

# Информационное обеспечение оценочной деятельности

**Хмара Е.Н.**

Член Совета СМАО  
Член Экспертного Совета СМАО

2024

[www.smao.ru](http://www.smao.ru)

# Хмара Екатерина Николаевна



- Руководитель отдела оценки ООО «КОНСУЛ ГРУПП-ОЦЕНКА»
- Высшее образование по специальности: «Финансы и кредит»
- Общий стаж работы с 2006 года
- Преподаваемая дисциплина «Оценка недвижимости» и «Оценка бизнеса»
- Член Совета СМАО
- Член Экспертного Совета СМАО

Контакты:

+7 (495) 604-41-70

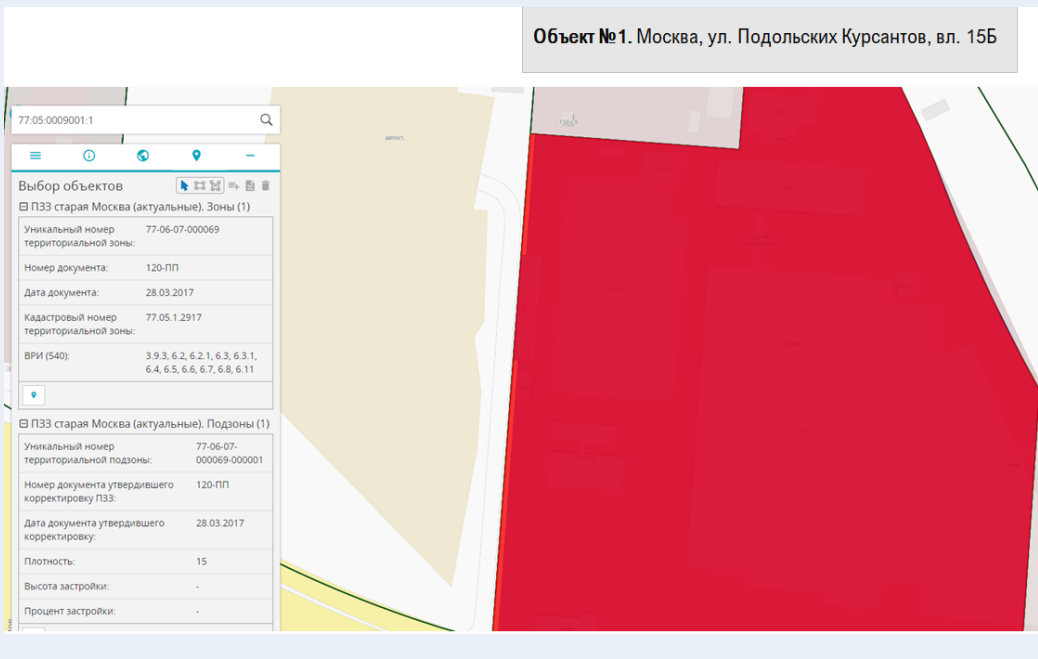
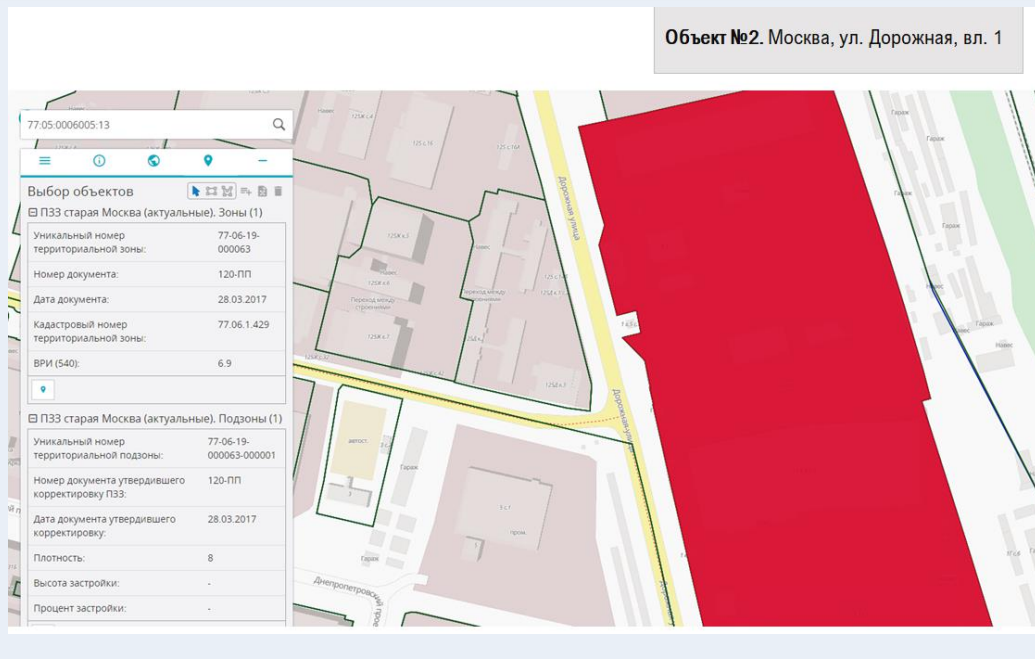
# Информационное обеспечение оценочной деятельности

