

Критический обзор методов оценки единых объектов недвижимости¹



А. А. Слуцкий,

К.Т.Н.,

вице-президент, член Совета Национальной Ассоциации
Оценочных Компаний Финансовых Рынков



И. А. Слуцкая,

оценщик

В соответствии с п. 8 и) ФСО № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)»², «...В отчете должно быть описано обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов».

Тем не менее, наш опыт свидетельствует о том, что тогда, когда объектом оценки является Единый Объект Недвижимости (ЕОН), это требование в отчетах практически никогда не выполняется или выполняется невнятно. Особенно это касается основного подхода, используемого в оценке – сравнительного, в отношении которого даже классификация применимых методов нам не известна при всей очевидности и наблюдаемой методологической правильности их применения.

Этим материалом, основываясь на собственных методологических познаниях и опыте собственной практической деятельности, мы попробовали восполнить этот, как нам представляется, существенный продел.

Под ЕОН далее понимается объект, состоящий из земельного участка, зданий и/или сооружений, неразрывно с ним связанных.

Процесс оценки ЕОН основывается на следующем очевидном уравнении (см., например, [1], [2]):

$$PC_{\text{еон}} = PC_{\text{зуч}} + PC_{\text{ул}}, \quad (1)$$

где $PC_{\text{еон}}$ – рыночная стоимость единого объекта недвижимости;

$PC_{\text{зуч}}$ – рыночная стоимость земельного участка;

$PC_{\text{ул}}$ – рыночная стоимость улучшений.

Очевидно, что формулу (1) можно записать и для цен предложения ЕОН на продажу

Очевидно, что справедливы и два следующих уравнения, следующих из уравнения (1):

$$PC_{\text{зуч}} = PC_{\text{еон}} - PC_{\text{ул}}^3, \quad (2)$$

$$PC_{\text{ул}} = PC_{\text{еон}} - PC_{\text{зуч}}^4, \quad (3)$$

Все «традиционные» методы оценки ЕОН⁵ основываются на двух из трех уравнений (1)–(3). Обзор «традиционных» методов определения РС ЕОН показаны в табл. 1.

Давая названия методам, мы в значительной степени ориентировались на существующую классификацию методов оценки земельных участков [4]–[6], о чем речь еще пойдет ниже. Исходя из этого, может сложиться ощущение некоторой искусственности названий, не до конца отражающих суть метода. Тем не менее, мы решили в максимальной степени сохранить те названия методов, которые уже существуют в практике российской оценки.

Анализ традиционных методов определения РС ЕОН, основанный исключительно на нашей практике, показан в табл. 2.

Как следует из табл. 2, не все методы оценки ЕОН являются в равной степени при-

¹ Авторы выражают глубокую благодарность Н.П. Баринову за постоянный интерес к своей творческой деятельности, а также за ценные комментарии и критические замечания, часть из которых мы учли при оформлении окончательного варианта статьи.

² Утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299.

³ При условии, что улучшение соответствует наиболее эффективному использованию (НЭИ) земельного участка как свободного.

⁴ Где под РСзуч понимается рыночная стоимость земельного участка, соответствующая его НЭИ как свободного.

⁵ «Традиционные методы» в качестве таковых определены на основании нашей собственной практики. Никаких ссылок на широко известные литературные источники, перечисляющие и квалифицирующие методы оценки ЕОН, мы привести не в состоянии, по причине их не знания. В частности, это и явилось побудительным мотивом для написания данной статьи.

