

СВОДНЫЙ СПРАВОЧНИК СУДЕБНОГО ЭКСПЕРТА И ОЦЕНЩИКА 2010-2014

Под редакцией Лейфера Л.А.

Я принимаю ниже изложенные Условия пользования Справочником и принимаю на себя обязательства по их соблюдению в соответствии с «**Законом об авторском праве и смежных правах**» (в ред. Федеральных законов № 110-ФЗ от 19.07.1995, № 72-ФЗ от 20.07.2004):

- Не копировать (не создавать бумажные и электронные копии), не воспроизводить и не тиражировать никаким способом ни сборник в целом, ни часть его, без письменного разрешения ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки» за исключением случаев, когда скопированный фрагмент из Справочника помещается в Отчет об оценке.
- Не распространять Справочники и их копии никаким способом (в том числе через средства Интернет), не продавать и не размещать их на сайтах для свободного пользования.

Содержание

Раздел 1: ДАННЫЕ ЭКСПЕРТНЫХ ОПРОСОВ

2010 год

1. ПС недвижимость 2010

- [Скидки на торг ПС недвижимость 2010](#)
- [Корректирующие коэффициенты ПС недвижимость 2010](#)
- [Прибыль предпринимателя ПС недвижимость 2010](#)
- [Характеристики рынка для доходного подхода ПС недвижимость 2010](#)

2. ОТ недвижимость 2010

- [Скидки на торг ОТ недвижимость 2010](#)
- [Корректирующие коэффициенты ОТ недвижимость 2010](#)
- [Прибыль предпринимателя ОТ недвижимость 2010](#)
- [Характеристики рынка для доходного подхода ОТ недвижимость 2010](#)

3. Жилая недвижимость 2010

- [Прибыль предпринимателя Жилая недвижимость 2010](#)
- [Характеристики рынка для доходного подхода Жилая недвижимость 2010](#)

2011 год

1. ПС недвижимость 2011

- [Скидки на торг ПС недвижимость 2011](#)
- [Корректирующие коэффициенты ПС недвижимость 2011](#)
- [Прибыль предпринимателя ПС недвижимость 2011](#)
- [Характеристики рынка для доходного подхода ПС недвижимость 2011](#)

2. ОТ недвижимость 2011

- [Скидки на торг ОТ недвижимость 2011](#)
- [Корректирующие коэффициенты ОТ недвижимость 2011](#)
- [Прибыль предпринимателя ОТ недвижимость 2011](#)
- [Характеристики рынка для доходного подхода ОТ недвижимость 2011](#)

3. Земельные участки 2011

- [Скидки на торг Земельные участки 2011](#)

4. Жилая недвижимость 2011

- [Скидки на торг Жилая недвижимость 2011](#)
- [Прибыль предпринимателя Жилая недвижимость 2011](#)
- [Характеристики рынка для доходного подхода Жилая недвижимость 2011](#)

5. Базы отдыха 2011

- [Прибыль предпринимателя Базы отдыха 2011](#)

6. Объекты сельскохозяйственного назначения 2011

- [Прибыль предпринимателя Объекты сельскохозяйственного назначения 2011](#)

2012 год

1. ПС недвижимость 2012

- [Скидки на торг ПС недвижимость 2012](#)
- [Корректирующие коэффициенты ПС недвижимость 2012](#)
- [Прибыль предпринимателя ПС недвижимость 2012](#)
- [Характеристики рынка для доходного подхода ПС недвижимость 2012](#)

2. ОТ недвижимость 2012

- [Скидки на торг ОТ недвижимость 2012](#)
- [Корректирующие коэффициенты ОТ недвижимость 2012](#)
- [Прибыль предпринимателя ОТ недвижимость 2012](#)
- [Характеристики рынка для доходного подхода ОТ недвижимость 2012](#)

3. Земельные участки 2012

- [Скидки на торг Земельные участки 2012](#)
- [Корректирующие коэффициенты Земельные участки 2012](#)

4. Жилая недвижимость 2012

- [Скидки на торг Жилая недвижимость 2012](#)
- [Прибыль предпринимателя Жилая недвижимость 2012](#)
- [Характеристики рынка для доходного подхода Жилая недвижимость 2012](#)

5. Базы отдыха 2012

- [Скидки на торг Базы отдыха 2012](#)
- [Прибыль предпринимателя Базы отдыха 2012](#)

6. Объекты сельскохозяйственного назначения

- [Скидки на торг Объекты сельскохозяйственного назначения 2012](#)
- [Прибыль предпринимателя Объекты сельскохозяйственного назначения 2012](#)