---

## Содержание

1. Идентификация объекта оценки/аналогов;
2. Анализ достоверности источников информации по объектам оценки/аналогам;
3. Несоответствие данных справочников рыночной информации.

# Идентификация объекта оценки/аналогов. Пример 1

1	Объект оценки	Земельный участок	Земельный участок
2	Кадастровый номер/Площадь, кв.м.	77:05:0009001:1 / 68 000	77:05:0006005:13 / 114 808
3	ВРИ по данным ПМК/Фактическое использование	<b>Для размещения производственных зданий / складской комплекс</b>	<b>Для размещения объектов делового назначения, в том числе офисных центров / складской комплекс</b>
4	Рыночная стоимость, руб./кв.м	10 539	24 069,68
5	Фактическое использование по данным ПЗЗ	 <p>Объект №1. Москва, ул. Подольских Курсантов, вл. 15Б</p>	 <p>Объект №2. Москва, ул. Дорожная, вл. 1</p>
6	Вывод	<b>Игнорирование фактического ВРИ, установленного согласно ПЗЗ, привело к более чем двухкратному необоснованному завышению стоимости объекта №2</b>	

# Идентификация объекта оценки/аналогов. Пример 2

1	Объект оценки	Земельный участок
2	ВРИ по данным ЕГРН	Размещение объекта социально-культурного назначения (морально устаревшее здание кинотеатра общей площадью 28 858,4 кв.м.)
3	Фактическое использование по данным ПЗЗ	<b>Гостинично-деловой комплекс площадью 80 811 кв.м.</b>
4	Рыночная стоимость по Отчету об оценке, руб.	около 900 млн. рублей
5	Рыночная стоимость с учетом ПЗЗ, руб.	<b>Свыше 2 млрд. руб.</b>
6	Вывод	<b>Игнорирование фактического ВРИ, установленного согласно ПЗЗ, привело к более чем двукратному необоснованному занижению стоимости объекта оценки</b>

# Идентификация объекта оценки/аналогов. Пример 2

## Разрешенное использование земельного участка

В соответствии с п. 4 ст. 85 ЗК РФ:

«Земельный участок и прочно связанные с ним объекты недвижимости **не соответствуют** установленному градостроительному регламенту территориальных зон в случае, если:

- виды их использования не входят в перечень видов разрешенного использования;
- их размеры не соответствуют предельным значениям, установленным градостроительным регламентом.

Указанные земельные участки и прочно связанные с ними объекты недвижимости могут использоваться **без установления срока** приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если их использование опасно для жизни и здоровья людей, окружающей среды, памятников истории и культуры.»

Таким образом, фактическое использование земельного участка может не соответствовать разрешенному использованию, а сроки приведения земельных участков в соответствие с ПЗЗ Законом не установлены.