Таблица 1

Традиционные (исторические) методы оценки ЕОН			
Метод	$PC_{\text{ЕОН}}$	$PC_{\text{ЗУ}}$	$PC_{\text{УЛ}}$
Сравнительный подход. Традиционные методы			
1. Метод распределения	Определяется методами сравнительного подхода	Определяется как известная «типичная» доля $PC_{\text{ЗУ}}$ в $PC_{\text{ЕОН}}$, если ЕОН используется в соответствии с НЭИ ⁶	Определяется как известная «типичная» доля $PC_{\text{УЛ}}$ в $PC_{\text{ЕОН}}$
2. Метод выделения. Исторический вариант		Определяется как разность $PC_{\text{ЕОН}}$ и $PC_{\text{УЛ}}$, когда обе части ЕОН соответствуют НЭИ	Определяется как затраты на замещение (воспроизводство) с учетом прибыли предпринимателя, износов и устареваний
3. Метод выделения. Традиционный вариант⁷	Определяется как сумма $PC_{\text{ЗУ}}$ и $PC_{\text{УЛ}}$	Определяется методами сравнительного подхода	Определяется методами сравнительного подхода после вычитания из цен предложения на продажу ЕОН-аналогов ранее определенной цены предложения ЗУ
Затратный подход			
4. Затратный подход	Определяется как сумма $PC_{\text{ЗУ}}$ и $PC_{\text{УЛ}}$	Определяется методами сравнительного (или, редко, доходного ⁸) подхода как свободного для случая, когда его использование соответствует НЭИ	Определяется как затраты на замещение (воспроизводство) с учетом прибыли предпринимателя, износов и устареваний
Доходный подход			
5. Метод распределения	Определяется методами доходного подхода	Определяется как известная «типичная» доля $PC_{\text{ЗУ}}$ в $PC_{\text{ЕОН}}$ в случаях, когда ЕОН используется по НЭИ	Определяется как известная «типичная» доля $PC_{\text{УЛ}}$ в $PC_{\text{ЕОН}}$
6. Метод остатка для земли		Определяется как разность $PC_{\text{ЕОН}}$ и $PC_{\text{УЛ}}$	Определяется как затраты замещение на (воспроизводство) с учетом прибыли предпринимателя, износов и устареваний
7. Метод остатка для улучшений		Определяется методами сравнительного подхода для ЗУ как условно свободного по НЭИ	Определяется как разность $PC_{\text{ЕОН}}$ и $PC_{\text{ЗУ}}$

Таблица 2

Анализ традиционных методов определения РС ЕОН	
Метод	Комментарии
Сравнительный подход	
1. Метод распределения (сравнительный подход)	Применим только для типовых, практически идентичных единых объектов, не требующих сколько ни будь существенных корректировок на различия с объектом оценки. Доли стоимостей земли и улучшений в РСЕОН как правило не являются «типичными» и изменяются в широких пределах и, как следствие – минимальная достоверность. Соответственно, для обеспечения достоверности получаемых результатов требует проведения периодических специальных исследований в самых разных сегментах недвижимости. На практике применяется очень редко и вряд ли способен дать достоверный результат.
2. Метод выделения. Исторический вариант	Применим только для типовых, практически идентичных единых объектов, не требующих сколько ни будь существенных корректировок на различия с объектом оценки. Неопределенная точность определения стоимости замещения (воспроизводства), прибыли предпринимателя, износов и устареваний. На практике если и применяется иногда, то только в качестве вспомогательного, проверочного.

⁶ НЭИ – наиболее эффективное использование. При все нашем скептическом отношении к данному термину мы используем его из соображений следования сложившейся методологии оценки.

⁷ О «традиционном» варианте методе выделения и его разнице с «историческим» см. нашу статью [3].

⁸ В нашей практике такого не случилось, но, если судить по отзывам опытных коллег, такое встречается.

