозможен.

Обобщенная информация – среднерыночные характеристики рынка недвижимости, играет важнейшую роль в оценочном процессе, и от нее в большой степени зависят точность оценки и возможности воспроизводимости оценок стоимости, полученных различными оценщиками. Такая информация прежде всего включает поправочные коэффициенты для «приведения» данных об объектах-аналогах недвижимости, в том числе поправки на местоположение, наличие (отсутствие) ремонта, масштабный фактор, поправки на ограниченный рынок или низкую ликвидность, на долю земли в стоимости единого объекта недвижимости и т. п. К ней также относятся прогнозные характеристики рынка (ожидаемые темпы роста, ожидаемая доходность, мультипликаторы валового дохода и т. п.). Кроме того, важное место в процессе оценки занимают средние рыночные характеристики текущего рынка, например степень загрузки и прибыль предпринимателя. Особо следует выделить имеющие место на рынке скидки на торг (поправка на уторгование) и прибыль предпринимателя (см. рис.).

К сожалению, недостаточно большой опыт российской оценки и в еще большей



Структура информационного обеспечения работ по оценке недвижимости

степени недостаточное внимание к проблеме недостатка информации привели к тому, что российский оценщик не располагает всей необходимой интегрированной информацией. В этих условиях он в каждом конкретном случае вынужден решать проблему дефицита необходимой информации своими способами, которые чаще всего при серьезном рассмотрении не выдерживают никакой критики. Исследования, результаты которых изложены в настоящей статье, призваны в некоторой степени снять остроту этой проблемы.

Основным источником информации о рынке недвижимости являются данные о сделках или, при их отсутствии, данные о ценах предложения объектов. Таким образом, рыночные данные служат основой для определения обобщенных характеристик рынка, которые могут использоваться в расчетах рыночной стоимости конкретных объектов оценки. В частности, анализ рыночных данных позволяет установить влияние ценообразующих факторов на рыночную стоимость объектов недвижимости и рассчитать корректирующие множители (поправки), необходимые для определения стоимости в рамках сравнительного подхода (см. [8]–[12]). Этот анализ также позволяет определить средний уровень загрузки арендуемых помещений, существующую доходность, мультипликатор валовых платежей и другие параметры, обычно используемые в рамках доходного подхода.

Как уже отмечалось, чтобы определить численное значение этих и других характеристик рынка, необходимых при определении рыночной стоимости тем или иным методом, следует выполнить статистический

анализ данных по различным сегментам рынка. Однако при осуществлении корректных процедур определения таких характеристик в рамках одной, даже достаточно крупной, оценочной организации возникают серьезные трудности, связанные с недостатком исходных данных о продажах объектов недвижимости. А определение этих характеристик по малой выборке зачастую сопряжено с большими ошибками. При этом надежность выводов, обусловленная использованием для расчета этих параметров рыночных данных, нарушается большим разбросом первичных данных и, соответственно, большим разбросом расчетных значений параметров.

Еще с большими трудностями сталкивается оценщик при выборе и обосновании прогнозных характеристик рынка, необходимых для реализации доходного подхода. Статистический анализ рынка не позволяет однозначно предсказать дальнейшую динамику цен. По этой причине оценщики обычно руководствуются мнениями различных экспертов, которые могут существенно различаться. В результате прогнозныe характеристики также имеют значительный разброс, а их использование в расчетах стоимости приводит к большой погрешности и низкой воспроизводимости результатов.

Таким образом, поскольку работа отдельного оценщика в условиях недостаточных объемов информации не позволяет обеспечить надежные результаты, а создать самостоятельно в рамках одной оценочной компании необходимое информационное обеспечение весьма сложно, необходимо объединять усилия оценщиков.

Экспертные опросы участников рынка – эффективный источник информации о рынках недвижимости

Рынок формируется не под действием фундаментальных законов природы (например Закона всемирного тяготения или Закона сильного взаимодействия элементарных частиц). Рынок и его характеристики (прежде всего цены) формируются в результате взаимодействия продавцов и покупателей, других участников рынка на основе их мотиваций, предпочтений, финансовых возможностей, ожиданий и отношения к рискам, а также той информации, которую они имеют.

