



Приволжский центр методического и  
информационного обеспечения оценки

ООО «Информ-оценка»

# СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ. НОВАЯ КОНЦЕПЦИЯ И ПЕРВЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ.

Лейфер Л. А.

# О чем это сообщение?

- 1. О том, какое место сегодня занимает справочник в оценочном процессе. Почему он занял такое место. Какие задачи он решает
- 2. Новая концепция. Общие требования, которые мы сформулировали к справочникам. (к использованной информации, методам обработки, методам представления, способам использования в соответствии с новой концепцией. Как эти требования согласуются с требованиями ФСО. Как они реализуются.
- 3. О нововведениях, которые можно увидеть. в справочниках нового поколения (2023 - ...гг.)? Я расскажу о новых параметрах сравнения, новых индикаторах рынка, о том, как организована обратная связь разработчиков справочников и пользователей
- 4. Какие требования мы предъявляем к пользователям? Какие рекомендации следует соблюдать оценщикам, чтобы защитить свои отчеты перед заказчиками, экспертами, судами? В каких случаях оценщикам не следует использовать справочники. Как оценщикам снизить риски? О том, на каком этапе и как мы можем помочь оценщикам в защите своих отчетов перед оппонентами.
- 5. В конце сообщения Вы узнаете, как более эффективно использовать материалы справочника. Зачем в справочнике расширенные интервалы, гистограммы и уравнения зависимостей. Почему в справочниках не приводятся значения R-квадрат? И получите ответы на другие вопросы, которые нам часто задают пользователи.

# История оценки недвижимости.

- В счастливые для оценщиков времена (**первый период**), когда не было требовательных заказчиков и экспертов, не было устоявшихся правил и четко сформулированных требований к проведению оценки, процессам, методам и используемой для оценки информации, оценщики самостоятельно (субъективно) назначали значения корректировок, приспособиваясь к получению желаемого результата. В этот же период получил распространение метод парных продаж, который по существу обеспечивал получение любых требуемых корректировок, прикрываемое видимостью рыночной статистики.
- Счастливые времена первого периода сменились **вторым периодом**, когда наиболее продвинутые оценщики стали привлекать к определению корректировок независимые от конкретной задачи оценки мнения различных оценщиков. Первые справочники, основанные в основном на экспертных оценках.
- **Третий период** характеризуется, прежде всего, активным признанием места справочников в оценочном процессе и широким использованием их при подготовке отчетов по оценке. В справочниках нового поколения по просьбе оценщиков появились новые корректировки и характеристики (индикаторы) рынка, которых в предыдущих справочниках не было.

# Справочники направлены на решение следующих задач

- Обеспечение единства и сопоставимости результатов оценки, выполненных в разных оценочных компаниях;
- Повышение производительности труда оценщика за счет уменьшения рутинной работы, связанной с обработкой больших объемов статистической информации;
- Защита от манипуляции результатами оценки за счет формирования ориентиров и разумных границ расчетных данных, подтвержденных статистикой рынка и оценочным сообществом, ограничивающих их чрезмерную вариабильность.
- Повышение доверия со стороны Заказчика и контролирующих органов к результатам оценки.
- Снижение субъективной составляющей в процессе оценки
- Обеспечение возможности увеличения количества объектов, используемых для оценки, за счет использования адекватных поправок

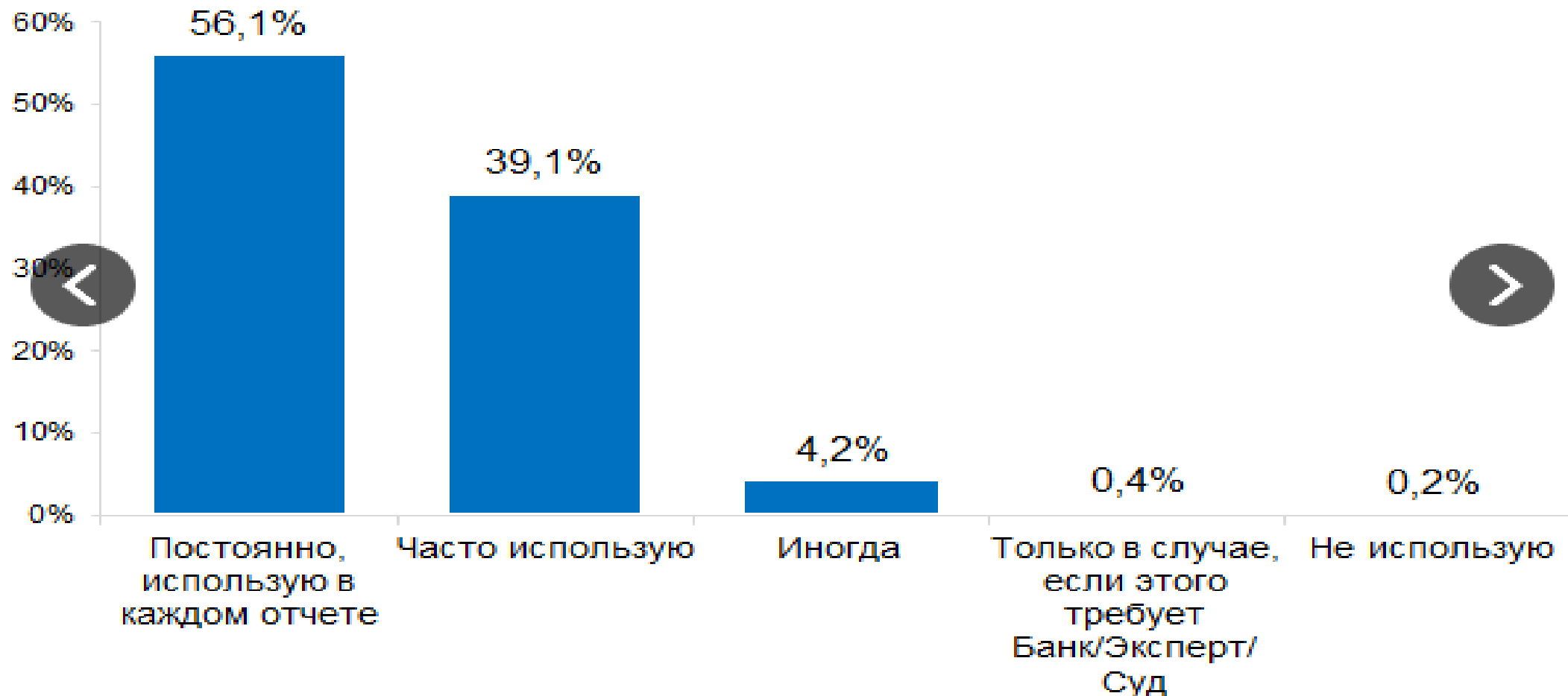
# Краткие итоги практического применения справочников

- Проведенный нами статистический анализ отчетов об оценке, опубликованных в Росреестре, показал, что в более 90% отчетов используются характеристики рынка и корректировки, опубликованные в справочниках оценщика недвижимости.
- По данным Яндекс-метрики количество ежедневных обращений к справочнику –1200-1500 каждый рабочий день.
- Последние годы характеризуются возросшей активностью пользователей справочников. Десятки обращений в месяц с вопросами, замечаниями и предложениями свидетельствуют о повышении роли справочников в оценочном процессе.