Анализ традиционных методов определения РС ЕОН	
Метод	Комментарии
3. Метод выделения. Традиционный вариант	Применим практически всегда при наличии в распоряжении оценщика информации об аналогичных земельных участках и единых объектах недвижимости. Целиком основывается на фактических рыночных данных о стоимостях внешних сетей, прибыли предпринимателя, износах и устареваниях. На практике в настоящее время является основным методом оценки ЕОН. Наиболее достоверен.
Затратный подход	
4. Затратный подход	Применим практически всегда при наличии в распоряжении оценщика информации об аналогичных земельных участках. Имеет неопределенную точность величин стоимости замещения (воспроизводства), внешних сетей, прибыли предпринимателя, износов и устареваний. На практике применяется только в качестве вспомогательного, проверочного при оценке любой недвижимости. Применение этого метода в качестве единственного – показатель низкой достоверности итогового результата. Что, например, по нашему мнению, свидетельствует о повсеместной низкой достоверности оценки специализированной недвижимости ⁹ .
Доходный подход	
5. Метод распределения (доходный подход)	Применим только для типовых, практически идентичных единых объектов коммерческой недвижимости, не требующих сколько ни будь существенных корректировок на различия с объектом оценки. Доли стоимостей земли и улучшений в РСЕон как правило не являются «типичными» и изменяются в широких пределах и, как следствие – минимальная достоверность. Соответственно, для обеспечения достоверности получаемых результатов требует проведения периодических специальных исследований в самых разных сегментах недвижимости. На практике применяется очень редко и вряд ли способен дать достоверный результат.
6. Метод остатка для земли	Применим только для коммерческой недвижимости. Имеет неопределенную точность величин стоимости замещения (воспроизводства), внешних сетей, прибыли предпринимателя, износов и устареваний. Имеет сложности с учетом избыточной / недостаточной относительно аналогов площади земельного участка. На практике применяется очень редко и вряд ли способен дать достоверный результат.
7. Метод остатка для улучшений	Применим только для коммерческой недвижимости. Имеет сложности с учетом избыточной / недостаточной относительно аналогов площади земельного участка. На практике самостоятельно применяется очень редко. Как правило, используется в комбинации с традиционным методом выделения и/или затратным подходом

менимы и достоверны. В результате, в процессе оценки ЕОН, как правило, используют следующие методы:

1. Сравнительный подход. Метод выделения. Традиционный метод – является основным методом оценки для всех типов ЕОН.
2. Доходный подход. Метод остатка для улучшений – используется только для оценки коммерческой недвижимости.
3. Затратный подход – может использоваться для оценки для всех типов ЕОН. Однако, в условиях развитого рынка продажи и аренды используется редко.

Практически, в условиях достаточно развитых рынков продажи и аренды считается

достаточным использование сравнительного подхода для оценки городской и загородной жилой недвижимости и сравнительного и доходного подходов для оценки коммерческой недвижимости¹⁰.

При этом, в соответствии с оптимальным, по нашему мнению, алгоритмом оценки, сначала в рамках оценки методом выделения определяется удельная рыночная стоимость ЗУ, входящего в ЕОН, которая затем используется во всех трех методах. В результате, начальный этап оценки ЕОН-оценка земельного участка является ключевым. Соответственно, без анализа методов оценки земельных участков, рассмотрение методов оценки ЕОН, по нашему мнению, будет неполноценным.

⁹ На скептическое замечание Н.П. Барина: «А как же тогда оценивают специализированную недвижимость?», сделанное по поводу этого нашего заключения, мы отвечаем: «Оценивается с низкой достоверностью».

¹⁰ При этом, значительное число оценщиков для оценки небольших коммерческих объектов считает достаточным применение только одного сравнительного подхода, практически полностью отказывая в доверии доходному. Мы же резко возражаем против такой точки зрения.

Критический анализ имеющихся в распоряжении оценщика методов оценки ЗУ, составленный нами по материалам [4]–[6] приведен в табл. 3.