Другими словами, финансовые возможности участников, их мотивации в принятии решений относительно продажи-покупки недвижимости и, наконец, их ожидания являются движущей силой, определяющей цены на рынке на определенный момент времени и их динамику на предсказуемое будущее. Именно участники рынка устанавливают свое отношение к объектам с различными ценностными характеристиками, и в этом смысле, например, зависимость рыночной стоимости офисного помещения от этажа является субъективной величиной. Вместе с тем цены на рынке формируются в результате взаимодействия субъективных мнений многих участников рынка, поэтому рыночная стоимость конкретного объекта недвижимости отражает коллективное мнение участников рынка. Таким образом, характеристики рынка недвижимости, с одной стороны, имеют субъективную природу, поскольку они отражают мнения отдельных субъектов, с другой стороны, эти характеристики являются результатом взаимодействия большого количества таких субъектов и поэтому имеют объективный характер.

Прямым способом получения информации о внутренних процессах и механизмах рынка является опрос непосредственных участников рынка. Если субъективные мнения различных участников объединяются в одно обобщенное мнение сотен участников из десятков различных городов, то его можно рассматривать как отражение объ-

ективного состояния рынка. Вот почему информация, полученная непосредственно от участников рынка, может помочь сделать некоторые суждения относительно того, как те или иные факторы в сознании людей влияют на стоимость объектов. Также информация позволяет понять настроения и ожидания участников и на этой основе определить прогнозные характеристики рынка.

Так же как изучение микропараметров отдельных частиц в газе позволяет объяснить макроэффекты, присущие всему объему в целом в результате их коллективного поведения, так и анализ мнений отдельных участников рынка может служить основой для оценки общих характеристик рынка.

В идеале полную картину рынка можно было бы воссоздать, если бы имелась возможность опросить всех участников рынка. Далее, располагая всей информацией, можно определить общие характеристики, отражающие общее состояние рынка недвижимости и ожидаемую динамику. Естественно, всех участников рынка опросить невозможно, поэтому опрос обычно осуществляют по ограниченной выборке (см. [8], [16], [17]). Обсуждаемый в настоящей статье проект направлен на комплексное решение вопроса формирования коллективных экспертных оценок. В рамках этого проекта были определены практически все необходимые оценщикам характеристики рынка. Кроме того, в проекте сделана попытка охватить большинство городов Российской Федерации.

Инвариантность параметров и проблема сегментации рынка недвижимости

С точки зрения возможности и целесообразности дальнейшего использования усредненных (обобщенных) характеристик рынка недвижимости независимо от того, как эти характеристики получены, важными являются вопросы:

- какие характеристики являются инвариантными (общими) для рынков России в целом?
- какие характеристики сохраняют инвариантность в пределах одного класса (типа) объектов недвижимости

независимо от их нахождения в различных регионах России?

- какие характеристики проявляют специфику в зависимости от того, в каком регионе они используются?

В зависимости от ответа на эти вопросы следует формировать сегменты рынка, в пределах которых можно обобщать полученные характеристики. Следует иметь в виду, что специалиста, занимающегося обобщением данных, подстерегают ошибки двух типов. С одной стороны, формируя общие для рынка недвижимости всей России и единые по разнородным группам недвижимости параметры, мы рискуем получить результаты, нивелирующие особенности регионов и отдельных типов объектов недвижимости. В этом случае мы можем получить параметры о рынке в целом, образно выражаясь «среднюю температуру по больнице». С другой стороны, попытки получить рыночные характеристики для каждого населенного пункта, для каждой узкой группы объектов тоже не выглядят оправданными, поскольку механизмы рынка таковы, что многие соотношения и характеристики выравниваются между различными сегментами.

Таким образом, вопрос о формировании сегментов рынка, в пределах которых можно обобщать характеристики рынка, не является тривиальным и нуждается в дополнительных исследованиях. Конечно, наиболее убедительные утверждения можно сделать, опираясь на статистические исследования различных сегментов рынка. Проведенный нами предварительный анализ представляет собой некоторую попытку хотя бы частично ответить на поставленные вопросы.