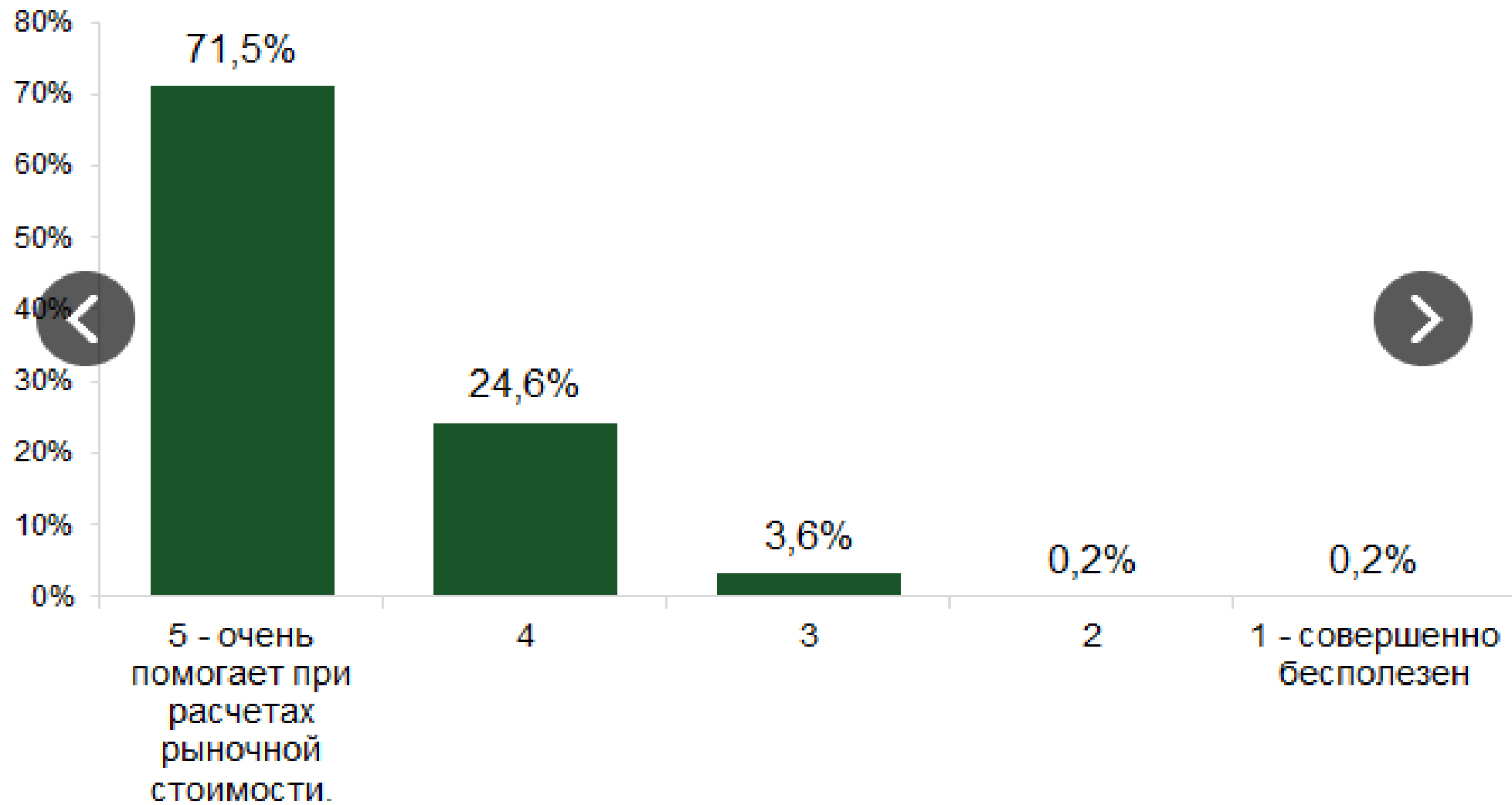
# Постоянные покупатели справочников

- Крупнейшие оценочные компании из ТОП 100:
  - «Эрнст энд Янг оценка и консультационные услуги»
  - «Нексия Пачоли Консалтинг»
  - «РОССИЙСКАЯ ОЦЕНКА»
  - «АФК-Аудит»
  - «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
  - «КО-ИНВЕСТ»
  - «Городское бюро оценки»
  - И др.
- ГБУ (Кадастр) большинства субъектов РФ, в т.ч: из 75% всех субъектов
- Крупнейшие банки, в т.ч.:
- Сбербанк
- ВТБ,
- ГАЗПРОМБАНК
- ФБУ лаборатории судебной экспертизы различных регионов

