



Приволжский центр методического и  
информационного обеспечения оценки

ООО «Информ-оценка»

**СПРАВОЧНИКИ ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ  
МЕСТО В СОВРЕМЕННОЙ ОЦЕНКЕ. КАК ПОВЫСИТЬ ЭФФЕКТИВНОСТЬ  
ИХ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.**

**Лейфер Л. А**

**ВЕБИНАР СФСО и СПО.  
Июнь 2025**

# История оценки недвижимости и место в ней справочников

- 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.



Регистрационный № 0007

**СЕРТИФИКАТ СООТВЕТСТВИЯ**  
№ 0007-1

Срок действия: с «03» июля 2023 г. по «02» июля 2026 г.

# Место справочников в оценочной деятельности сегодня

Справочники обеспечивают единообразие и сопоставимость результатов оценки, выполняемых различными оценщиками и в различных оценочных компаниях.

## Мнение пользователей Справочников оценщика недвижимости

Выборочный анализ отчетов показал, что более, чем в 90% отчетов используется справочника оценщика.

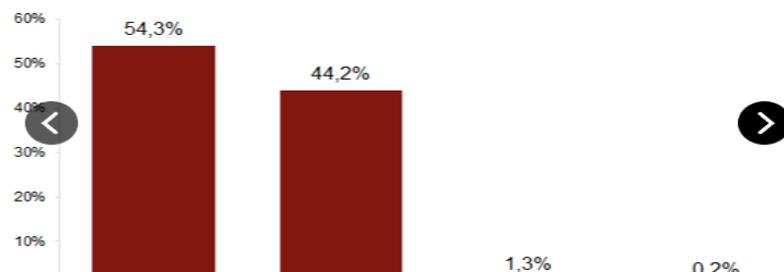
По данным Яндекс-метрики к справочникам обращаются (2000-2500) раз в день.

Справочники отражают коллективное мнение оценщиков из 142 городов России. Справочниками пользуются оценщиками из более чем **345** городов России.

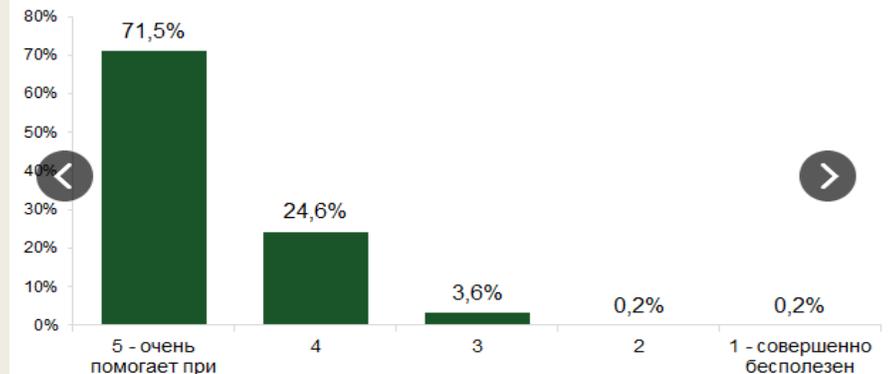
Как часто при подготовке отчета об оценке Вы используете Справочник оценщика?



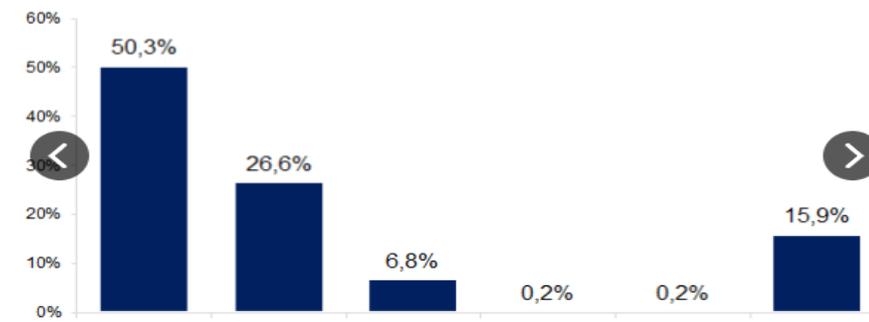
Принимают ли судебные органы/комиссии по оспариванию отчеты, выполненные с использованием Справочника?



Насколько полезен наш Справочник при подготовке отчетов об оценке?



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



# Постоянные пользователи справочников

- Крупнейшие оценочные компании из ТОП 100:

«ЕВРОЭКСПЕРТ,

«НКЦ «Эталонъ»

«Центр независимой экспертизы собственности»

«Консалтинговая Группа ЛАИР»

«РОССИЙСКАЯ ОЦЕНКА» (РО Групп)

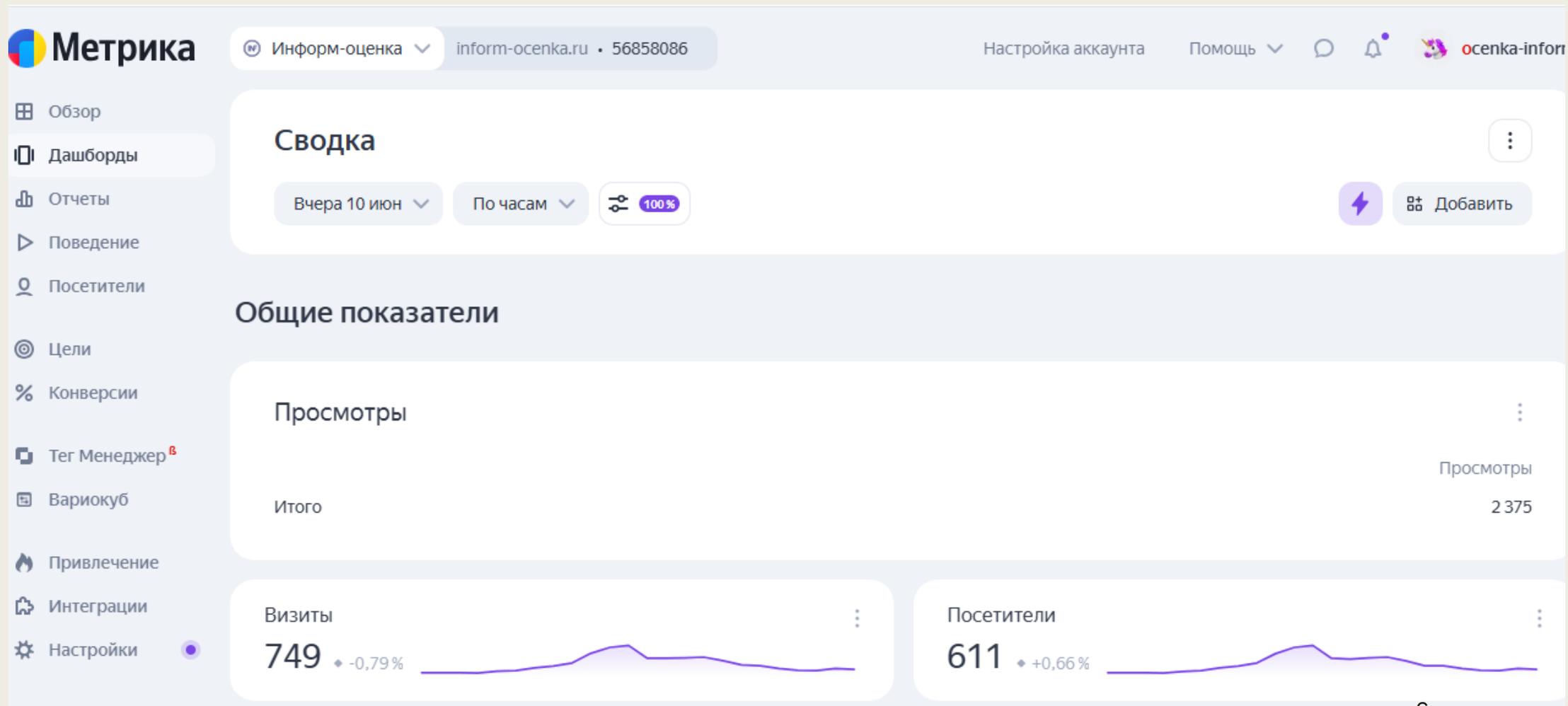
«КО-ИНВЕСТ»