Заметим, что опыт западных стран, в которых оценочная деятельность существует уже давно, показывает, что необходимые усредненные по соответствующим рынкам характеристики включены в систему информационного обеспечения для оценочной деятельности и рассчитываются в рамках специальных аналитических исследований специализированных информационно-аналитических агентств. И оценщик имеет возможность получить из этих агентств необходимые для оценки параметры, характеризующие рынок.

В последнее время в российских изданиях начали появляться публикации об исследованиях, направленных на создание такого обеспечения для российского рынка (см., например [2]–[7]). Продолжение и развитие таких исследований, с публикацией интегрированных (сводных) данных в доступных для оценщиков источниках информации является реальной стратегией выхода из информационного тупика и созданием условий для осуществления объективной и цивилизованной оценки.

Почему в качестве экспертов выступают профессиональные оценщики?

В экспертном опросе мнение различных участников рынка представляют профессиональные оценщики, которые в силу своей профессии и просто опыта знают это лучше других. Такой выбор нам представляется вполне оправданным. Мы исходим из того, что в процессе своей работы оценщик самостоятельно определял поправочные коэффициенты различными доступными ему способами, в частности на основе парных продаж. Таким образом, оценщики являются носителями локальных сведений о рынке, на котором они работают, и эти сведения представляют собой некоторую свертку (сгусток) информации о конкретном сегменте рынка. Другими словами, каждый оценщик, основываясь на личных знаниях и перерабатывая большие объемы информации о рынке, составляет свое мнение, которое он может сформулировать в нужном виде. Конечно, способности к переработке информации у всех людей разные. В связи с этим люди, опираясь даже на одинаковый опыт, имеют различающиеся суждения относительно тех или иных процессов и параметров.

В результате характеристики рынка обычно определяются оценщиками на основе статистических данных малого объема, поэтому они имеют невысокую точность, что приводит к низкой повторяемости отдельных характеристик (например поправочных коэффициентов), используемых различными оценщиками. Однако в силу закона больших чисел усредненные по большому количеству экспертов, они позволяют по-

лучить средние значения коэффициентов с существенно меньшим уровнем неопределенности. (Не утомляя читателя математическими выкладками и обсуждением условий и допущений, отмечу, что коэффициент вариации при усреднении по 200 наблюдениям снижается в $\sqrt{200} = 14$ раз.)

Несколько иначе формируются мнения оценщиков относительно прогнозных характеристик, а именно на основе высказываний официальных политиков, известных аналитиков, возможно, исходя из собственного анализа ценовых трендов и интуиции. В результате каждый оценщик имеет свои оценки будущих процессов, которые неизбежно имеют особенности его личного восприятия. Однако усредненные по мнениям отдельных оценщиков прогнозные характеристики отражают обобщенное настроение рынка. И эффект от усреднения 200 специалистов примерно такой же, как и в рассмотренном случае. Примерно то же можно сказать относительно других характеристик рынка недвижимости (скидка на уторгование, уровень загрузки недвижимости, ожидаемая доходность и т. п.).

Экспертная информация и ее место в процессе оценки недвижимости

Все исследуемые характеристики рынка представлены в виде трех блоков:

- 1) общие характеристики рынка недвижимости на момент исследования;
- 2) прогнозные характеристики рынка недвижимости (ожидания участников рынка на ближайший год и на последующие 5 лет);
- 3) поправочные коэффициенты, используемые для приведения данных об объектах-аналогах к объекту оценки.

Каждый блок представленной в Справочнике информации предназначен для использования в рамках соответствующих подходов к оценке. Рассмотрим этот вопрос более подробно.