## Как часто при подготовке отчета об оценке Вы используете Справочник оценщика?

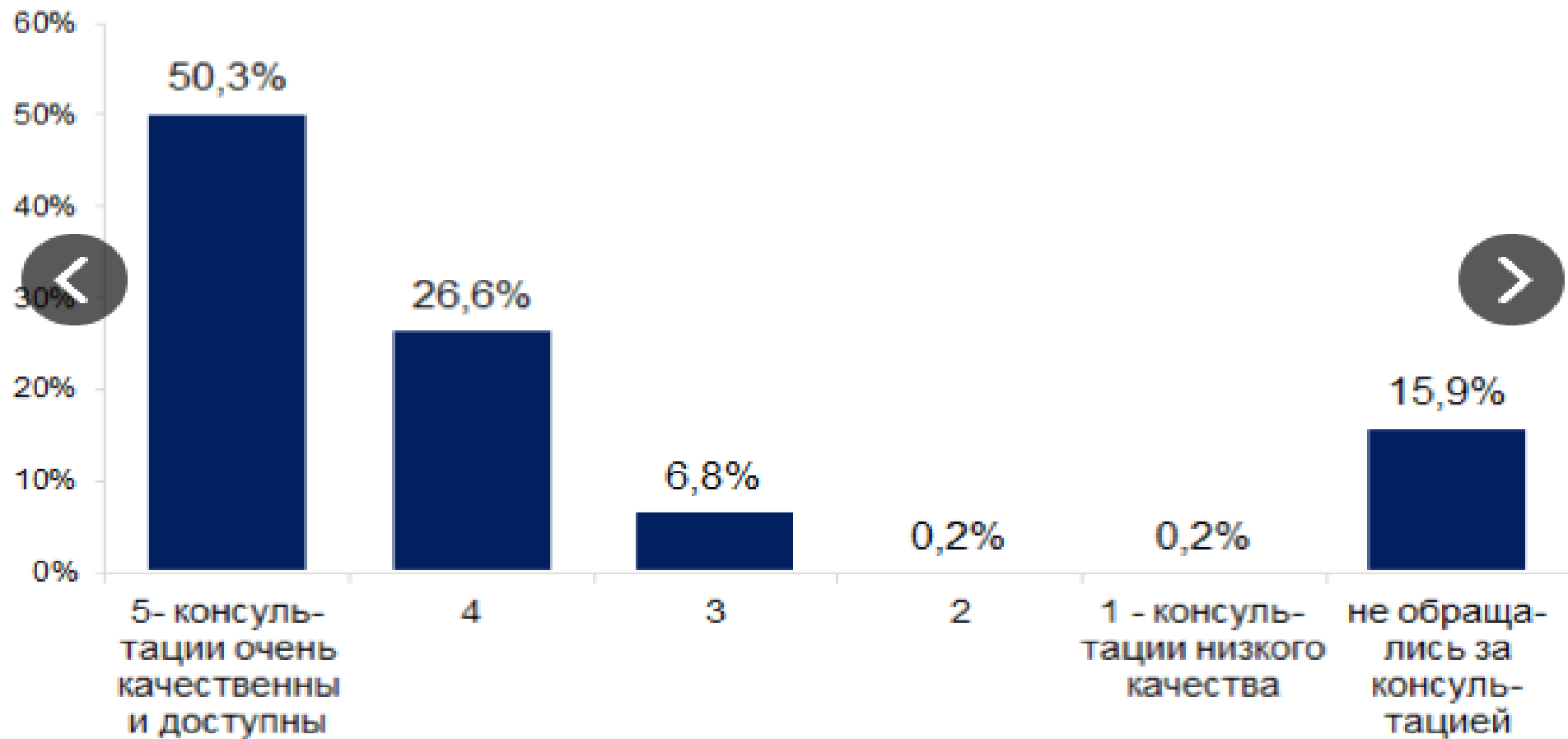


## Насколько полезен наш Справочник при подготовке отчетов об оценке?

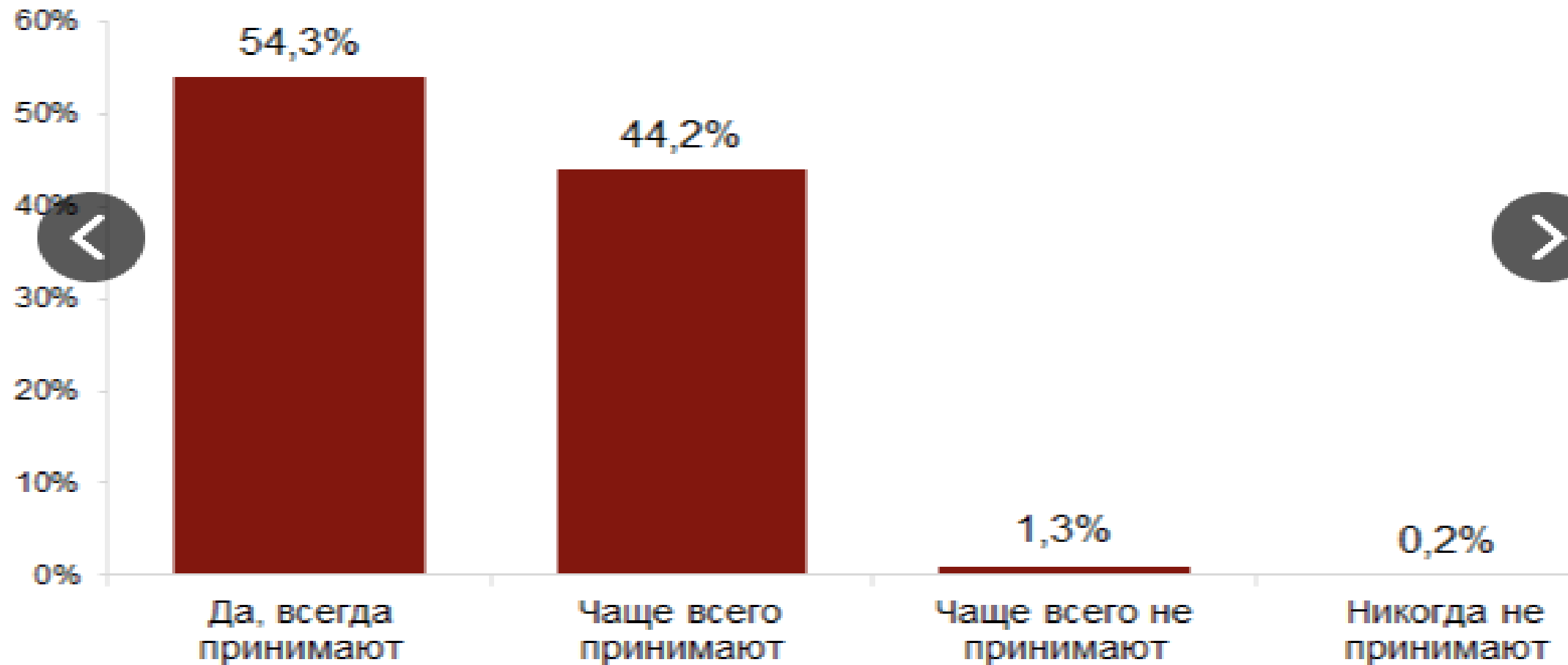




## Оцените качество и доступность наших консультаций (письменных и устных) по вопросам применения Справочника?



## Принимают ли судебные органы/ комиссии по оспариванию отчеты, выполненные с использованием Справочника?





Максилайн

# Сопоставимость справочников «Справочник оценщика недвижимости» рыночным данным. Независимый анализ компании Максилайн

- В настоящем исследовании проведен анализ представленных в «Справочник Оценщика Недвижимости» под редакцией канд. техн. наук Лейфера Л.А. значений корректировок и их диапазонов на соответствие рыночным данным в г. Москва и Московской области.
- В рамках анализа ... в качестве источников рыночной информации были использованы данные открытых источников – [www.cian.ru](http://www.cian.ru), [www.realty.dmir.ru](http://www.realty.dmir.ru), [www.avito.ru](http://www.avito.ru), сайты АН «Миэль», «Инком-недвижимость», «Бест-недвижимость» и др., [www.roszem.ru](http://www.roszem.ru), [www.millionga.ru](http://www.millionga.ru), а также базу данных недвижимости Realto[1].
- Соответствие параметра, представленное в справочнике рыночным данным, принимается в случае отклонения данным не более 10%.
- Исходя из вышеуказанных данных, можно сделать вывод о том, что справочники ...соответствуют рыночным условиям рынка (Параметры, представленные в справочнике рыночным данным, не превышают показатель рынка более чем на 10%) коммерческой недвижимости и земельных участков **и может быть рекомендована для использования в оценочной практике.**

# Сертификация справочника

Серия изданий «Справочник оценщика недвижимости» прошла **процедуру сертификации** в Системе добровольной сертификации **Ассоциация "СРО оценщиков "Экспертный совет"**, зарегистрированной в едином реестре зарегистрированных систем добровольной сертификации 14.06.2011 г. регистрационный № РОСС RU.И797.04ФАКО.



# Добровольная сертификация справочников



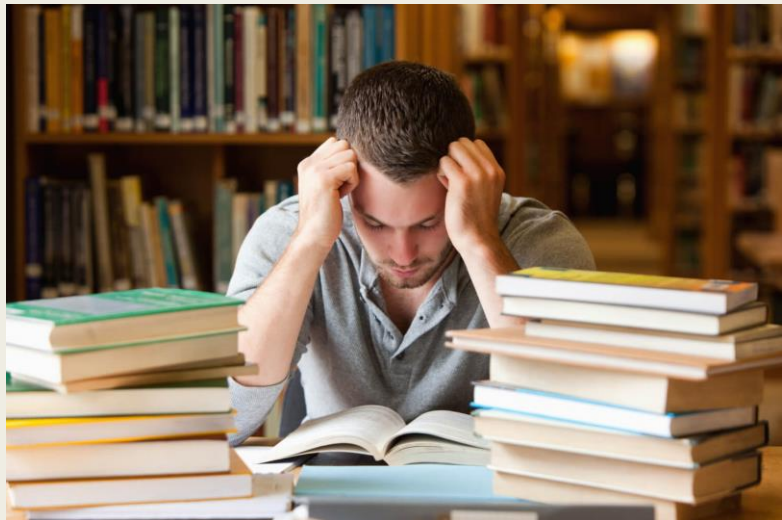
# Отчеты об оценке с данными из справочников принимают:

- Большинство банков (Сбербанк, ВТБ 24, и др.)
- Особо крупные заказчики (ЛУКОЙЛ, РОСАТОМ, ... и др.)
- Комиссии по оспариванию
- Заключение судебных экспертов с ссылками на справочник принимают суды

# Справочник как настольная книга оценщика

Справочник полностью обеспечивает оценщика всей справочной информацией, необходимой для проведения оценки

- для **Доходного подхода**: Прогнозные характеристики, доходность, проценты ОР и недозагрузки
- для **Сравнительного подхода**: Корректирующие коэффициенты, скидки
- для **Затратного подхода**: Прибыль предпринимателя, Доля земли в стоимости единого объекта недвижимости, типичная плотность застройки



# SWOT - Анализ

## Сильные стороны

- Отражал интересы оценщиков (Выполняли оценщики для оценщиков)
- Большое количество привлеченных экспертов
- Прозрачность в представлении исходных данных, информации об экспертах, их квалификации и т.п.
- Использование средств визуализации (гистограммы, графики и т.п.)
- Широкая география (до 70 городов РФ).
- Открытость к проверкам. Выход на добровольную сертификацию

## Слабые стороны

- Отказ от использования рыночной информации. (только как индикативные, для подтверждения)
- Основной источник – эксперты (оценщики, сотрудники банка)
- Не использовалось мнение других операторов рынка (риелтеров, инвесторов, продавцов и др.)
- Мало внимания характеристикам местоположения
- Недостаточно индикаторов и характеристик рынка.
- Справочник на бумажном носителе.
- Недостаточное внимание к пользователям



# Новая концепция справочников.

1 Использование в качестве исходной информации данных из всех возможных источников релевантной (т.е. имеющих отношение к делу) информации, в том числе

- рыночных данных.
- экспертной информации, отражающей мнение:
  - оценочного сообщества
  - основных заказчиков (банки и др.)
  - непосредственных участников рынка продаж (инвесторы, риелтеры, продавцы и др)
- Сведений от пользователей (по системе обратной связи)

***Основной акцент на анализе рыночных данных***

# Источники информации, используемые в справочниках.

- ❑ **Данные о ценах предложений**, содержащиеся на электронных досках объявлений (рыночная статистика). Датасеты, которые используются для расчета, формируются из данных ежедневного мониторинга объявлений, объединенных в постоянно актуализируемой базе данных, которая сейчас содержит несколько миллионов записей
- ❑ **Результаты анкетного опроса оценщиков и экспертов**, а также сотрудников кредитных организаций. При этом более половины оценщиков должны иметь стаж более 15 лет, а работники банков либо имеют опыт собственной оценки, либо опыт приемки отчетов об оценке. Первоначально в опросе участвовали 200-300 человек. В последнее время эта цифра несколько ниже.
  - **Результаты опроса участников рынка недвижимости**, занимающихся непосредственно продажей/покупкой или арендой объектов недвижимости. Обычно опрашиваются не менее 100 человек, из которых обычно порядка 30% риелтеры, столько же инвесторов, а остальные физические лица, которые продавали, покупали, арендовали или сдавали в аренду свою недвижимость.
  - **Замечания и предложения пользователей наших справочников**, которые регулярно присылают сообщения с замечаниями и предложениями. По наиболее важным вопросам проводятся онлайн обсуждения с приглашением наиболее продвинутых оценщиков.