«Городское бюро оценки»

И др.

- ГБУ (Кадастр) большинства субъектов РФ, в т.ч: из 75% всех субъектов
- ФБУ лаборатории судебной экспертизы различных регионов
- Крупнейшие банки, в т.ч.:
  - Сбербанк
  - ВТБ,
  - ГАЗПРОМБАНК

# Количество обращений к справочнику. Данные Яндекс-метрики (PrtSc)



# Источники информации, используемые в справочниках.

- 1. 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
- 2. 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.
- 3. 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.
- 4. 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.
- 5. Рабочие группы по отдельным Справочникам.**

Зачем в справочниках приведена информация, которая не используется оценщиками при подготовке отчетов по оценке?

- *ФСО № 6 , п.2. вся существенная информация, изложенная в отчете, должна быть подтверждена раскрытием ее источников.*
- *ФСО № 3 п.10. Признание информации достоверной, надежной, существенной и достаточной требует профессионального суждения оценщика, сформированного на основании анализа такой информации.*
- *ФСО № 3, п.10 При этом оценщик учитывает:  
2)компетентность источника информации и независимость источника информации от объекта оценки и (или) от заказчика оценки.*

# Данные о ценах предложений

- 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 искусственного интеллекта и технологий больших данных (Big Data).
- Справочник, в котором приведены корректировки, включает 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.
- Дата-сетсы, используемые для определения каждой корректировки и других индикаторов рынка, обычно содержат данные в количестве не **менее двух-пяти тысяч объектов** для каждого сегмента (подсегмента).

# Рыночные данные

| № | Наименование группы   | Количество данных |
|---|---|-------------------|
|   |   | Продажа           |
| 1 | Москва  | 5583              |
| 2 | Московская область  | 8380              |
| 3 | Санкт-Петербург   | 4203              |
| 4 | города с численностью населения более 1 млн. чел.<br>(кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 7345              |
| 5 | города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.  | 8332              |
| 6 | города с численностью населения менее 500 тыс. чел.   | 6588              |
| 7 | Курортные регионы   | 6753              |

# Квалификация экспертов

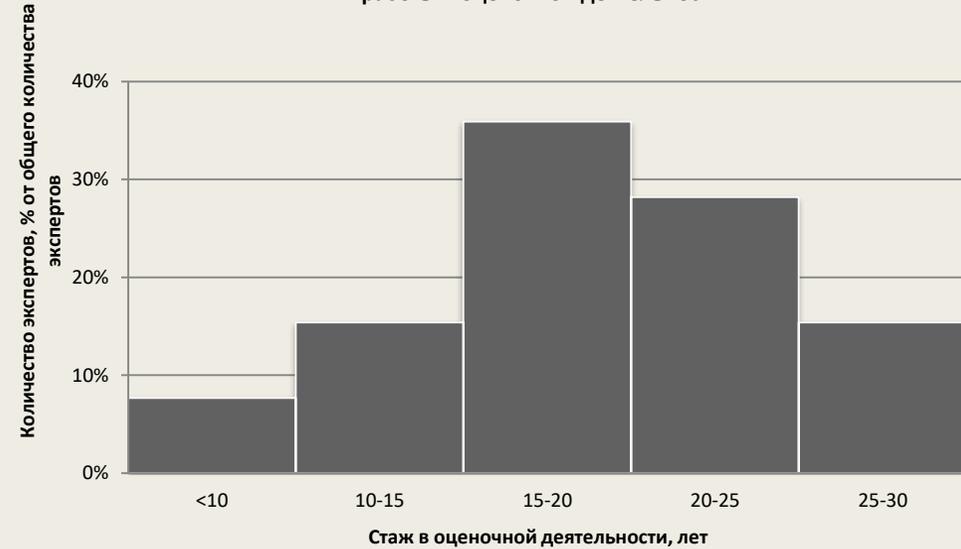
**80%** Оценщиков со стажем

более **15 лет**

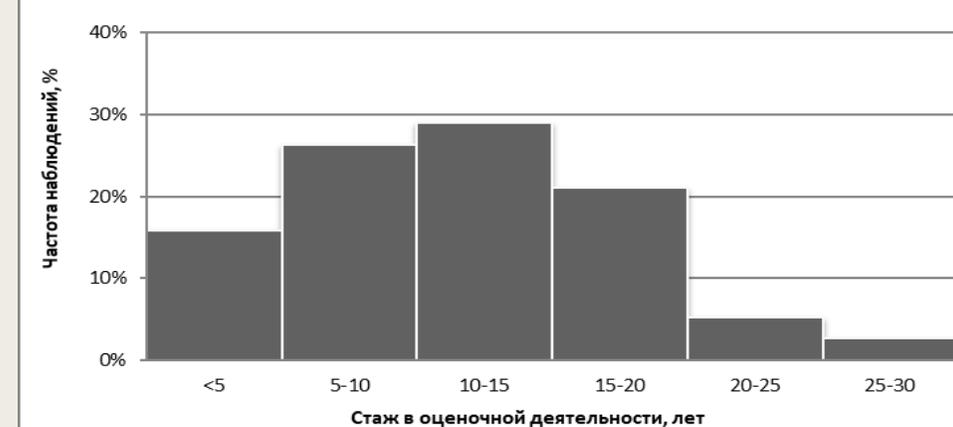
**85%** Сотрудников банка со стажем

более **15 лет**

Распределение количества экспертов-оценщиков, принявших участие в анкетировании-2023 по офисной недвижимости, в зависимости от стажа работы в оценочной деятельности