# Идентификация объекта оценки/аналогов. Пример 2

## Разрешенное использование земельного участка

В соответствии со **ст. 85 Земельного Кодекса Российской Федерации**:

«Правилами землепользования и застройки устанавливается градостроительный регламент для каждой территориальной зоны индивидуально, с учетом особенностей ее расположения и развития, а также возможности территориального сочетания различных видов использования земельных участков (жилого, общественно-делового, производственного, рекреационного и иных видов использования земельных участков).

Для земельных участков, расположенных в границах одной территориальной зоны, устанавливается единый градостроительный регламент. Градостроительный регламент территориальной зоны определяет основу правового режима земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе застройки и последующей эксплуатации зданий, сооружений.

Градостроительные регламенты обязательны для исполнения всеми собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков независимо от форм собственности и иных прав на земельные участки.

Указанные лица могут использовать земельные участки в соответствии с **любым** предусмотренным градостроительным регламентом для каждой территориальной зоны **видом разрешенного использования.**»

**Таким образом, именно правила землепользования и застройки определяют виды разрешенного использования земельного участка.**

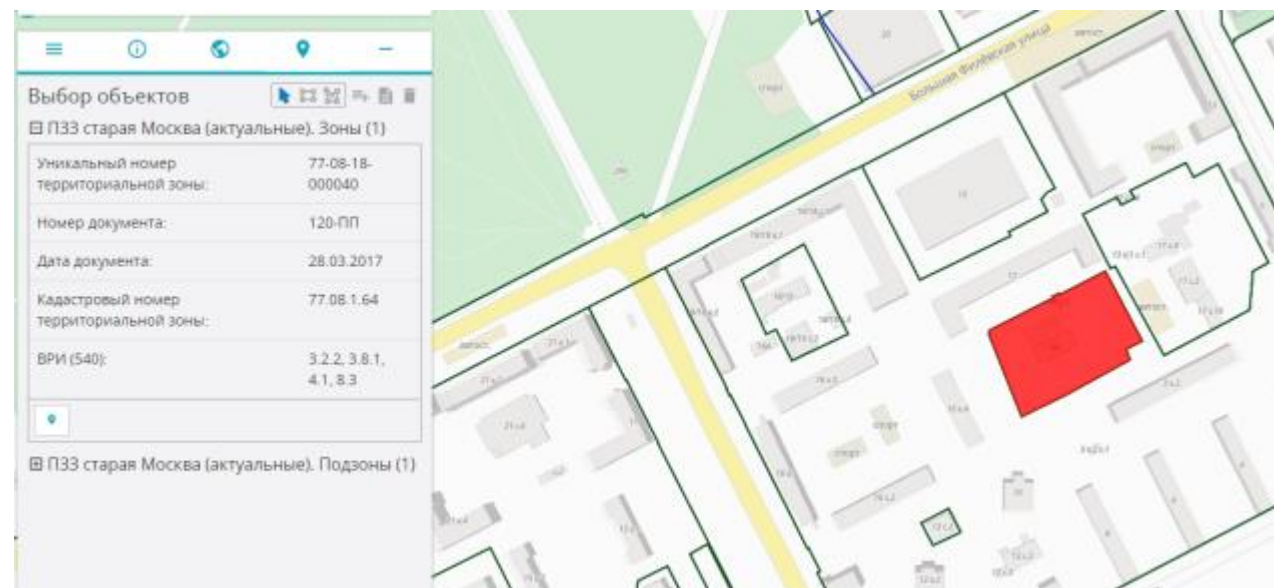
# Идентификация объекта оценки/аналогов. Пример 3