Таблица 3

Критический анализ методов оценки земельных участков		
Метод	Описание	Комментарии
Сравнительный подход		
Метод количественных корректировок¹ (ранее – Метод сравнения продаж)	Найти сведения о предложениях на продажу участков-аналогов. Скорректировать цены аналогов на различия с объектом оценки и усреднить приведенные цены аналогов по всем аналогам. На этапе усреднения возможно применение весов. Применить скидку на торг. Получить рыночную стоимость.	Основной и наиболее достоверный метод оценки
Метод выделения	Найти сведения о предложениях на продажу ЕОН-аналогов. Скорректировать цены аналогов на различия с объектом оценки и усреднить приведенные цены аналогов по всем аналогам. На этапе усреднения возможно применение весов. Применить скидку на торг. Получить рыночную стоимость ЕОН. Затратным подходом определить рыночную стоимость улучшений. Вычесть рыночную стоимость улучшений из рыночной стоимости ЕОН.	Теоретически применим только при определении стоимости земельного участка, имеющего типовую застройку (дачные домики, коттеджные поселки). Земельные участки должны иметь одинаковый размер. Корректировка цен ЕОН-аналогов возможны только на те различия, которые одинаково влияют на рыночную стоимость земли и улучшений. Имеются проблемы, связанные с неопределенной точностью определения рыночной стоимости улучшений затратным подходом. Практически не применяется
Метод распределения	Найти сведения о предложениях на продажу ЕОН-аналогов. Скорректировать цены аналогов на различия с объектом оценки и усреднить приведенные цены аналогов по всем аналогам. На этапе усреднения возможно применение весов. Применить скидку на торг. Получить рыночную стоимость ЕОН. Рассчитать РС участка как известную долю в стоимости объекта, приходящуюся на землю.	Справедливо все сказанное про метод выделения. Помимо этого, доли стоимостей земли и улучшений, как правило, не являются «типичными» и изменяются в широких пределах, что имеет следствием низкую достоверность. Соответственно, для обеспечения достоверности получаемых результатов требует проведения периодических специальных исследований в самых разных сегментах недвижимости. На практике применяется очень редко и вряд ли способен дать достоверный результат.
Доходный подход		
Метод капитализации земельной ренты	Найти поток доходов от сдачи земли в аренду, капитализировать.	Может быть использован только в случае соответствия фактической ренты рыночному уровню. Имеется проблема с определением достоверной величины ставки капитализации для земли. На практике используется редко.
Метод остатка для земли	Определить чистый операционный доход от ЕОН. Затратным подходом определить рыночную стоимость улучшений. Рекапитализировать рыночную стоимость улучшений в чистый операционный доход от улучшений. Вычесть его из чистого операционного дохода ЕОН – определить чистый операционный доход, приходящийся на землю. Капитализировав его получить рыночную стоимость земельного участка.	Имеются проблемы, связанные с неопределенной точностью определения рыночной стоимости улучшений затратным подходом, а также с определением достоверной величины ставки капитализации для земли. Как правило, на практике применяется дополнительно к / совместно с методом количественных корректировок, но может применяться и самостоятельно.

¹¹ Применимы и иные методы сравнительного подхода, поименованные в ФСО № 7 «Оценка недвижимости».

Критический анализ методов оценки земельных участков

Метод	Описание	Комментарии
Метод предполагаемого использования	Условие применения метода — возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход (девелопмента). Найти прогнозируемую рыночную стоимость будущего построенного ЕОН и вычесть из нее затраты на девелопмент. Поскольку затраты на девелопмент производятся не одновременно, следует применить технику дисконтирования денежных потоков.	Достоверность метода резко ограничена достоверностью прогнозов, которые легко манипулируемы. Кроме того, имеются явные проблемы с определением соответствующей ставки дисконтирования (так же легко манипулируемой величине). На практике применяется для оценки свободных участков в условиях, когда по каким-то причинам метод количественных корректировок не используется. Результат оценки легко подвержен манипулированию, а достоверность метода, по нашему мнению, очень низка.

Затратный подход применяется только для оценки вновь создаваемых (например, насыпаемых в воду) земельных участков

Данные табл. 3 и наша собственная практика позволяют сделать следующие выводы (на безапелляционный характер которых мы вовсе не претендуем):

1. Основным и наиболее достоверным методом определения рыночной стоимости земельных участков является метод количественных корректировок.
2. В определенных условиях и желательно вместе с методом количественных корректировок может применяться метод остатка для земли.
3. Применение всех остальных методов оценки земельных участков, скорее всего, либо вообще невозможно, либо не даст приемлемой достоверности результата.

В оценке жилой городской и загородной недвижимости, как правило, используется только сравнительный подход, редко дополняемый затратным.

В оценке коммерческой недвижимости, как правило, оценка сравнительным подходом дополняется оценкой доходным и/или затратным подходами.

Общая блок-схема процесса оценки показана на рис. 1.