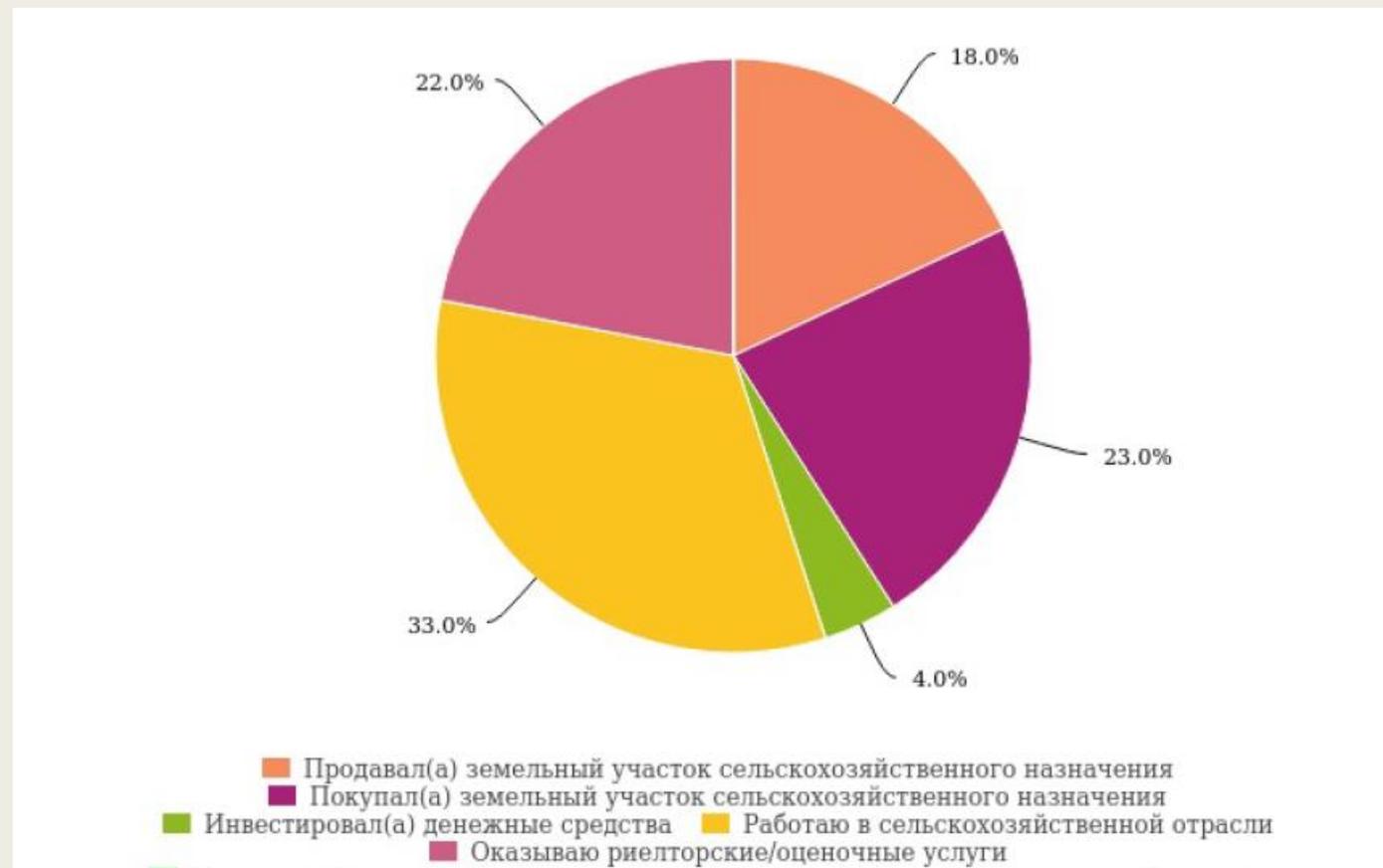


Распределение количества экспертов-сотрудников банковских структур, принявших участие в анкетировании-2023 по офисной недвижимости, в зависимости от стажа работы в оценочной деятельности



## Результаты опроса участников рынка недвижимости

- В качестве дополнительного источника информации в некоторых справочниках мы используем социологический опрос, в котором участвует не менее 100 лиц, непосредственно участвующих в сделках с объектами, относящимися к соответствующему сегменту рынка.



## Достоверность (Точность) оценки стоимости, основанной на использовании корректировок из справочника.

| Город          | Медианная ошибка |
|----------------|------------------|
| Волгоград      | 11,7%            |
| Воронеж        | 10,7%            |
| Екатеринбург   | 9,8%             |
| Краснодар      | 15,2%            |
| Новосибирск    | 12,9%            |
| Омск           | 5,8%             |
| Пермь          | 14,8%            |
| Ростов-на-Дону | 13,1%            |
| Самара         | 6,5%             |
| Уфа            | 11,2%            |
| Челябинск      | 7,1%             |

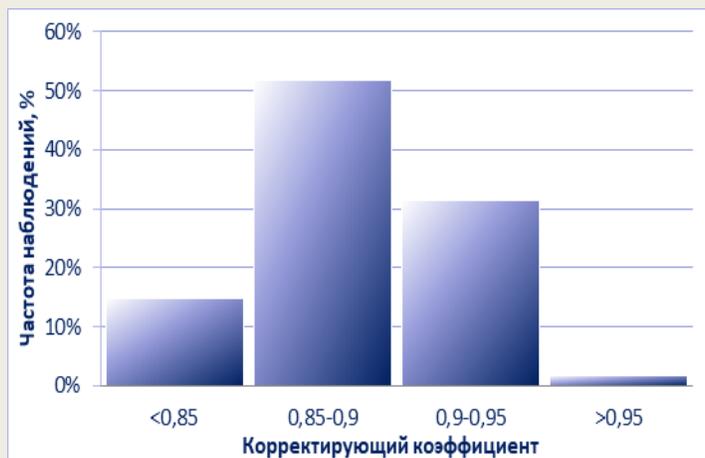
- Модуль относительной ошибки для каждой оценки квартиры рассчитывается по формуле:  
$$\Delta = |(V_i - C_i) / C_i|$$
- Погрешность оценки характеризуется медианой абсолютной процентной ошибки ( Median Absolute Percentage Error)  
$$\text{MedAPE} = \text{Med} |(V_i - C_i) / C_i|$$
- Достоверность результата при статистических исследованиях обычно характеризуется доверительным интервалом , показывающим диапазон в котором с большой вероятностью. В справочнике приведены нижние и верхние границы доверительного интервала, которые позволяют увидеть уровень неопределенности каждого параметра.