2014

1. Высококласная ПС недвижимость 2014

- [Скидки на торг Высококласная ПС недвижимость 2014](#)
- [Прибыль предпринимателя Высококласная ПС недвижимость 2014](#)
- [Характеристики рынка для доходного подхода Высококласная ПС недвижимость 2014](#)

2. Низкокласная ПС недвижимость 2014

- [Скидки на торг Низкокласная ПС недвижимость 2014](#)
- [Корректирующие коэффициенты Низкокласная ПС недвижимость 2014](#)
- [Территориальные коэффициенты Низкокласная ПС недвижимость 2014](#)
- [Прибыль предпринимателя Низкокласная ПС недвижимость 2014](#)
- [Характеристики рынка для доходного подхода Низкокласная ПС недвижимость 2014](#)

3. Бизнес-центры класса А, В 2014

- [Скидки на торг Бизнес-центры класса А, В 2014](#)
- [Корректирующие коэффициенты Бизнес-центры класса А, В 2014](#)
- [Прибыль предпринимателя Бизнес-центры класса А, В 2014](#)
- [Характеристики рынка для доходного подхода Бизнес-центры класса А, В 2014](#)

4. ТЦ, ТК, ТРЦ 2014

- [Скидки на торг ТЦ, ТК, ТРЦ 2014](#)
- [Прибыль предпринимателя ТЦ, ТК, ТРЦ 2014](#)
- [Характеристики рынка для доходного подхода ТЦ, ТК, ТРЦ 2014](#)

5. Низкокласная ОТ недвижимость

- [Скидки на торг Низкокласная ОТ недвижимость 2014](#)
- [Корректирующие коэффициенты Низкокласная ОТ недвижимость 2014](#)
- [Территориальные коэффициенты Низкокласная ОТ недвижимость 2014](#)
- [Отношение средних цен квартир к ценам Низкокласная ОТ недвижимость 2014](#)
- [Прибыль предпринимателя Низкокласная ОТ недвижимость 2014](#)
- [Характеристики рынка для доходного подхода Низкокласная ОТ недвижимость 2014](#)

6. Земельные участки 2014

- [Скидки на торг Земельные участки 2014](#)
- [Корректирующие коэффициенты Земельные участки 2014](#)
- [Территориальные коэффициенты Земельные участки 2014](#)

7. Жилая недвижимость 2014

7.1. Квартиры

- [Скидки на торг Квартиры 2014](#)
- [Корректирующие коэффициенты Квартиры 2014](#)
- [Прибыль предпринимателя Квартиры 2014](#)
- [Характеристики рынка для доходного подхода Квартиры 2014](#)

7.2. Жилые дома

- [Скидки на торг Жилые дома 2014](#)
- [Корректирующие коэффициенты Жилые дома 2014](#)
- [Характеристики рынка для доходного подхода Жилые дома 2014](#)

7.3. Территориальные коэффициенты Жилая недвижимость 2014

8. Базы отдыха 2014

- [Скидки на торг Базы отдыха 2014](#)
- [Прибыль предпринимателя Базы отдыха 2014](#)
- [Характеристики рынка для доходного подхода Базы отдыха 2014](#)

9. Объекты сельскохозяйственного назначения 2014

- [Скидки на торг Объекты сельскохозяйственного назначения 2014](#)
- [Корректирующие коэффициенты Объекты сельскохозяйственного назначения 2014](#)
- [Прибыль предпринимателя Объекты сельскохозяйственного назначения 2014](#)
- [Характеристики рынка для доходного подхода Объекты сельскохозяйственного назначения 2014](#)

Раздел 2: ДАННЫЕ СТАТИСТИКИ

Динамика цен земельных участков в период с 2007 г. по 2014 г.

Коэффициенты, характеризующие соотношения между землями различного назначения

- [Соотношения ЗУ ОТ, ПС, МЖС город 2007-2010](#)
- [Соотношения ЗУ ОТ, ПС, МЖС город 2011-2014](#)
- [Соотношения ЗУ ПС, СХ, рекреац область 2007-2010](#)
- [Соотношения ЗУ ПС, СХ, рекреац область 2011-2014](#)

Коэффициенты, характеризующие соотношения между величиной годовой аренды земельного участка и его ценой

- [Соотношения арендной ставки и цены ЗУ 2007](#)
- [Соотношения арендной ставки и цены ЗУ 2008](#)
- [Соотношения арендной ставки и цены ЗУ 2009](#)
- [Соотношения арендной ставки и цены ЗУ 2010](#)

Территориальные коэффициенты для земельных участков

Соотношение цен земельных участков для территорий в пределах города:

- [Соотношение цен земельных участков для территорий город 2007](#)
- [Соотношение цен земельных участков для территорий город 2008](#)
- [Соотношение цен земельных участков для территорий город 2009](#)
- [Соотношение цен земельных участков для территорий город 2010](#)
- [Соотношение цен земельных участков для территорий город 2011](#)
- [Соотношение цен земельных участков для территорий город 2012](#)
- [Соотношение цен земельных участков для территорий город 2013](#)
- [Соотношение цен земельных участков для территорий город 2014](#)

Соотношение цен земельных участков для территорий области:

- [Соотношение цен земельных участков для территорий обл 2011](#)
- [Соотношение цен земельных участков для территорий обл 2012](#)
- [Соотношение цен земельных участков для территорий обл 2013](#)
- [Соотношение цен земельных участков для территорий обл 2014](#)

Параметры, характеризующие влияние масштабного фактора на цены земельных участков

Масштабный фактор для земель в пределах города:

- [Масштабный фактор для земель в пределах города 2007](#)
- [Масштабный фактор для земель в пределах города 2008](#)

- [Масштабный фактор для земель в пределах города 2009](#)
- [Масштабный фактор для земель в пределах города 2010](#)
- [Масштабный фактор для земель в пределах города 2011](#)
- [Масштабный фактор для земель в пределах города 2012](#)
- [Масштабный фактор для земель в пределах города 2013](#)
- [Масштабный фактор для земель в пределах города 2014](#)
- **Масштабный фактор для земель в пределах области:**
- [Масштабный фактор для земель в пределах области 2007](#)
- [Масштабный фактор для земель в пределах области 2008](#)
- [Масштабный фактор для земель в пределах области 2009](#)
- [Масштабный фактор для земель в пределах области 2010](#)
- [Масштабный фактор для земель в пределах области 2011](#)
- [Масштабный фактор для земель в пределах области 2012](#)
- [Масштабный фактор для земель в пределах области 2013](#)
- [Масштабный фактор для земель в пределах области 2014](#)

Введение

Справочники оценщика недвижимости, являются результатом реализации большого проекта по созданию информационного обеспечения работ по оценке недвижимости.

Основу этих Справочников составляют коллективные экспертные оценки, отражающие результаты опросов более 200 оценщиков более чем из 50 городов России.

Таблица 1. Сравнительные характеристики проектов по формированию коллективных экспертных оценок, выполненных в различные годы

Параметр	Коллективные экспертные оценки характеристик рынка недвижимости 2010	Справочник оценщика недвижимости 2011	Справочник оценщика недвижимости 2012	Справочник оценщика недвижимости 2014
Количество экспертов-оценщиков, участвующих в проекте	100	206	232	190
Количество городов, представленных в проекте	31	55	53	52
Количество параметров рынка недвижимости, определенных в результате экспертного опроса	45	65	84	200

**Таблица 2. Справочные данные, полученные по результатам
экспертного опроса**

№	Наименование издания	Дата издания	Период экспертного опроса	Дата, начиная с которой справедливы справочные данные
1	Коллективные экспертные оценки характеристик рынка недвижимости. 2010 г.	февраль 2010 г.	IV квартал 2009 г.	01.01.2010 г.
2	Справочник оценщика недвижимости: Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты. Издание первое. – 2011 г.	апрель 2011 г.	IV квартал 2010 г.	01.01.2011 г.
3	Справочник оценщика недвижимости: Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты. 2-е изд., актуализированное и расширенное. — 2012 г.	ноябрь 2012 г.	июнь-август 2012 г.	01.09.2012 г.
4	Справочник оценщика недвижимости. 3-е изд., актуализированное и расширенное. — 2014 г.		февраль-сентябрь 2013 г.	с 01.10.2013 г.
	■ Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода.	1 Том – январь 2014 г.		
	■ Том 2. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода.	2 Том – март 2014 г.		
	■ Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков (данные экспертного опроса)	3 Том – октябрь 2014 г.		

Наряду с материалами экспертных исследований в справочник включены некоторые результаты статистического анализа и обработки рыночных данных по ценам продаж (предложений) свободных земельных участков, опубликованных в печатных и электронных средствах информации.

Таблица 3. Справочные данные, полученные по результатам статистической обработки

№	Наименование издания	Дата издания	Период сбора статистической информации	Даты, на которые справедливы справочные данные
1	Справочник оценщика недвижимости. 3-е изд., актуализированное и расширенное. 2014 г. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков (статистические данные)	Октябрь 2014 г.	2007—2014 гг.	01.01.2007 г.— 01.07.2014 г.

Обращаем внимание оценщиков, что использование данных, приведенных в Справочнике не освобождает оценщика от необходимости самостоятельного анализа рынка, включая анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект, анализа основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, и безусловного выполнения других требований Федеральных стандартов оценки.