Справочная информация для обеспечения процесса реализации доходного подхода

В соответствии с логикой доходного подхода наибольшее влияние на рыночную

стоимость оказывают ожидания рынка относительно будущей динамики арендных ставок и прогнозных цен продаж на рынке недвижимости, поэтому в проект включены сбор и анализ экспертных мнений, касающихся ожиданий экспертов, и их обобщение. Результаты этих исследований нашли отражение в отдельном блоке *прогнозных характеристик рынка недвижимости*. Заметим, что приведенные параметры и характеристики, отражающие ожидания большого количества участников рынка, в принципе никаким другим способом, кроме опроса участников рынка, получить нельзя. Здесь важно отметить, что рыночную стоимость объекта недвижимости определяет не то, что в действительности произойдет с этим объектом, а то, как на момент оценки рынок «думает» об этом. Так, если оценивать коттедж будет, например, доктор магии Воланд и если в процессе оценки он учтет то, что известно только ему, а именно что сосед недели через две поскользнется на пролитом масле, сломает ногу и в расстройстве уснет с горящей сигаретой, что в результате загорится его дом, а от него огонь перейдет на оцениваемый дом и поэтому сегодня такой дом на рынке ничего не стоит, то это будет неверный результат. Рыночная стоимость этого коттеджа в конкретный момент времени будет такой, как ситуацию оценивает рынок, обладающий только той информацией, которая сегодня доступна большинству участников рынка, а не избранным. Следовательно, оценщикам нужно знать не мнение отдельных экспертов, даже самых квалифицированных, а то, как эти мнения преобразовались, преломились в коллективном сознании участников рынка, сформировав на этой основе общие ожидания рынка.

Конечно, существуют различные математические модели, позволяющие прогнозировать случайные процессы, в том числе процессы, характеризующие изменения цен в обозримом будущем. Прежде всего это методы, основанные на теории подобия, на авторегрессионных моделях временных рядов и наиболее простые и распространенные (но отнюдь не наиболее эффективные) методы регрессионного анализа (вы-

явление трендов). Однако все эти методы, которые используют аналитики для составления прогнозов, оказываются не очень полезными в процессе оценки. Ожидания рынка и, соответственно, цены на рынке формируются его конкретными участниками. Вот почему коллективные экспертные оценки, составленные на основе опроса большого числа оценщиков, содержат наиболее значимую информацию относительно того, какие ожидания присущи рынку в текущий момент. Эти ожидания и формируют рыночные цены на продаваемую недвижимость.

Очевидно, доходный подход не ограничивается использованием только этой информации, поэтому в Справочнике приведены и другие характеристики рынка, необходимые для качественного отчета об оценке.

Следующая информация, приведенная в Справочнике и отражающая коллективное мнение профессиональных участников рынка, может быть использована для оценки рыночной стоимости объектов недвижимости в рамках доходного подхода, а именно:

- значения текущей доходности, а также величины мультипликаторов, характеризующих отношение арендной ставки к цене объекта недвижимости;
- характеристики тренда цен в прошедший период и средние ожидания рынка относительно будущих цен на недвижимость (прогнозы на ближайший год и последующий пятилетний период);
- данные о проценте недозагрузки объекта недвижимости, если в качестве дохода от эксплуатации объекта недвижимости выступает аренда;
- поправочные коэффициенты (корректировки), характеризующие отношения арендных ставок для пар объектов недвижимости, позволяющие обеспечить переход от арендных ставок объекта-аналога к оцениваемому объекту;
- средние характеристики недозагрузки помещений, позволяющие перейти от потенциального валового дохода к действительному доходу.

Все указанные характеристики приведены для различных типов объектов коммерческой недвижимости.

Таким образом, проанализировав информацию, относящуюся непосредственно к объекту оценки, собрав все имеющиеся данные об объектах-аналогах и используя параметры, приведенные в Справочнике, оценщик может рассчитать рыночную стоимость объекта недвижимости.

Справочная информация для обеспечения процесса реализации сравнительного подхода

Основной источник информации, на основе которой осуществляется оценка рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода, – это, конечно, объекты-аналоги, в качестве которых обычно используются сходные объекты или объекты, отличающиеся от объекта оценки одним или двумя ценообразующими параметрами. Как известно, при практической реализации сравнительного подхода оценщик прежде всего сталкивается с проблемами определения и обоснования поправочных коэффициентов. При этом в большинстве случаев метод парных продаж дает большой разброс поправочных коэффициентов, что является одной из основных причин низкой воспроизводимости результатов оценки. В некоторой степени эти проблемы могут быть преодолены, если в качестве поправочных коэффициентов использовать коллективные экспертные оценки, отражающие мнение большого количества профессиональных оценщиков.