■

# Представление результатов. Интерпретация.

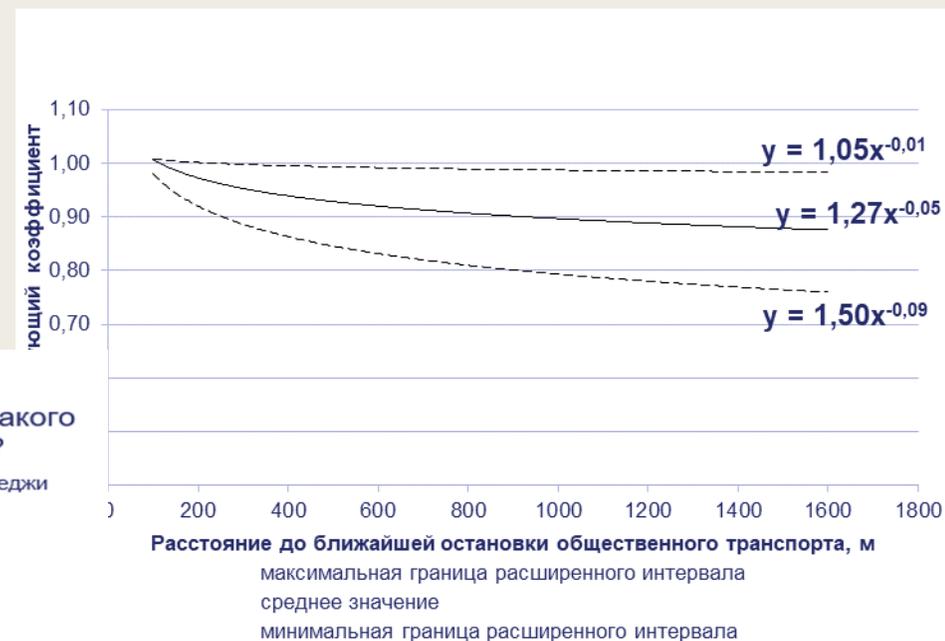
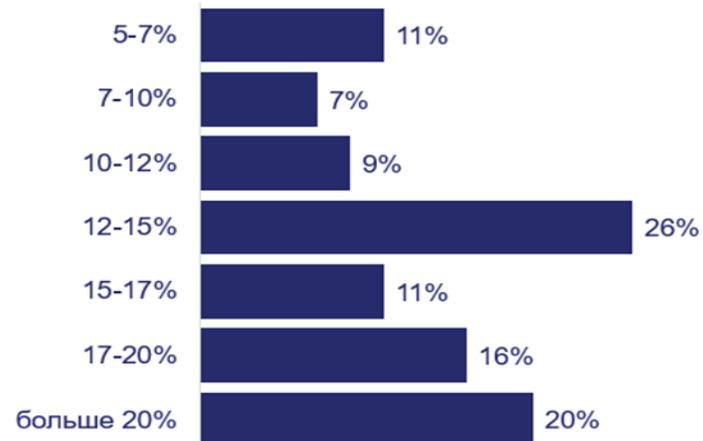
- ТОЧЕЧНАЯ ОЦЕНКА И ДОВЕРИТЕЛЬНЫЙ ИНТЕРВАЛ
- МАТРИЦЫ КОЭФФИЦИЕНТОВ
- РАСШИРЕННЫЙ ИНТЕРВАЛ
- ГИСТОГРАММЫ
- ГРАФИКИ ЗАВИСИМОСТЕЙ

## Визуализация.



На сколько процентов цена дома с неоформленным участком ниже, чем цена такого дома с ландшафтным дизайном на участке?

для жилых домов классов 2. Дома, 3. Таунхасы, 4. Коттеджи





# Перспективы развития справочников

Судьба справочников тесно связана с судьбой оценки

Автоматизированные методы оценки (AVM) – справочники составная часть системы. Создание новых веб сервисов, обеспечивающих получение всей необходимой информации в режиме On- line.

- Расширение спектра характеристик детальная идентификация объекта недвижимости. Характеристики места и окружения, характеристики здания и благоустройства.
- Дальнейшая детализация, включающая разделение объектов по более узким сегментам и территориальным зонам. (постоянно вопросы). **Доходность по каждому городу, каждой территории**
- Повышение точности корректировок за счет увеличения объема данных – более эффективное использование базы данных. **Включение в справочник калькулятора, реализующего алгоритм уточнения корректировок.**
- Создание новых методов определения индикаторов и корректировок на основе больших данных, технологий искусственного интеллекта и машинного обучения.
- Развитие системы обратной связи, обеспечивающей постоянный контакт с пользователями, за счет использования нейронных сетей. (уже сейчас – первые шаги с помощью команды сбербанка). **Привлечение наиболее продвинутых оценщиков и методологов в сфере оценки к решению наиболее спорных вопросов.**
- Расширение сфер применения. Сейчас справочники используют оценщики, сотрудники банков, кадастровые оценщики, судебные эксперты. В перспективе: застройщики, инвесторы, страховые компании, ПИФы недвижимости и пр.
- В 2025 году справочник сменит название: **Справочник оценщика и судебного эксперта**

## Часто задаваемые вопросы по Справочникам

- *Касательно применения коэффициентов, в случае отсутствия данных по необходимой группе городов:*

При оценке объектов, находящихся в категории городов, по которым отсутствуют конкретные данные мы рекомендуем пользоваться обобщенными данными по РФ в целом.

- *Касательно возможности использования Справочников прошлых лет для оценки имущества на настоящую дату, при условии, что выпущены наиболее поздние версии Справочника.* Самая актуальная информация содержится в Справочниках, выпущенных на наиболее позднюю дату. При оценке рыночной стоимости объектов мы рекомендуем использовать актуальные версии Справочников. Различия между Справочниками разных лет заключаются в дате сбора статистических и экспертных данных по продажам и аренде. Относительно использования для оценки рыночной стоимости на прошлые даты следует использовать соответствующие прошлые версии Справочника.