1	Объект оценки	Земельный участок под общественно-деловую застройку										
2	Аналог	<p><b>Описание объекта</b></p> <p>Предлагаем к продаже инвестиционный проект строительства торгово-офисного комплекса общей площадью 35 540 кв.м, расположенного на земельном участке площадью 7 815 кв.м. Площадь наземной части 19 940 кв.м, подземная площадь 15 600 кв.м, количество машиномест в подземном паркинге 380 м/м.</p> <p>Земельный участок в долгосрочной аренде до 2030 года. Комплекс зданий, расположенных в настоящий момент на участке, находится в собственности. Получено разрешение на строительство. Соотношение торговых и офисных помещений в г/м<sup>2</sup> не установлено и может быть принято на усмотрение инвестора.</p> <p>Дополнительная информация по запросу.</p>										
3	ВРИ по данным ЕГРН	для эксплуатации комплекса мазутохранилищ										
4	Фактическое использование	На указанном земельном участке размещена автомобильная стоянка, что подтверждается материалами обследования Госинспекции по недвижимости										
5	ВРИ по данным ПЗЗ	<p>Фактическое использование земельного участка может не соответствовать разрешенному использованию. Рыночная стоимость определяется в соответствии с НЭИ, то есть с учетом <b>максимальной продуктивности, законодательной допустимости, физической возможности и финансовой оправданности</b>.</p> <p>Также анализ наиболее эффективного использования <b>позволяет выявить наиболее прибыльное использование</b> объекта недвижимости, на который <b>ориентируются участники рынка</b> (покупатели и продавцы) <b>при формировании цены сделки</b>. Вместе с тем, <b>фактическое использование земельного участка определяется с учетом документов территориального планирования и будущего использования участка</b>.</p> <p><b>Вид разрешенного использования аналога</b> в соответствии с документами территориального планирования:</p> <table border="1"> <tr> <td>Уникальный номер территориальной зоны:</td> <td>77-06-12-000059</td> </tr> <tr> <td>Номер документа:</td> <td>120-ПП</td> </tr> <tr> <td>Дата документа:</td> <td>28.03.2017</td> </tr> <tr> <td>Кадастровый номер территориальной зоны:</td> <td>77.06.1.1259</td> </tr> <tr> <td>ВРИ (540):</td> <td>4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 4.5, 4.6, 4.8.1, 4.8.2, 4.9, 4.10</td> </tr> </table> 	Уникальный номер территориальной зоны:	77-06-12-000059	Номер документа:	120-ПП	Дата документа:	28.03.2017	Кадастровый номер территориальной зоны:	77.06.1.1259	ВРИ (540):	4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 4.5, 4.6, 4.8.1, 4.8.2, 4.9, 4.10
Уникальный номер территориальной зоны:	77-06-12-000059											
Номер документа:	120-ПП											
Дата документа:	28.03.2017											
Кадастровый номер территориальной зоны:	77.06.1.1259											
ВРИ (540):	4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 4.5, 4.6, 4.8.1, 4.8.2, 4.9, 4.10											
6	Вывод	Данный аналог может быть использован в расчетах для определения стоимости земельного участка под офисно-торговую застройку										



# Идентификация объекта оценки/аналогов. Пример 4

Наименование	Площадь, кв.м.
Земельный участок	5 912
Здание	1120,1



Оценщиком проведен анализ объекта оценки, согласно которому:

- На земельном участке расположено здание бывшего детского сада, фактическим использованием на дату оценки является – офисное здание
- Согласно ПЗЗ на указанном земельном участке могут быть расположены объекты социальной и общественно-деловой застройки

Вывод: фактическое использование разрешенному не противоречит

# Идентификация объекта оценки/аналогов. Пример 4

Процесс оценки:

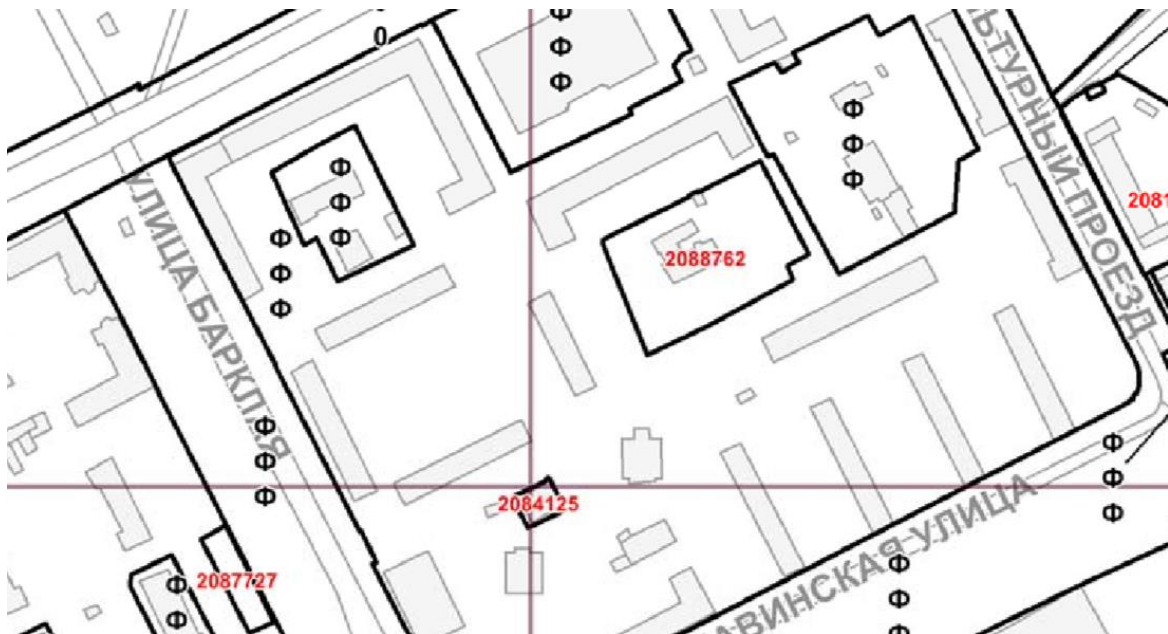
- В качестве аналогов выбраны отдельно-стоящие здания с земельным участком в границах площади застройки и встроенные помещения сопоставимой площади
- Определена рыночная стоимость с учетом ценообразующих факторов: местоположение, площадь, состояние улучшений
- Определение рыночная стоимость ЕОН
- Определение рыночная стоимость объекта капитального строительства в рамках затратного подхода
- Определение рыночной стоимости земельного участка методом выделения
- Определение рыночной стоимости свободного земельного участка по следующей формуле

$$= 59,12 \text{ сот.} - 6,38 \text{ сот.} = 52,74 \text{ сот.}; 2\,467\,025,99 \text{ руб./сот.} * 52,74 \text{ сот.} = 130\,110\,950,71 \text{ руб.}$$

**Алгоритм: Площадь всего земельного участка – площадь застройки = свободный земельный участок \* стоимость 1 кв.м. земельного участка в рамках метода остатка = рыночная стоимость свободного земельного участка**

# Идентификация объекта оценки/аналогов. Пример 4

В соответствии с ПЗЗ земельный участок расположен в зоне фактической застройки:



С учетом анализа ПЗЗ свободный от застройки земельный участок не обладает той же полезностью, что и площадь застройки, и стоимость застроенной и свободной части земельных участков РАЗНАЯ.

В качестве аналогов могут быть выбраны объекты из сопоставимого сегмента рынка (здания бывших ДОУ) либо свободная часть земельного участка может быть определена исходя из возможных доходов (организация парковки)

Территориальная зона	2088762
Основные виды разрешенного использования	<ul style="list-style-type: none"><li>- Размещение объектов капитального строительства для служб психологической и бесплатной юридической помощи, социальных, пенсионных и иных служб (службы занятости населения, пункты питания малоимущих граждан), в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат (3.2.2);</li><li>- Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов государственной власти, государственного пенсионного фонда, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность (3.8.1);</li><li>- Размещение объектов капитального строительства с целью размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) (4.1.0);</li><li>- Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий (8.3.0)</li></ul>
Условно разрешенные виды использования	не установлены
Вспомогательные виды	
Максимальный процент застройки (%)	по существующему положению
Высота застройки (м)	в габаритах существующих зданий
Плотность застройки (тыс. кв. м/га)	по существующему положению

# Анализ достоверности источников информации по объектам оценки/аналогам

## Несуществующие объекты

Объявление о продаже

ID: 118528 Рейтинг 8.0 Класс В+

Объект класса «В+»