# Особенности определения корректировок на основе рыночных данных

- Основные корректировки и характеристики рынка получены на основе рыночной информации, в результате анализа десятков тысяч объявлений о продаже объектов недвижимости различных сегментов и классов
- Данные о ценах предложений на рынке недвижимости, содержащиеся на электронных досках объявлений. С этой целью мы постоянно осуществляем мониторинг рынка и поддерживаем актуальную базу данных. В настоящее время база данных содержит несколько миллионов записей. Обработка осуществляется с использованием технологий больших данных (Big Data).
- Справочник, в котором приведены корректировки, должен включать описание исходных данных (датасетов), позволяющее увидеть их достоверность, достаточность и обоснованность для объективного определения корректировок. С этой целью в документе приведены гистограммы, диаграммы, графики и (или) другие средства визуализации исходных данных.
- Датасеты, используемые для определения каждой корректировки и других индикаторов рынка, обычно содержат данные в количестве не **менее двух-пяти тысяч объектов** для каждого сегмента (подсегмента).
- Для обработки больших массивов существенно неоднородной рыночной информации используются современные технологии искусственного интеллекта и анализа данных,



ООО «Информ-  
оценка»

# Исследование рынка недвижимости применительно к анализу ликвидности (Сроков экспозиции объектов)



Банк России

выполнено по заказу Банка России

## Общие сведения о проекте

**8,000,000**

количество объектов в базе  
на текущий момент

**20**

Сегментов рынка  
коммерческой и жилой  
недвижимости

**17**

Городов

**512,000**

Объектов обновляется  
еженедельно

В данном обзоре содержится исследование рынка недвижимости на территории г. Москвы, Московской области и городов России с численностью населения от 1 млн. человек (по сформировавшимся экономическим зонам) применительно к анализу ликвидности (сроков экспозиции объектов)

Рыночные данные обрабатываются с использованием современных технологий интеллектуального анализа данных:

- ✓ АНАЛИЗ И РАСПОЗНАВАНИЕ ТЕКСТОВОЙ ИНФОРМАЦИИ С ПОСЛЕДУЮЩЕЙ СТРУКТУРИЗАЦИЕЙ ДАННЫХ
- ✓ ОЧИСТКА ДУБЛЕЙ, УСТРАНЕНИЕ
- ✓ ГЕОПРОСТРАНСТВЕННЫЙ АНАЛИЗ
- ✓ ТЕХНОЛОГИИ ОБРАБОТКИ БОЛЬШИХ ДАННЫХ
- ✓ МНОЖЕСТВЕННЫЙ РЕГРЕССИОННЫЙ



# Экспертная информация в справочниках нового поколения..

Расширился круг специалистов, экспертные мнения которых, отражены в справочниках третьего периода. В справочниках последних лет для определения и обоснования корректирующих коэффициентов используются результаты

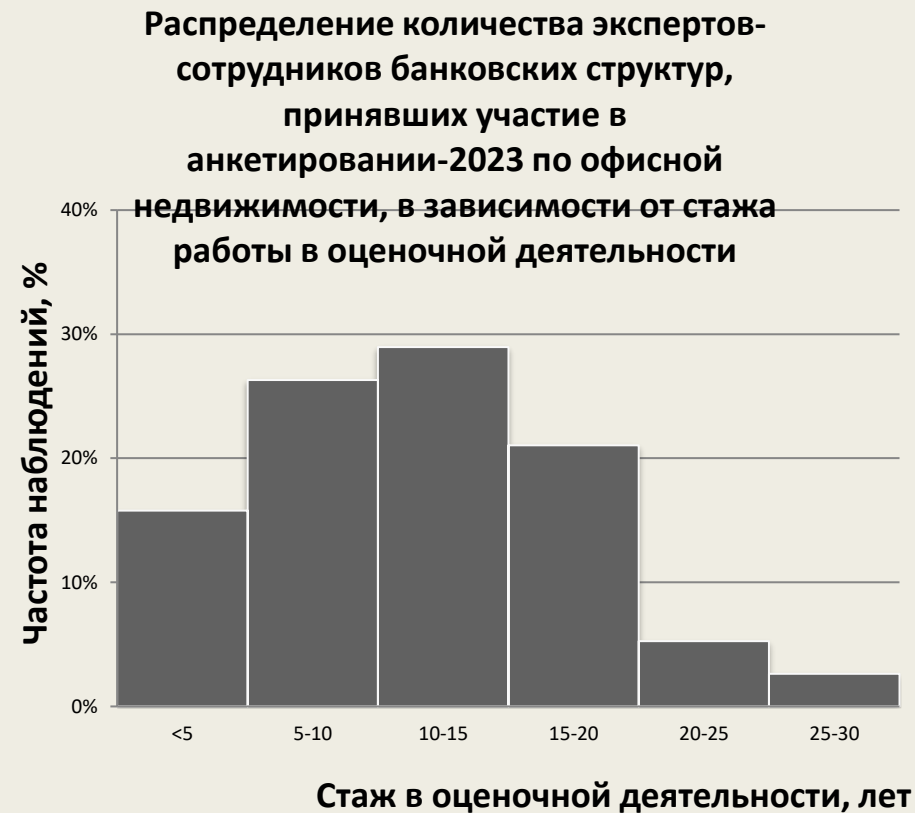
- опроса профессиональных оценщиков и судебных экспертов, среди которых много известных оценщиков;
- опроса сотрудников залоговых служб кредитных организаций, владеющих информацией о результатах продаж заложенных объектов недвижимости.
- Среди наших экспертов –оценщики, аналитики рынка и специалисты из банков из разных городов России. Обычно в опросах участвуют эксперты не менее, чем из 30 городов. Особое внимание уделяется уровню профессионализма экспертов. Более 90% оценщиков, участвующих в опросе, имеют стаж более 5 лет, что соответствует требованиям, предъявляемым, к экспертам.

# Требования к справочнику в части корректировок, рассчитанных на основе экспертного опроса

- Справочник, в котором приведены корректировки, должен включать описание исходных данных, содержащееся в опросных анкетах, позволяющих увидеть их достоверность, достаточность и обоснованность для объективного определения корректировок. С этой целью должны быть приведены сведения о количестве экспертов, о городах, из которых участвовали в опросе эксперты, их основная деятельность (оценщики, сотрудники банков, риелтеры и пр.), стаж работы, связанной с аналитикой рынка и т.п. Данные могут быть представлены в компактной форме с использованием известных средств визуализации.
- Общее количество экспертов, участвующих в опросах, должно быть не менее 100 человек., в том числе, оценщиков со стажем более 10 лет не менее 30 специалистов. Эксперты должны представлять города Москва, С-Петербург, города с численностью не менее один миллион человек, а также города с численностью менее одного миллиона, Всего, не менее 30 городов.
- При использовании анкетного опроса должна быть приведена форма анкеты, из которой можно увидеть, насколько корректно и понятно сформулированы вопросы.