- *Касательно отличия корректировок в одном издании от соответствующих корректировок прошлого издания:*

Корректировки, рассчитанные на основе статистических данных, могут отличаться от аналогичных корректировок, приведенных в предыдущем справочнике, не только по причине возможных изменений на рынке недвижимости, но и по причине ограниченности используемых объемов статистических данных. Поэтому неизбежны колебания средних значений корректировок, рассчитанных на основе статистики.

## Часто задаваемые вопросы по Справочникам

- ***Касательно отсутствия корректировок по аренде для объектов недвижимости):***

Это связано с тем, что в нашей базе данных не оказалось необходимой информации и она не анализировалась. Однако, если, основываясь на анализе рынка, можно привести достаточные аргументы, свидетельствующие об одинаковом влиянии состояния отделки на рыночную стоимость и рыночную арендную ставку, то, по нашему мнению, можно воспользоваться корректировкой, приведенной для цен продажи. В этом случае применение этой корректировки следует указать в допущениях.

- ***Касательно отсутствия части корректировок для отдельных групп:***

Возможно, для некоторых групп городов или классов/типов объектов недвижимости в связи с недостаточным объемом исходной информации не получилось построить модель, характеризующую взаимосвязь между ценами и характеристиками с достаточной степенью надежности. При этом, если в конкретном случае у Оценщика имеются основания полагать, что такое соотношение для конкретного объекта в данном городе/группе городов не отличается от аналогичных объектов, можно воспользоваться корректировками для России в целом. Также в отдельных случаях, при оценке конкретного объекта, когда есть основания утверждать, что за последний год такие соотношения не изменилось, можно воспользоваться коэффициентами из предыдущего справочника. Такие решения, однако, следует дополнять соответствующим пояснением.

- ***Касательно ответов на конкретные вопросы по конкретным ситуациям, с которыми сталкиваются оценщики в процессе работы:***

К сожалению, мы не можем отвечать на вопросы по конкретным ситуациям, возникающим в процессе оценки, поскольку мы не делали осмотр объекта и не знакомимся с местом его нахождения и не проводили специального анализа рынка объектов недвижимого имущества на территории объекта недвижимости и по объектам, которые характерны для данного рынка. Такие работы выполняются в рамках Договора на оценку либо самостоятельного Договора на анализ рынка.

### 3. Какое максимальное значение корректировки к объектам-аналогам допустимо использовать?

#### **Цитата из справочника:**

■ *«Для корректной реализации сравнительного подхода оценщики должны использовать объекты-аналоги с аналогичными ценообразующими факторами такими, как сегмент рынка, площадь и местоположение. В качестве критериев сходства с объектом оценки следует использовать:*

*небольшое отличие объектов-аналогов от оцениваемого объекта, не более, чем по двум-трем характеристикам;*

*различие в характеристиках, приводящее к отклонению в стоимости по модулю не более, чем на 30%»;*

- Отсюда следует, что превышение корректировки для объекта-аналога более, чем на 30% следует рассматривать, как свидетельство того, что данный объект не удовлетворяет требованиям, предъявляемым ФСО к объектам-аналогам.

2. В справочниках встречается описание «Выделенные в матрицах серым цветом значения корректировок следует использовать в крайних случаях и с особой осторожностью». В каких случаях это допустимо, а в каких нет?

**Как обосновать необходимость использования серых значений?**

Критерии допустимости (носят конвенциональный характер)

- Аналогов, более близких к объекту оценки, нет
- Есть признаки, что характер ценообразования не меняется за пределами допустимых границ. (Например, Такие же населенные пункты, с таким же статусом, такими же видами деятельности, дорогами.)

**Зависимость от расстояния до остановки**

**Обоснование для 1,37**

- Другого аналога с остановкой ближе - нет
- Расстояние - 1600 м., (немного превышает)
- Других остановок ближе нет (самая близкая)

| Остановка, м. |                | аналог |               |               |                |         |
|---------------|----------------|--------|---------------|---------------|----------------|---------|
|               |                | до 125 | от 125 до 250 | от 250 до 500 | от 500 до 1500 | от 1500 |
| объект оценки | до 125         | 1,00   | 1,12          | 1,21          | 1,30           | 1,37    |
|               | от 125 до 250  | 0,89   | 1,00          | 1,08          | 1,16           | 1,22    |
|               | от 250 до 500  | 0,83   | 0,93          | 1,00          | 1,08           | 1,14    |
|               | от 500 до 1500 | 0,77   | 0,86          | 0,93          | 1,00           | 1,06    |
|               | от 1500        | 0,73   | 0,82          | 0,88          | 0,95           | 1,00    |

*В классификации объектов есть такой сегмент, а в корректировках имеется только в разделе «скидки на торг» в сборнике **Офисная недвижимость и сходные типы объектов** и разделе **функциональное назначение объекта**. То есть все остальные корректировки без ограничений можно применять к объектам из сегмента ПСН?*

- Если в разделах Справочника корректирующие коэффициенты не разделены на конкретные классы (группы) объектов, то в этом случае авторами Справочника подразумевается, что они применимы ко всем типам офисных объектов, представленных в разделе 4.1 «Объекты офисной недвижимости».

*В справочнике для земельных участков разная градация для разных видов разрешенного использования. Для участков под коммерческую и жилую застройку отсутствует зона «промзоны, окраины», при этом такие участки встречаются довольно часто. Как рекомендуется поступать при расчете корректировки, если участок под коммерческую застройку расположен, например, на окраине или примыкает к промзоне?*

- В первоначальной версии данного Справочника действительно не были приведены корректирующие коэффициенты для земельных участков под коммерческую и под жилую застройку, отражающие отношение удельных цен объектов, расположенных в окраинах, промзонах, к удельным ценам объектов, расположенных в центре города.
- Однако 16.05.2025 этот раздел был дополнен и указанные выше коэффициенты уже доступны в онлайн-версии данного Справочника. Приносим извинения за доставленные неудобства.

*Ранее в сборниках было разделение на типовые ОР арендатора и типовые ОР собственника. Сейчас есть только общие ОР для объекта, что вынуждает оценщика дополнительно разделять эти расходы при реализации ДП. Можно ли вернуть деление ОР к прежнему виду?*

Состав и структура операционных расходов арендаторов и собственников (арендодателей) могут существенно различаться между собой в соответствии с условиями (Договором) аренды.