Указанные характеристики могут быть получены непосредственно из анализа статистических данных о ценах продаж. Однако непосредственное получение первичной информации для их определения сопряжено с техническими трудностями. Рассмотрим, например, скидку на торг. Здесь следует отметить, что параметр «скидка на торг» в силу ряда причин вызывает справедливое возражение у многих оценщиков. Однако использование такой скидки представляет удобный и простой способ перехода от цен предложений к ценам сделок. Поскольку он уже получил широкое распространение

среди практикующих оценщиков, мы посчитали возможным включить его в перечень необходимых оценщику характеристик рынка недвижимости. Следует отметить, что величину скидки на торг, характерную для того или иного сегмента рынка недвижимости, практически невозможно получить посредством анализа статистики рынка. Дело в том, что отсутствие открытых данных о ценах сделок не позволяет сопоставить цены предложений с конечными результатами продаж. В связи с этим определить размеры скидок по отдельным сделкам не представляется возможным. Результаты торгов на аукционах (на повышение) тем более не дают необходимой информации для определения скидок. Таким образом, единственным источником информации могут служить риелторские компании. Задавая оценщикам вопрос о величине скидок, мы исходили из того, что в процессе оценки они неоднократно обращались к своим региональным риелторам с подобным вопросом. Это позволило им сформировать свое мнение. Естественно, оно отражает личную позицию оценщика и зависит от того, с какими риелторами он имеет дело. Однако, обобщая мнения большого количества экспертов, мы в некоторой степени освобождаемся от субъективной составляющей и устанавливаем параметры, характерные для большого сегмента рынка недвижимости.

Справочная информация для обеспечения процесса реализации затратного подхода

Информация об объекте, его характеристиках, физическом состоянии может быть получена только посредством анализа документации на объект и его тщательного осмотра. Однако, как и во всех других случаях, для реализации затратного подхода требуется дополнительная справочная информация, которая также используется в качестве исходных данных при определении стоимости объекта.

Основная справочная информация для расчета относится к расчету стоимости замещения оцениваемого объекта и содержится в известных изданиях, прежде всего в справочниках «КО-ИНВЕСТ». Однако в

упомянутых справочниках неохваченными остаются две позиции: прибыль предпринимателя и поправочные коэффициенты, необходимые для оценки стоимости земельного участка. Эти характеристики представлены в рассматриваемом Справочнике.

Проблема неопределенности исходной информации

Приведенные в Справочнике характеристики представлены в виде интервалов, что в первую очередь отражает то, что на эти характеристики влияют различные неконтролируемые факторы, которые размывают соотношения между этими характеристиками. Таким образом, создание коллективных экспертных оценок – только первый шаг. Необходимо сделать второй шаг – создание правил и разработка формализованных процедур выбора конкретных значений параметров внутри приведенных интервалов.

Суть обсуждаемой проблемы состоит в следующем. В результате опроса большой группы экспертов – профессиональных оценщиков (более 200 специалистов) установлено, что значение исследуемого параметра (характеристики), по мнению подавляющего большинства участников опроса, лежит в некотором интервале. Этот интервал приведен в Справочнике в виде границ, то есть двух чисел, характеризующих наименьшее и наибольшее значения параметра. (Другие способы описания неопределенности исследуемых параметров, приведенные в Справочнике, в том числе описание с помощью статистических распределений, здесь не обсуждаются.) Перед оценщиком стоит задача определения конкретного (*точечного*) значения рыночной стоимости, поэтому он должен выбрать из этого интервала одно значение, которое и будет использоваться им в последующих расчетах.