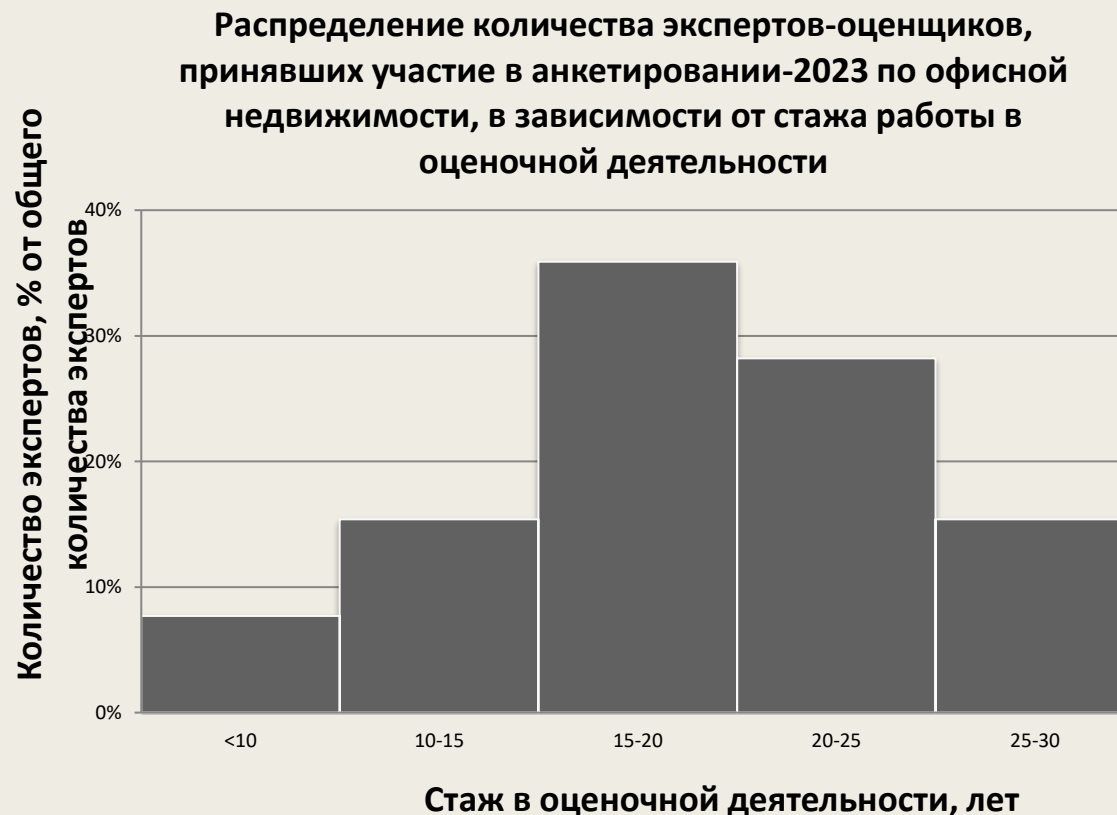
# Сотрудники банковских структур

Наименование города	
Киров	Ростов-на-Дону
Краснодар	Рыбинск
Москва	Самара
Нижний	Санкт-
Новгород	Петербург
Новосибирск	Ярославль
Пермь	



# Профессиональные оценщики и судебные эксперты

Наименование города	
Александров	Пенза
Барнаул	Ростов-на-Дону
Владимир	Санкт-Петербург
Вологда	Саратов
Воткинск	Тольятти
Екатеринбург	Тула
Казань	Тюмень
Калининград	Улан-Удэ
Кемерово	Хабаровск
Красноярск	Ханты-Мансийский автон. округ
Нижний Новгород	Чебоксары





# Состав участников экспертных опросов

- Оценщики из 77 городов и населенных пунктов России
- Оценщики практически из всех саморегулируемых организаций оценщиков
- Сотрудники сбербанка
- Приведенные гистограммы позволяют увидеть общий уровень квалификации опрошенных экспертов. Из гистограмм видно, что более 92% экспертов имеют стаж более 5 лет. Причем около 78% экспертов со стажем 10 и более лет. Таким образом, наличие достаточного оценочного стажа у экспертов, принявших участие в исследовании, служит основанием для признания должного уровня их квалификации.

# Информация об экспертах (кроме оценщиков)



# Новая концепция справочника.

2. Существенно расширен спектр корректирующих коэффициентов. При этом основное внимание уделено корректировкам по параметрам сравнения, характеризующим местоположение.

3. Справочники разделены на более узкие сегменты (подсегменты), сегментированы по группам городов и территориальных зон.

3. В справочники включены характеристики и индикаторы рынка, позволяющие перейти от качественного описания к количественным характеристикам (активность рынка, ликвидность, развитость и т.п.).

4. Включены уравнения и графики, характеризующие зависимость ценовых характеристик от социально-экономических характеристик региона. (численности, доходов, объема строительства...).

5 Создана система обратной связи, обеспечивающая постоянный контакт с пользователями, помощь в интерпретации результатов и в дискуссиях с экспертами, комиссиями и пр.

6. Осуществляется актуализация материалов, включение дополнительной информации по мере изменения общей ситуации и соответственно ситуации на рынке недвижимости.

Общая площадь (фактор масштаба)	+
Тип объекта (встроенное помещение/отдельно стоящее здание)	+
Тип площади	+
Этаж расположения	+
Наличие отдельного входа	+
Класс качества	+
Физическое состояние объекта	+
Состояние отделки	+
Информация о стоимости ремонтных работ для определения стоимостных поправок	+
Материал стен	+
Витринное остекление	+
Тип планировки	+
Наличие охраны	+
Функциональное назначение объекта	+

Элемент сравнения	2023
Статус населённого пункта	+
Численность населённого пункта	+
Средняя заработная плата в населённом пункте	+
Объём жилищного строительства	+
Местонахождение в пределах города	+
Расположение относительно "красной линии"	+
Близость к остановкам общественного транспорта	+
Расстояние до метро (в минутах)	+
Пешеходный трафик	+
Средняя проходимость в день (для высококлассной торговой недвижимости)	+
Тип парковки	+
Доступ к объекту	+
Расстояние до ближайшей остановки	-

# Новые корректирующие коэффициенты

1. Зависимость цены от расстояния от остановки общественного транспорта
2. Зависимость цены от расстояния до метро.
3. Графики: относительная цена – срок экспозиции
4. Сроки экспозиции с разделением по сегментам (подсегментам)
5. Зависимость от года постройки (через остаточный срок). ожидаемые темпы роста цен и арендных ставок Матрица с данными о годах постройки
6. Соотношение цен между объектами в бизнес центре (торговом центре) и помещением, встроенном в жилое здание.

## Классификация типовых территориальных зон в пределах области (края, республики)

Наименование типовой зоны	Описание типовой зоны	код
Областной центр	Областные центры, столицы республик, города Федерального значения	I
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты, расположенные в непосредственной близости от областного центра, с удобной транспортной доступностью и схожими экономическими характеристиками с характеристиками областного центра	II
Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	III
Райцентры сельскохозяйственных районов	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	IV
Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты до 20 тыс. чел (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.)	V

# Описание зоны. Пример.

<p>Центры деловой активности</p>	<p>Зоны культурной, торговой и деловой активности в административных районах. Территории крупных торговых центров и бизнес-центров, рядом с которыми также обычно сосредоточены транспортные узлы и соответствующая инфраструктура, определяющая активную жизнь города. Отдельный торговый центр без наличия соответствующей инфраструктуры в ближайшей окрестности центром административного района быть не может. Обычно, характеризуется высоким транспортным и пешеходным трафиком, а также высокой концентрацией объектов деловой и общественной активности. При определении границ данной зоны не требуется обязательная привязка к расположению основных административных зданий (здания администраций, государственных учреждений). Данных зон может быть несколько внутри одного административного района исследуемого населенного пункта.</p>	<p>  </p>
----------------------------------	---	-----------