**A**-арендный платеж на условиях валовой аренды (все включено)

**C** –платеж по Договору.

**γ**–доля расходов арендатора в конкретном договоре от валовой аренды.

$$C=A-\gamma*A \quad A=C/(1-\gamma)$$

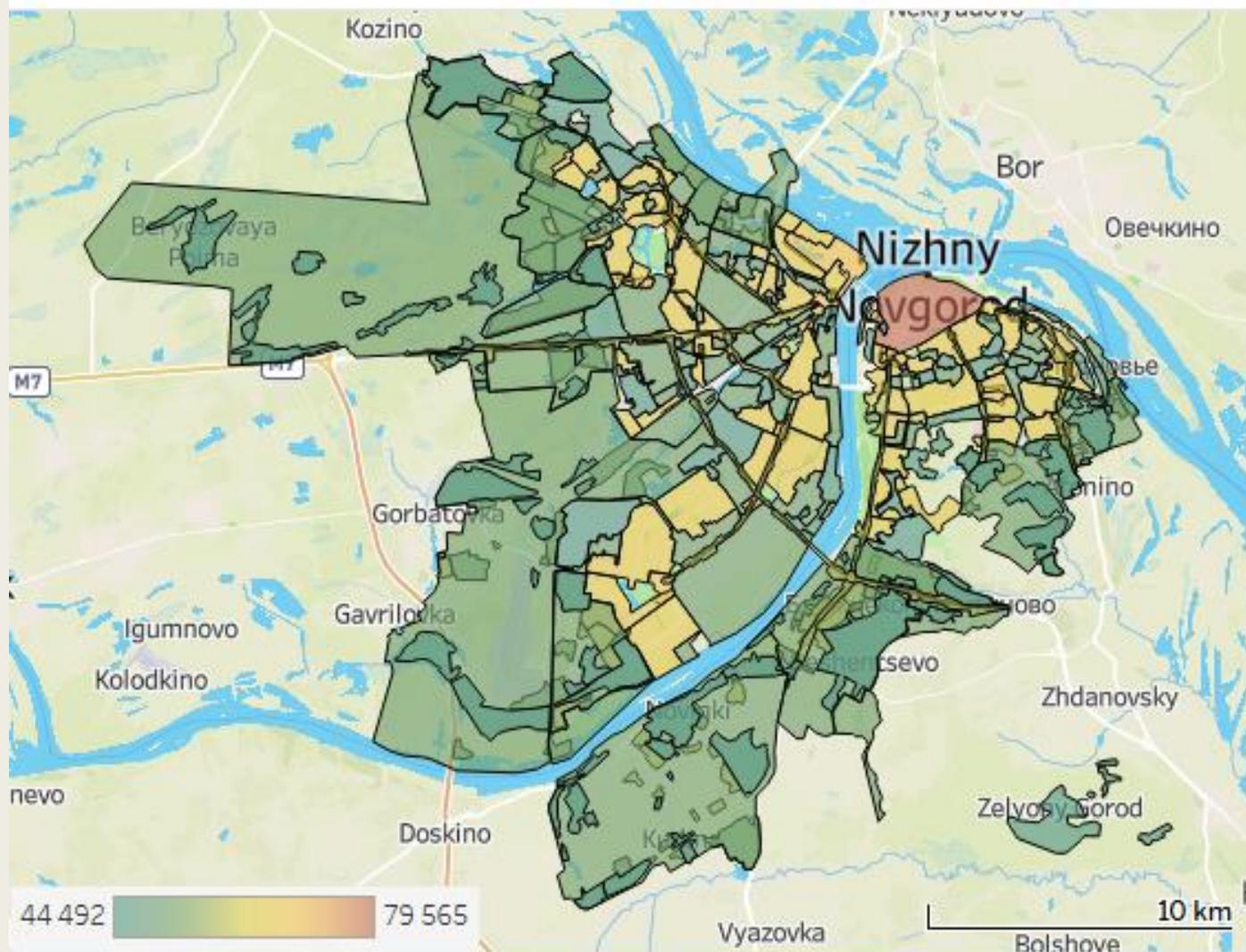
*Бывают ситуации, когда объект оценки обеспечен водоснабжением и канализацией, а аналоги нет. В справочнике соответствующей корректировки нет, это означает, что данный параметр не является ценообразующим фактором?*

- Приведенные в Справочнике корректировки относятся к ценообразующим факторам, оказывающим **наиболее значимое влияние** на рыночную стоимость объекта оценки.

# Вопросы-замечания.

- *В справочниках по офисам и торговле выделяют «Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы» (кварталы застройки после 90-х годов современными высокоэтажными зданиями) и «Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки» (кварталы застройки до 90-х годов среднеэтажными зданиями (5-10 этажей)). К какой категории следует относить объекты, расположенные в зоне ИЖС?*
- *В справочнике корректировок для земельных участков корректировка на близость к объектам, повышающим стоимость, рассматривается только для участков для жилищного строительства и в качестве влияющих объектов рассматриваются только природные ресурсы. При этом на объекты коммерческого назначения также могут оказывать влияние какие-то крупные знаковые объекты (достопримечательности, крупный торговый объект, например), при том, что отнести локацию к категориям «центр города» или «центр деловой активности» не представляется возможным. Как рекомендуется поступать в подобных случаях?*
- *В справочнике по производственно-складской недвижимости отсутствует корректировка для деревянных зданий. Какой коэффициент следует применять для подобных объектов?*

**Нижний Новгород. Офисная недвижимость.  
Продажа.  
I 2021. Тепловая карта (руб./кв.м)**

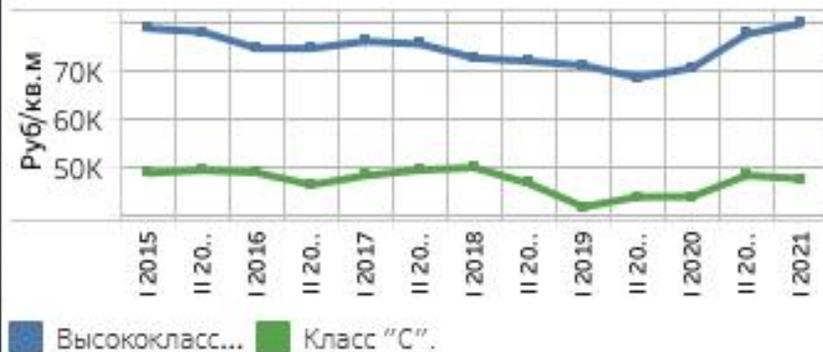


[Открыть интерактивный режим](#)