### Продажа офиса 800 м<sup>2</sup>

Стоимость

#### 913.12 млн Р

1141 400 Р за м<sup>2</sup>

Готово к въезду

1 - 2 этаж

Смешанная планировка

Получить презентацию

Подробнее

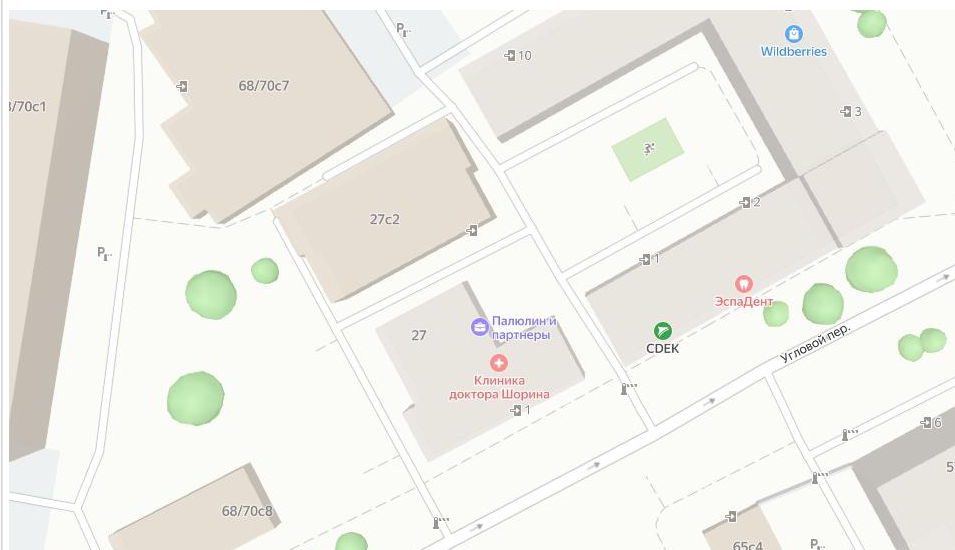


Москва, ЦАО, Угловой переулок, 25

Удобная локация здания:

- Автомобиль: близость транспортных магистралей, таких как Третье Транспортное Кольцо, Бутырская улица и других.
- Возможность аренды парковочных мест.
- Ближайшее метро: от метро "Савеловская" всего 10 мин пешком

Анализ информации по объекту



# Анализ достоверности источников информации по объектам оценки/аналогам

## Несуществующие объекты

<p>Публичная кадастровая карта</p>	<p><b>Здание 77:01:0004008:1109</b> Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Тверской, ул. Бутырский Вал, д. 68/70, стр. 8</p> <p>Здание План ОКС → План КК →</p> <table border="1"><thead><tr><th>Информация</th><th>Услуги</th></tr></thead><tbody><tr><td>Тип:</td><td>Объект недвижимости</td></tr><tr><td>Вид:</td><td>Здание</td></tr><tr><td>Кадастровый номер:</td><td>77:01:0004008:1109</td></tr><tr><td>Кадастровый квартал:</td><td>77:01:0004008</td></tr><tr><td>Адрес:</td><td>Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Тверской, ул. Бутырский Вал, д. 68/70, стр. 8</td></tr><tr><td>Наименование:</td><td>Здание</td></tr><tr><td>Назначение:</td><td>Нежилое здание</td></tr><tr><td>Площадь общая:</td><td>508,3 кв. м</td></tr><tr><td>Статус:</td><td>Ранее учтенный</td></tr><tr><td>Разрешенное использование:</td><td>-</td></tr><tr><td>по документу:</td><td>-</td></tr><tr><td>Форма собственности:</td><td>-</td></tr><tr><td>Кадастровая стоимость:</td><td>77 390 225,32 руб.</td></tr><tr><td>дата определения:</td><td>01.01.2023</td></tr></tbody></table>	Информация	Услуги	Тип:	Объект недвижимости	Вид:	Здание	Кадастровый номер:	77:01:0004008:1109	Кадастровый квартал:	77:01:0004008	Адрес:	Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Тверской, ул. Бутырский Вал, д. 68/70, стр. 8	Наименование:	Здание	Назначение:	Нежилое здание	Площадь общая:	508,3 кв. м	Статус:	Ранее учтенный	Разрешенное использование:	-	по документу:	-	Форма собственности:	-	Кадастровая стоимость:	77 390 225,32 руб.	дата определения:	01.01.2023	
Информация	Услуги																															
Тип:	Объект недвижимости																															
Вид:	Здание																															
Кадастровый номер:	77:01:0004008:1109																															
Кадастровый квартал:	77:01:0004008																															
Адрес:	Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Тверской, ул. Бутырский Вал, д. 68/70, стр. 8																															
Наименование:	Здание																															
Назначение:	Нежилое здание																															
Площадь общая:	508,3 кв. м																															
Статус:	Ранее учтенный																															
Разрешенное использование:	-																															
по документу:	-																															
Форма собственности:	-																															
Кадастровая стоимость:	77 390 225,32 руб.																															
дата определения:	01.01.2023																															
<p>Вывод</p>	<p>Адрес в объявлении не соответствует фактическому расположению объекта. Данные по площади объекта в объявлении и по данным ЕГРН существенно отличаются. <b>Данный аналог НЕЛЬЗЯ использовать в отчете об оценке</b></p>																															