# Посмотреть аналитическую справку о городе

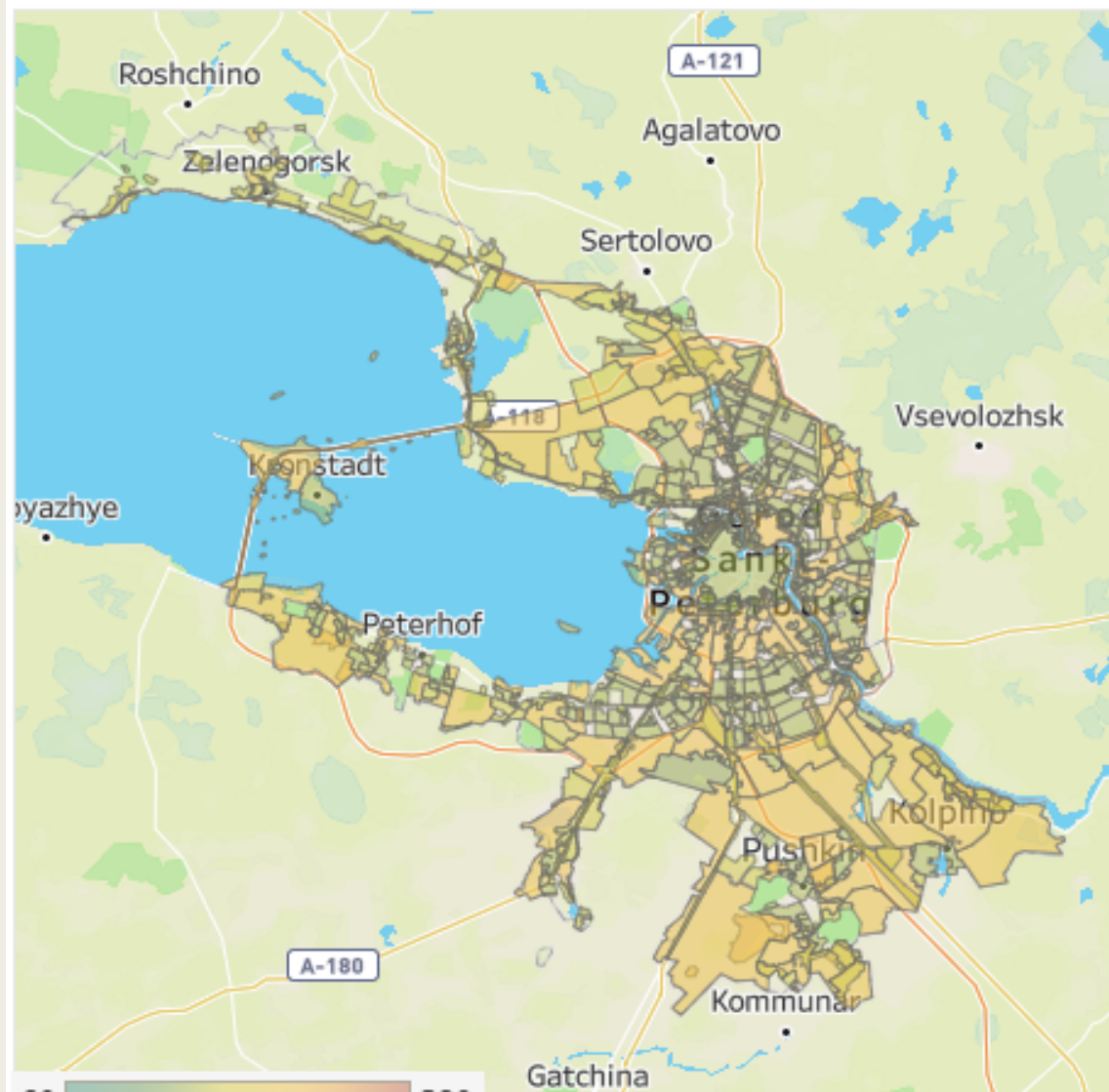
Сегмент

OCH

Полугодие

II 2020

## Санкт-Петербург. OCH. II 2020 Тепловая карта. Сроки экспозиции



## Санкт-Петербург. OCH.

### Гистограммы распределения сроков экспозиции



Распределение сроков экспозиции, показывающее долю объектов из общего числа, выставленных на продажу в этом сегменте, которые были проданы в течение временных интервалов (в днях), обозначенных по оси абсцисс.