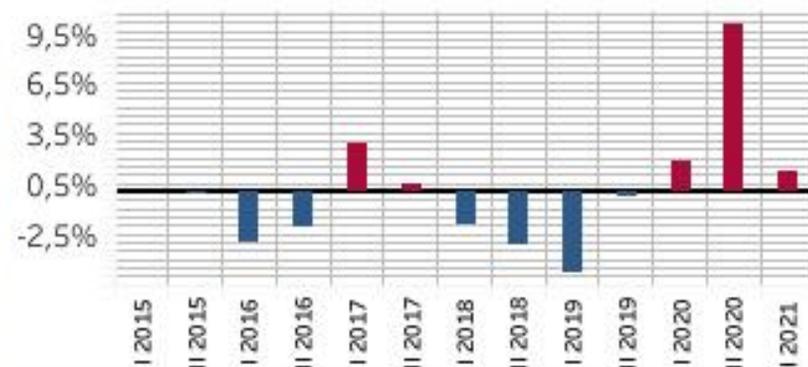
Зона

Исторический центр города

**Нижний Новгород. Офисная недвижимость.  
Продажа. Среднерыночные цены (руб./  
кв.м). Динамика**



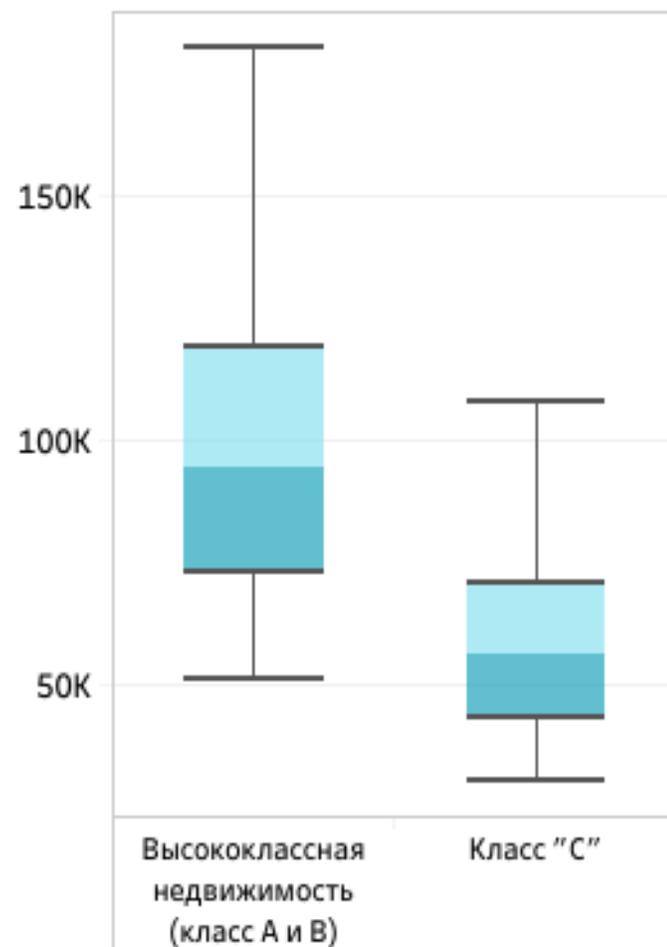
**Нижний Новгород. Офисная недвижимость.  
Продажа.  
Среднерыночные цены. Индекс**



**Нижний Новгород. Офисная недвижимость. Исторический центр города.  
Продажа. I 2021.  
Среднерыночные цены (руб./кв.м)**

|   |                 | Среднее | Медиана | Нижняя граница | Верхняя граница |
|---|-----------------|---------|---------|----------------|-----------------|
| <b>Высококласная недвижимость<br/>(класс А и В)</b> | <50 кв.м        | 140 245 | 133 904 | 100 220        | 180 269         |
|   | 50-100 кв.м     | 133 078 | 127 062 | 95 099         | 171 057         |
|   | 100-500 кв.м    | 111 280 | 106 249 | 79 522         | 143 038         |
|   | 500-1000 кв.м   | 98 938  | 94 465  | 70 702         | 127 173         |
|   | 1000-3000 кв... | 87 093  | 83 156  | 62 238         | 111 948         |
|   | 3000-5000 кв... | 79 727  | 76 123  | 56 974         | 102 481         |
|   | 5000-9000 кв... | 74 154  | 70 801  | 52 991         | 95 316          |
|   | >9000 кв.м      | 71 765  | 68 520  | 51 284         | 92 245          |
| <b>Класс "С"</b>                                    | <50 кв.м        | 83 969  | 79 201  | 60 005         | 107 933         |
|   | 50-100 кв.м     | 79 679  | 75 154  | 56 939         | 102 418         |
|   | 100-500 кв.м    | 66 627  | 62 843  | 47 613         | 85 642          |
|   | 500-1000 кв.м   | 59 237  | 55 873  | 42 332         | 76 143          |
|   | 1000-3000 кв... | 52 146  | 49 184  | 37 264         | 67 027          |
|   | 3000-5000 кв... | 47 736  | 45 025  | 34 112         | 61 359          |
|   | 5000-9000 кв... | 44 398  | 41 877  | 31 728         | 57 069          |
|   | >9000 кв.м      | 42 968  | 40 528  | 30 705         | 55 231          |

**Нижний Новгород. Офисная  
недвижимость  
Исторический центр города.  
Продажа. I 2021  
Среднерыночные цены руб./кв.м.  
Распределение**



Тип недвижимости: Жилая

Сегмент:
  Дома
  Квартиры
  Таунхаусы

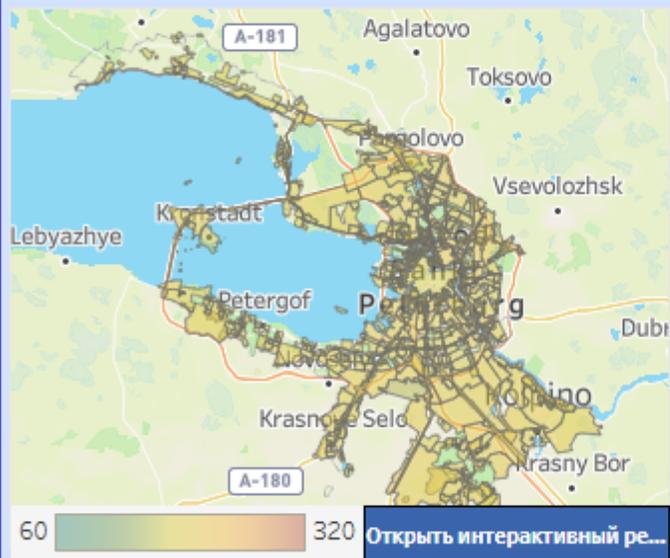
Подсегмент/Класс:
  Бизнес
  Стандарт
  Элитный

Управление графиками: 1 месяц

Полугодие: II 2024

Архив (с 2019 по 2022 гг.)