Тем не менее, в настоящее время в развитых городах предложений на продажу пригодных к нормальной застройке и обеспеченных инженерией земельных участков очень мало, зачастую их количество ограничивается единицами или такие предложения могут вообще отсутствовать.

По этой причине оценщики оценивают земельные участки под зданиями в центре го-

рода по «свободным» земельным участкам, выставленных на продажу на окраинах. При этом достоверность соответствующих корректировок на местоположение, инфраструктуру и многое другое обоснованно вызывает недоверие у пользователей отчетов.

Указанные обстоятельства привели к развитию «более продвинутых», «передовых», более современных методов оценки единых объектов недвижимости, к которым относится модифицированный метод выделения (ММВ) и обобщенный модифицированный метод выделения (ОММВ).

Основаны они на тривиальных преобразованиях формулы (1), которую можно записать и для цен предложения на продажу:

$$ЦП_{\text{еон}} = ЦП_{\text{з}} + ЦП_{\text{ул}}, \quad (4)$$

где $ЦП_{\text{еон}}$ — цена предложения на продажу единого объекта недвижимости;

$ЦП_{\text{з}}$ — цена предложения на продажу земельного участка;

$ЦП_{\text{ул}}$ — цена предложения на продажу улучшений.

Поскольку

$$ЦП_{\text{з}} = УЦП_{\text{з}} \cdot Пл_{\text{з}};$$

$$ЦП_{\text{ул}} = УЦП_{\text{ул}} \cdot Пл_{\text{ул}},$$

где $УЦП_{\text{з}}$ — удельная цена предложения на продажу земельного участка;

$Пл_{\text{з}}$ — площадь земельного участка;

$УЦП_{\text{ул}}$ — удельная цена предложения на продажу улучшений;

$Пл_{\text{ул}}$ — площадь улучшений, то:



$$\text{ЦП}_{\text{еон}} = \text{УЦП}_{\text{зю}} \cdot \text{Пл}_{\text{зю}} + \text{УЦП}_{\text{ул}} \cdot \text{Пл}_{\text{ул}} \quad (5)$$

Далее возможны два варианта, в сумме дающие третий.

Первый вариант, предложенный в [6]¹², исторически получивший от авторов имя «модифицированный метод выделения» (ММВ), который мы далее будем именовать «базовый ММВ», предусматривает деление обеих частей уравнения (5) на $\text{Пл}_{\text{зю}}$, что после сокращений дает

$$\begin{aligned} \text{ЦП}_{\text{еон}} : \text{Пл}_{\text{зю}} &= \\ &= \text{УЦП}_{\text{зю}} + \text{УЦП}_{\text{ул}} \cdot (\text{Пл}_{\text{ул}} : \text{Пл}_{\text{зю}}). \end{aligned} \quad (6)$$

В соответствии с принятой терминологией отношение $(\text{Пл}_{\text{ул}} : \text{Пл}_{\text{зю}})$ именуется коэффициентом плотности застройки ($K_{\text{пз}}$)¹³. Поэтому,

$$\text{ЦП}_{\text{еон}} : \text{Пл}_{\text{зю}} = \text{УЦП}_{\text{зю}} + \text{УЦП}_{\text{ул}} \cdot K_{\text{пз}}, \quad (7)$$

Уравнение (4) дает возможность из получаемого уравнения линейной (однофакторной) регрессии $\text{ЦП}_{\text{еон}} : \text{Пл}_{\text{зю}}$ от $K_{\text{пз}}$ определить

- $\text{УЦП}_{\text{зю}}$, как свободный член регрессионного уравнения;
- $\text{УЦП}_{\text{ул}}$, как тангенс угла наклона линейного тренда – коэффициента при $K_{\text{пз}}$.