Трудно сформулировать полностью формализованные процедуры выбора значений внутри заданного интервала. Однако можно сформулировать некоторые общие рекомендации. Если ситуация стандартная и, по мнению оценщика, не содержит признаки, отличающие ее от типового для конкретно-

го сегмента рынка, то в качестве требуемой характеристики рекомендуется использовать средние значения. Если ситуация отличается от типовой, значение корректирующего параметра может быть смещено к минимальной или максимальной границе в зависимости от имеющейся информации об объекте оценки.

ЛИТЕРАТУРА И ИНФОРМАЦИОННЫЕ ИСТОЧНИКИ

1. Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты : Справочник оценщика недвижимости / под редакцией Л. А. Лейфера. Нижний Новгород, 2011.
2. Лейфер Л. А. Проблемы воспроизводимости результатов в оценочной деятельности. URL: <http://pcfko.ru/research2.html#1>
3. Лейфер Л. А. Коллективные экспертные оценки параметров рынка недвижимости // Материалы XII Международного конгресса оценщиков «Информационно-аналитическое обеспечение индивидуальной и массовой оценки недвижимости». Уфа, 2009.
4. Лейфер Л. А. Методы использования релевантной информации в индивидуальной и массовой оценке (проблема малой выборки и неоднородности статистических данных) // Материалы III Поволжской научно-практической конференции. Нижний Новгород, 2010. URL: sroroo.ru/download.php?get_file=6D299C38-123C
5. Лейфер Л. А. Информационное обеспечение работ по оценке недвижимости. Коллективные экспертные оценки характеристик рынка недвижимости // Материалы оценочного форума «ЮФОРУМ – 2011». Сочи, 2011.
6. Лейфер Л. А., Гришина М. Коллективные экспертные оценки характеристик рынка недвижимости // Регистр оценщиков. 2010. № 3.
7. Лейфер Л. А. Коллективные экспертные оценки параметров рынка недвижимости // Регистр оценщиков. 2011. № 4.
8. Анисимова И. Н., Баринов Н. П., Грибовский С. В. Учет разнотипных ценообразующих факторов в многомерных регрессионных моделях оценки недвижимости // Вопросы оценки. 2004. № 2.
9. Мисовец В. Обоснование и расчет поправки на площадь объекта оценки при оценке недвижимости. URL: <http://www.labrate.ru> (дата обращения: 4 сентября 2002 года).
10. Яскевич Е. Е. Особенности применения сравнительного подхода к оценке недвижимости: корректировка на масштаб. URL: <http://www.labrate.ru>
11. Лейфер Л. А., Кашникова З. А., Кузьмин А. В., Лейфер И. Л. Доля земли в общей стоимости объекта недвижимости // Вопросы оценки. 2003. № 2.
12. Кривокубов С. П. Сравнительный подход // Материалы Международного конгресса оценщиков СНГ «Массовая и индивидуальная оценка объектов недвижимости в целях изъятия для государственных и муниципальных нужд, формирования кадастра и приватизации». Уфа, 2010.
13. Лейфер Л. А., Кашникова З. А. Информационное обеспечение российской оценки. Стратегия выхода из тупика // Материалы конференции Российского общества оценщиков, проходившей в июне 2006 года. URL: http://www.labrate.ru/leifer/lev_leifer_article-25_supply_with_information.htm
14. Среднеотраслевые характеристики финансовой деятельности предприятий : Справочник по оценке бизнеса. Нижний Новгород, 2006.
15. Экономика России: сравнительный анализ прибыльности : справочник. М. : Интерфакс-АКИ, 2005. URL: <http://www.labrate.ru>
16. Вольнова В. А., Храпель Е. И., Балакина Е. П. Определение рыночной величины арендной ставки помещений объекта оценки методом поправочных коэффициентов // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2006. № 4 (55).
17. Марчук А. А. Использование экспертного мнения при определении размера скидки на торг // Вопросы оценки. 2007. № 1.
18. Как оценщик оценщику. URL: <http://subscribe.ru/catalog/economics.school.appraisers>
19. Crowdsourcing: коллективные предсказания. Исследовательское сообщество Defense Network DARPA. URL: <http://defense-network.livejournal.com/10338.html>