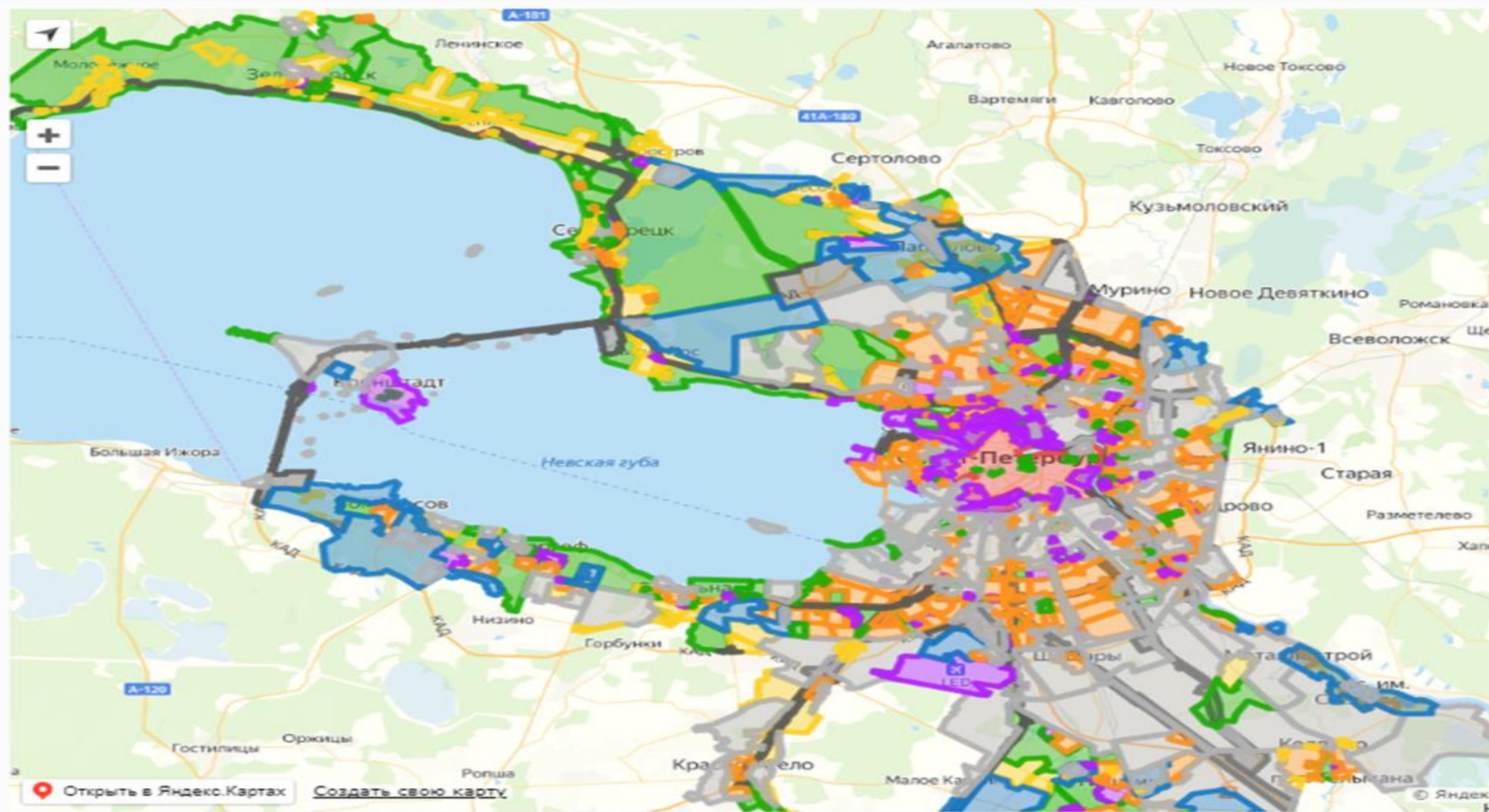
Размер Кармана - Месяц

## Санкт-Петербург. OCH. Относительное количество объектов, которые остаются непроданными в течение времени



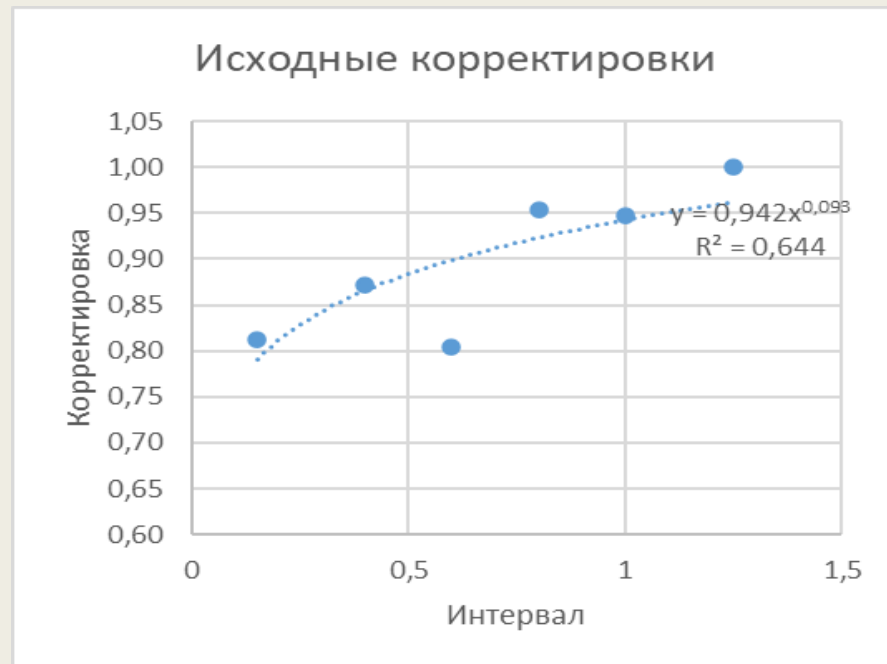
# Санкт-Петербург

– Показать/скрыть территориально-функциональное зонирование

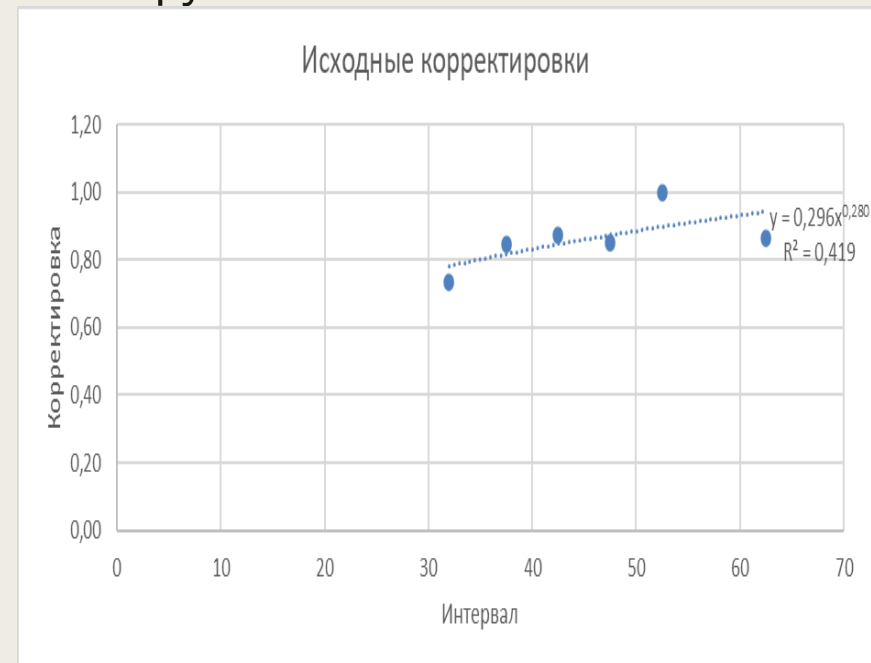


# Зависимость арендных ставок от социально-экономических характеристик территории

- Объем жилищного строительства
- Кв.м. на душу населения



- Зар.плата в населенном пункте
- Тыс. рублей





# Каким должен быть R-квадрат в регрессии

(Фрагмент сайта А. Дамодарана)

Регрессии мультипликаторов в масштабах всего рынка: компании США в январе 2023 года  
Статистика T в скобках под коэффициентами

Регрессия	R - квадрат
$PE = 8,63 + 2,23 \text{ Бета-версии} + 46,20 \text{ } \Gamma_{EPS} + \text{Выплата } 19,30$	25.0%
$\text{ПРИВЯЗКА} = 6,71 + 1,20 \text{ Выплата} - 1,57 \ln(g_{EPS}) - 0,77 \text{ Бета}$	56.6%
$PBV = 2,32 + 4,60 \text{ } \Gamma_{EPS} - 1,33 \text{ бета-версии} + 8,90 \text{ ROE Коэффициент выплат} + 0.80$	36.9%
$EV / \text{Инвестированный капитал} = 3,53 + 1,30 g + 7,30 \text{ ROIC} - 4,20 \text{ DFR}$	56.7%
$EV / \text{Продажи} = 2.32 + 2.60 \sigma + 10.60 \text{ Операционная маржа} - 1.40 \text{ DFR}$	30.6%

# А. Дамодаран Инвестиционная оценка. Фрагмент из книги. Стр 295

13. Вы получили регрессию месячной доходности Марсо Inc., нефтегазовой фирмы, в сопоставлении с индексом S&P 500, и у вас получились следующие результаты за период 1991–1995 гг.

Точка пересечения регрессии = 0,06%.

Наклон регрессии = 0,46.

Стандартная ошибка X-коэффициента = 0,20.

R-квадрат = 5%.

В обращении находится 20 млн. акций. Текущая цена акции равна 2 долл. за штуку. Фирма имела непогашенный долг на сумму 20 млн. долл. (налоговая ставка фирмы 36%).

- a) Какой доходности потребовал бы инвестор в акции Марсо, если ставка по казначейским облигациям США составила 6%.
- б) Какая часть риска фирмы является диверсифицируемой?

# Индикаторы активности на рынке

- *Абсолютное количество просмотров группы объектов со сходными характеристиками.*
- *Отношение количества просмотров к количеству предложений для объектов, которые характеризуются сходными параметрами.*
- *Отношение количества заявок на покупку объектов данной группы в рассматриваемом сегменте к количеству предложений на продажу таких же объектов в этом же сегменте.*
- *Отношение количества заявок на аренду объектов данной группы в рассматриваемом сегменте к количеству объявлений о сдаче в аренду таких же объектов в этом же сегменте.*
- *Отношение количества предложений на аренду к количеству предложений на продажу.*
- *Отношение количества заявок на аренду к количеству заявок на покупку.*

# Индикаторы рынка.

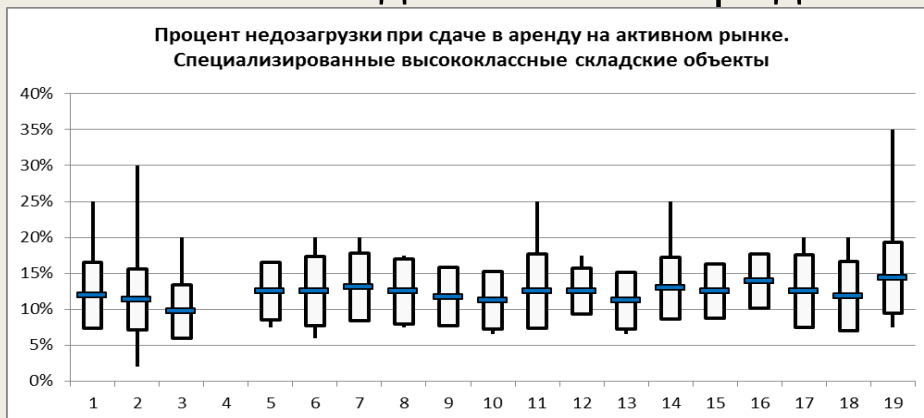
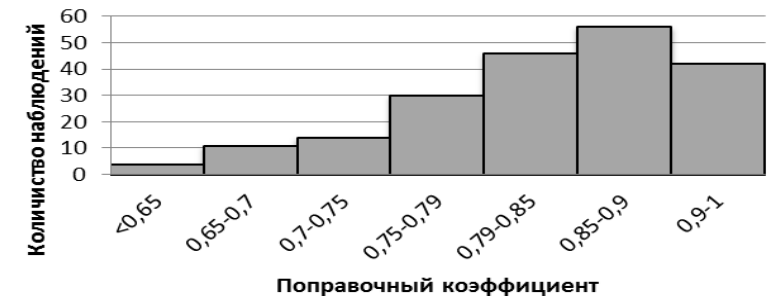
- Активный рынок – это не просто слова,, которые всегда могут оспариваться. Он должен отвечать конкретным количественным критериям.
- Территории со сходными социально-экономическими характеристиками (требование ФСО..). - это не прост текст. Территории должны быть сопоставлены по конкретным характеристикам, которые должны быть хотя бы примерно оценены.
- Ликвидный (неликвидный) рынок – это не просто общие слова. Это рынок, обладающий определенными характеристиками, которые должны оцениваться численным значением.