Альтернативный ММВ, впервые рассмотренный в [7], предусматривает деление обеих частей того же исходного уравнения (5) на $\text{Пл}_{\text{ул}}$, что после сокращений дает

$$\text{ЦП}_{\text{еон}} : \text{Пл}_{\text{ул}} = \text{УЦП}_{\text{ул}} + \text{УЦП}_{\text{зю}} : K_{\text{пз}}, \quad (8)$$

Уравнение (6) дает возможность из получаемого уравнения линейной (однофакторной) регрессии $\text{ЦП}_{\text{еон}} : \text{Пл}_{\text{зю}}$ от $1 : K_{\text{пз}}$ определить

- $\text{УЦП}_{\text{ул}}$, как свободный член регрессионного уравнения;
- $\text{УЦП}_{\text{зю}}$, как тангенс угла наклона линейного тренда – коэффициента при $1 : K_{\text{пз}}$ (обратный $K_{\text{пз}}$ - $OK_{\text{пз}}$).

Очевидно, что с формально-математической точки зрения базовый и альтернативный ММВ полностью эквивалентны.

Результаты оценки одного и того же объекта в графическом виде показаны на рис. 2 и 3.

Третий вариант – обобщенный – сочетает в себе оба предыдущих варианта, позволяя в необходимых случаях получать и $\text{УЦП}_{\text{зю}}$, и $\text{УЦП}_{\text{ул}}$ двумя видами (как свободный член регрессионного уравнения и как тангенс угла наклона линейного тренда).

Рисунок 2

Оценка базовым ММВ

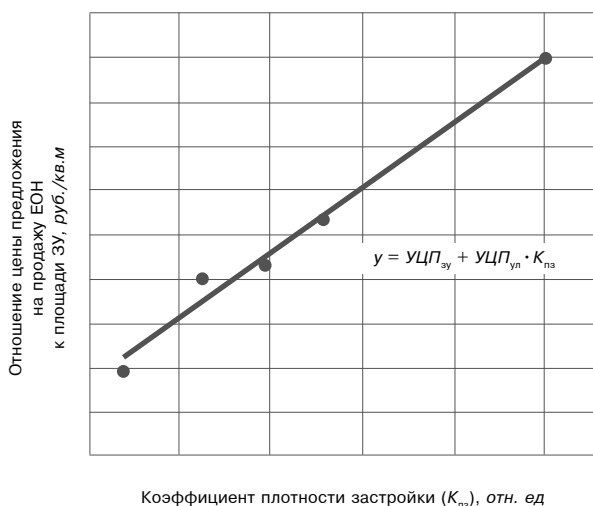
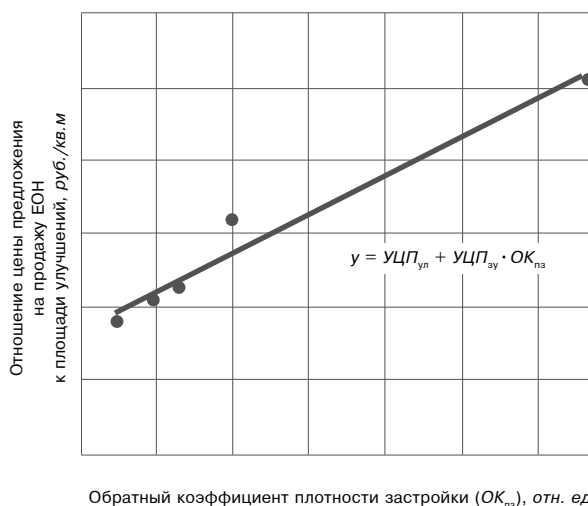


Рисунок 3

Оценка альтернативным ММВ



¹² В настоящее время библиография по «передовым» методам оценки ЕОН, описывающая возможности их практического применения уже достаточно велика. В частности, ссылки на имеющиеся работы собираются в одноимённой ветке форума «Аппрайзер.Ру» [9].

¹³ В соответствии со СП 42.13330.2011 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89, основными показателями плотности застройки являются: 1. Коэффициент застройки – отношение площади, занятой под здания и сооружения к площади участка (квартала); 2. Коэффициент плотности застройки – отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка (квартала). Эти два показателя не следует путать.