### Санкт-Петербург. Квартиры. II 2024 Тепловая карта. Сроки экспозиции



Тепловая карта города показывает распределение объектов недвижимости по уровню ликвидности с помощью цветовой гаммы, соответствующей шкале, приведенной на карте.

В таблице приведены типовые сроки экспозиции объектов недвижимости указанного сегмента (подсегмента) при условии выставления их на продажу по среднерыночным ценам. Расчет проводился с учетом непроданных объектов (цензурированная выборка). Также учитывались результаты обработки рыночных данных по предыдущему полугодью.

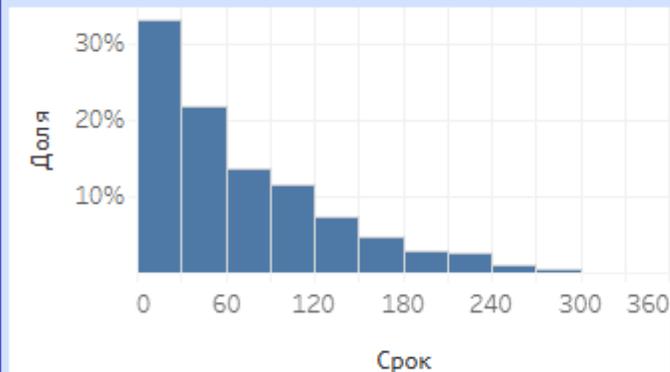
Цвета ячеек отражают уровни средних сроков экспозиции объектов недвижимости с привязкой их к функционально-территориальным зонам и размерам (площадям). Полное название территориально-функциональных зон можно увидеть, подведя курсор к сокращенному названию.

Сроки экспозиции приведены с точностью до 30

### Санкт-Петербург. Квартиры. Стандарт. Типовые сроки экспозиции, дней

|                  |           | Стандарт   |            |           |     |      |            |      |
|------------------|-----------|------------|------------|-----------|-----|------|------------|------|
|                  |           | Исто рич.. | Цент ры .. | Мно гок.. | ИЖС | Пр.. | Зона авт.. | Ок.. |
| Первичны й рынок | студии    |            | 120        | 120       | 150 | 150  | 150        | 150  |
|                  | 1-комн..  |            | 150        | 150       | 180 | 180  | 210        | 180  |
|                  | 2-комн..  |            | 150        | 150       | 180 | 180  | 210        | 180  |
|                  | 3-комн..  |            | 180        | 180       | 180 | 210  | 210        | 210  |
|                  | 4 и бол.. |            | 180        | 180       | 210 | 240  | 240        | 240  |
| Вторичны й рынок | студии    | 120        | 120        | 120       | 150 | 150  | 150        | 150  |
|                  | 1-комн..  | 150        | 150        | 150       | 180 | 210  | 210        | 210  |
|                  | 2-комн..  | 150        | 150        | 180       | 180 | 210  | 210        | 210  |
|                  | 3-комн..  | 180        | 180        | 180       | 180 | 240  | 210        | 240  |
|                  | 4 и бол.. | 210        | 210        | 210       | 210 | 240  | 240        | 240  |

### Квартиры. Гистограммы распределения сроков экспозиции



Гистограмма показывает распределение фактических сроков экспозиции объектов недвижимости, проданных за II 2024 года. Данные по объектам, которые остались непроданными в течение этого полугодия, не учитывались.

В таблице приведены ожидаемые сроки экспозиции при условии продажи объектов недвижимости указанного сегмента (подсегмента) с дисконтом 15% (25%).

### Санкт-Петербург. Квартиры. Стандарт. Расчетные сроки экспозиции при продаже с дисконтом, дней

Дисконт: 15%

|                  |           | Стандарт   |            |           |     |       |            |      |
|------------------|-----------|------------|------------|-----------|-----|-------|------------|------|
|                  |           | Исто рич.. | Цент ры .. | Мно гок.. | ИЖС | Про.. | Зона авт.. | Окр. |
| Первичны й рынок | студии    |            | 26         | 26        | 32  | 32    | 32         | 32   |
|                  | 1-комн..  |            | 32         | 32        | 39  | 39    | 45         | 39   |
|                  | 2-комн..  |            | 32         | 32        | 39  | 39    | 45         | 39   |
|                  | 3-комн..  |            | 39         | 39        | 39  | 45    | 45         | 45   |
|                  | 4 и бол.. |            | 39         | 39        | 45  | 51    | 51         | 51   |
| Вторичны й рынок | студии    | 26         | 26         | 26        | 32  | 32    | 32         | 32   |
|                  | 1-комн..  | 32         | 32         | 32        | 39  | 45    | 45         | 45   |
|                  | 2-комн..  | 32         | 32         | 39        | 39  | 45    | 45         | 45   |
|                  | 3-комн..  | 39         | 39         | 39        | 39  | 51    | 45         | 51   |
|                  | 4 и бол.. | 45         | 45         | 45        | 45  | 51    | 51         | 51   |

# Общая рекомендация

- Справочники не следует рассматривать, как нормативно-правовой документ, регламентирующий процесс оценки, а компанию ООО «Информ Оценка Про», как институт, который может давать указания, обязательные к исполнению, в том числе что и каким образом должен учитывать оценщик в каждом конкретном случае.
- 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, принятие решения оценщиком должно основываться на результатах анализа конкретной ситуации, особенностей объекта, характера его использования и т.п., и, прежде всего, следует руководствоваться здравым смыслом.

# 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.**

*Оценка – это прежде всего здравый смысл,  
и только затем – модели, алгоритмы,  
методы и вычисления.*



Национальное объединение саморегулируемых организаций оценщиков  
**Союз саморегулируемых организаций оценщиков**  
**«Союз СОО»**

2. Допускается использование различных справочных материалов, сборников корректировок и иных источников рыночной информации. Выбор источника информации при проведении оценки должен быть основан на профессиональном суждении оценщика или судебного эксперта о соответствии данных источников указанным в федеральных стандартах оценки требованиям к использованной информации.
3. Возможность использования в процессе оценки различной информации, включая справочные данные, результаты коллективных экспертных опросов, сборников корректировок и иных аналогичных источников, является правом, но не обязанностью оценщика и судебного эксперта.
4. Соответственно, сам по себе факт использования справочных данных, в том числе отдельных корректировок и показателей, не может считаться нарушением требований нормативных актов в области оценочной и судебно-экспертной деятельности. В то же время не может считаться нарушением и отказ от использования справочных данных, в том числе отдельных корректировок и показателей.

# 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**