# Анализ достоверности источников информации по объектам оценки/аналогам

## Манипуляции с ценой предложения

Чистый операционный доход аналога, руб./год по данным объявления	10 545 402	10 545 402
Цена предложения по данным объявления на разные даты (в течение года)	289 999 872	352 169 984
Ставка капитализации	3,64%	2,99%
Вывод:	<p>При таких ценах предложений доходность (ставка капитализации) составит 2,99-3,64%, что является нонсенсом на рынке офисной недвижимости.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• доходность премиальных офисных объектов составляет 9-10,5% по данным анализа рынка;</li><li>• ключевая ставка на дату определения стоимости составляла 7,75%, при этом данная ставка в некоторых расчетах является аналогом безрисковой ставки</li><li>• самые низко рискованные активы в секторе недвижимости – квартиры, имеют доходность 4-5%%, при этом объект недвижимости в объявлении несопоставим по уровню риска и сложности обслуживания с жилой недвижимостью.</li></ul> <p>Таким образом, приведенные цены предложений не отражают в принципе полезность нежилого помещения, превышают стоимость в рамках доходного подхода (отражающую взгляд разумных сторон сделки) в несколько раз и не могут быть приняты в целях определения диапазона цен сопоставимых объектов</p>	

# Анализ достоверности источников информации по объектам оценки/аналогам

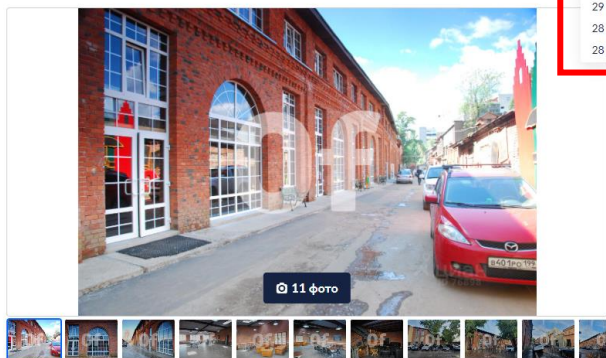
## Ценовые качели

Цена объектов в течение нескольких месяцев после публикации **снизилась на 17% и выросла на 21%**. За столь короткий период выявлена существенная волатильность цен. Использование таких аналогов может привести к занижению/завышению рыночной стоимости объекта оценки

### Продается Здание (В)

Москва, ЦАО, р-н Басманный, Бауманская ул., 11С8 [На карте](#)  
Бауманская 6 мин.

[🗨](#) [📷](#) [📄](#) [🖨](#) [📧](#) [⚠️ Пожаловаться](#)



История цены	
4 дек 2023	1 904 400 000 ₽ <span>▲ 42 320 000 ₽</span>
21 ноя 2023	1 862 080 000 ₽ <span>▲ 259 210 000 ₽</span>
6 окт 2023	1 602 870 000 ₽ <span>▲ 95 220 000 ₽</span>
2 окт 2023	1 507 650 000 ₽ <span>Смена валюты</span> 432 819 ₽
29 сен 2023	15 870 000 \$ <span>Смена валюты</span> УСН
28 сен 2023	2 010 200 000 ₽ <span>▲ 1 989 040 000 ₽</span>
28 сен 2023	21 160 000 ₽