«Передовые» методы сравнительного подхода оценки ЕОН

Метод	$PC_{\text{ЕОН}}$	$PC_{\text{ЗУ}}$	$PC_{\text{УЛ}}$
Модифицированный метод выделения. Базовый вариант	Определяется как сумма $PC_{\text{ЗУ}}$ и $PC_{\text{УЛ}}$	Определяется как свободный член линейного тренда зависимости $PC_{\text{ЕОН}}/Пл_{\text{ЗУ}}$ от коэффициента плотности застройки	Определяется как тангенс угла наклона линейного тренда зависимости $PC_{\text{ЕОН}}/Пл_{\text{ЗУ}}$ от коэффициента плотности застройки
Модифицированный метод выделения. Альтернативный вариант		Определяется как тангенс угла наклона линейного тренда зависимости $PC_{\text{ЕОН}}/Пл_{\text{УЛ}}$ от обратного коэффициента плотности застройки	Определяется как свободный член линейного тренда зависимости $PC_{\text{ЕОН}}/Пл_{\text{УЛ}}$ от обратного коэффициента плотности застройки
Обобщенный модифицированный метод выделения.		Определяется как свободный член линейного тренда зависимости $PC_{\text{ЕОН}}/Пл_{\text{ЗУ}}$ от коэффициента плотности застройки	Определяется как свободный член линейного тренда зависимости $PC_{\text{ЕОН}}/Пл_{\text{УЛ}}$ от обратного коэффициента плотности застройки
		Определяется как тангенс угла наклона линейного тренда зависимости $PC_{\text{ЕОН}}/Пл_{\text{УЛ}}$ от обратного коэффициента плотности застройки	Определяется как тангенс угла наклона линейного тренда зависимости $PC_{\text{ЕОН}}/Пл_{\text{ЗУ}}$ от коэффициента плотности застройки

Краткое описание «передовых методов» оценки рыночных стоимостей ЕОН, как сумм составляющих их земельного участка и улучшений, дано в табл. 4.

Таким образом, в данной статье мы провели свой (основанный на нашей собственной практике) критический анализ существующих методов оценки ЕОН, описали оптимальную, по нашему мнению, на данный момент блок –

схему процесса оценки, а также кратко описали пути совершенствования традиционных методов оценки, в настоящее время уже активно используемых на практике.

В то же самое время мы были бы рады увидеть альтернативные и, возможно, более правильные и точные методологические работы на данную тему, в коих, по нашему мнению, имеется большой недостаток.

Список литературы

1. Фридман Д., Ордуэй Н. (1997). Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. М.: Дело, 1997.
2. Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. М.: Финансы и статистика, 2002.
3. Слуцкий А. А., Слуцкая И. А. (2018), «Традиционный» метод выделения для оценки единых объектов недвижимости 19.01.2018. <http://tmpo.su/sluckij-a-a-sluckaya-i-a-tradicionnyj-metod-vydeleniya-dlya-ocenki-edinyx-obektov-vedvizhimosti/>.
4. Минимущество РФ (2002), Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, Утверждены распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р, <http://www.ocenchik.ru/docs/26>.
5. ЗАО «Квинто-Консалтинг» (2002), Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, Оценщик.Ру, <http://www.ocenchik.ru/docs/423>.
6. Мисовец В.Г. (2005), Оценка земли – это просто! Формулы и советы. Он-лайн библиотека оценщика LABRATE.RU. http://www.labrate.ru/misovets/land_misovets.htm.
7. Лейфер Л.А., Кашникова З.А. (2005), Модифицированный метод выделения для оценки рыночной стоимости земельных участков производственно-складского назначения, Имущественные отношения в РФ, 2005, № 10.
8. Слуцкий А. А. (2015), Обобщение модифицированного метода выделения (на примере складского комплекса), Регистр оценщиков, 2015, № 20, <http://tmpo.su/?s=Обобщение+модифицированного+метод+выделения>.
9. Дискуссии ЭСМИ «Appraiser.RU. Вестник оценщика» – ОЦЕНКА – Оценка недвижимости – Библиография по Модифицированному Методу Выделения и Обобщенному Модифицированному Методу Выделения, <http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=32&g=posts&t=14970&p=1>.