# Различные формы представления справочной информации

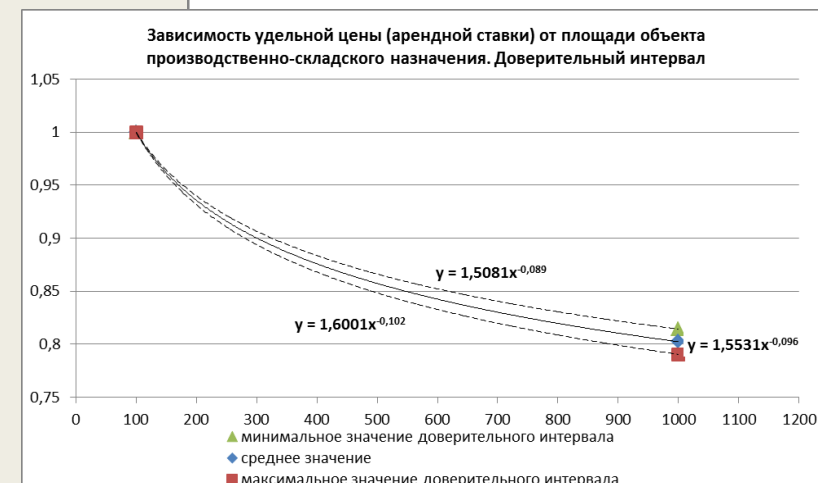
- Точечные оценки
- Матрицы коэффициентов
- Интервалы
- Гистограммы
- Коробчатые диаграммы или табличные данные по городам

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
<b>Удельная цена</b>		
Отношение удельной цены объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной цене такого же объекта без железнодорожной ветки	1,15	1,08 1,22

Отношение удельной цены объекта без отделки либо требующего замены отделки, к удельной цене такого же объекта с удовлетворительной отделкой



цены производственно-складских объектов	аналог			
	хорошее	удовл.	неудовл.	
объект оценки	хорошее	1	1,25	1,82
	удовл.	0,80	1	1,45
	неудовл.	0,55	0,69	1

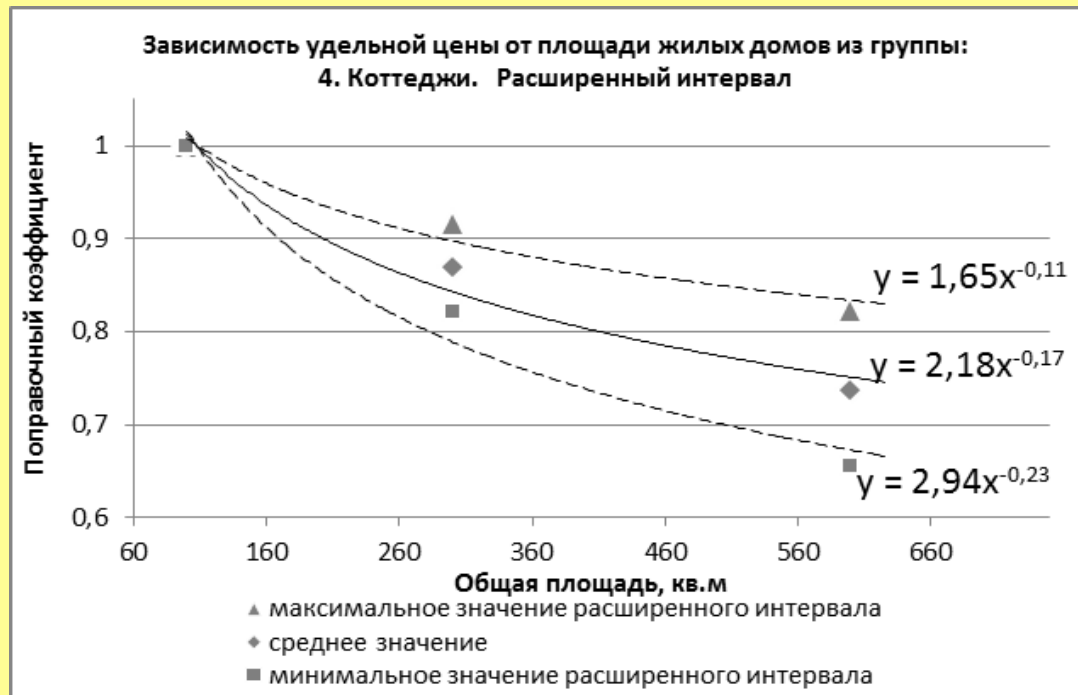




# Расширенные интервалы при использовании уравнений



Для сравнения объектов внутри интервала  
возможно использование **регрессионной модели**



Исходные данные:

$$S_{\infty} = 190 \text{ кв.м}$$

$$S_{\text{ан}} = 210 \text{ кв.м}$$

$$K = (S_{\infty} / S_{\text{ан}})^k$$

# Перспективы развития справочников

- Дальнейшее развитие справочников предполагается авторами в двух направлениях:
  - расширение статистических исследований рыночной информации с целью увеличения количества коэффициентов, рассчитанных на основе рыночных данных;
  - создание новых сервисов, обеспечивающих возможность получения всей необходимой информации, содержащейся в справочниках, в интерактивном режиме, посредством упрощенного способа обращения с рабочего места оценщика в режиме On-line.

Найдут дальнейшее развитие

Справочники по определению границ интервала, в котором находится стоимость, Справочники по расчету ликвидности объектов недвижимости, Справочники по подбору аналогов и т. п.

*Сейчас разрабатывается новый проект обеспечения оценщиков справочной информацией, основанный на эффективном использовании технологий искусственного интеллекта.*

# Разъяснения пользователям

- Справочники не следует рассматривать, как нормативно-правовой документ, регламентирующий процесс оценки.
- Компанию ООО «ИнформОценкаПро» не следует рассматривать, как институт, который может давать указания, обязательные к исполнению, в том числе что и каким образом должен учитывать оценщик в каждом конкретном случае.
- Принятие решения оценщиком должно основываться на результатах анализа конкретной ситуации, особенностей объекта, характера его использования и т.п..

# Рекомендация. Не пользуйтесь пиратскими копиями!

- Пиратские копии Справочника зачастую содержат материалы оригинальной версии не в полном объеме. Известны случаи, когда в них содержались значения корректирующих коэффициентов, искаженные в угоду интересов конкретных лиц.
- В этих случаях до оценщиков и экспертов не доходит очень важная информация об условиях применения материалов справочника, необходимые разъяснения и комментарии авторов.
- Поэтому мы настоятельно рекомендуем оценщикам и экспертам пользоваться только оригинальными экземплярами, приобретенными законным образом в ООО «ИнформОценкаПро».

# Главная рекомендация

На практике оценщик сталкивается со множеством различных ситуаций. Каждая ситуация характеризуется своими особенностями использования. Учесть все возможные варианты в Справочнике общего применения не представляется возможным.

**Поэтому, прежде всего, следует руководствоваться здравым смыслом.**

# Благодарю Вас за внимание!



**Приволжский центр методического и  
информационного обеспечения оценки**

ООО «Информ-оценка»

**[inform-ocenka.ru](http://inform-ocenka.ru)**

**8-920-056-23-36**

**8-920-052-71-00**