[Написать](#)

Быстро отвечает на сообщения

**of ru** АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
OF RU - коммерческая недвижимость  
Суперагент

На Циин 13 лет      Объектов в работе более 1000

РИЕЛТОР  
Алина Сколотина

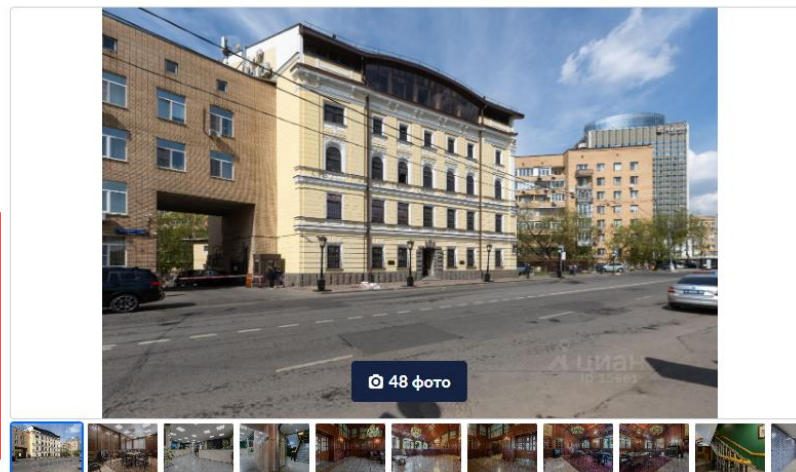
Обновлено: 30 апр, 13:04    971 просмотр, 3 за сегодня

### Продается Здание (В)

Москва, ЦАО, р-н Хамовники, ул. Плющиха, 10 [На карте](#)

Смоленская 7 мин.    Киевская 12 мин.    Парк Культуры 19 мин.

[🗨](#) [📷](#) [📄](#) [🖨](#) [📧](#) [⚠️ Пожаловаться](#)



История цены	
25 апр 2024	950 000 000 ₽ <span>▲ 160 000 000 ₽</span>
18 июл 2023	790 000 000 ₽ <span>▲ 160 000 000 ₽</span>
8 июн 2023	950 000 000 ₽

Цена за метр 344 578 ₽  
Налог НДС не включен

[Показать телефон](#)

[Написать](#)

Быстро отвечает на сообщения

**DIAMANT ESTATE** АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
Diamant Estate  
Суперагент

На Циин 16 лет      Объектов в работе 15

[PDF](#) Отчёт о привлекательности помещения и локации [Купить](#)

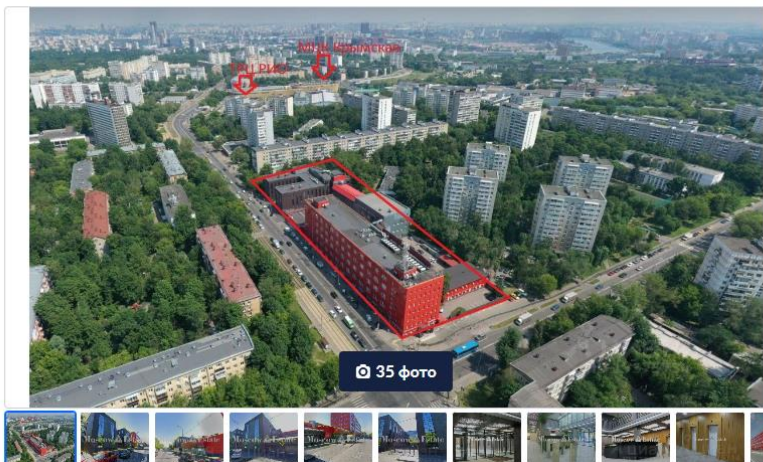
# Анализ достоверности источников информации по объектам оценки/аналогам

## Объект недвижимости VS бизнес

Фактически цена продажи не за объект недвижимости, а за 100% доли ООО, на балансе которой данный объект находится. С точки зрения правового и налогового статуса такой объект не может быть использован в качестве аналога

**Продается Здание (А)**  
Москва, ЮЗАО, р-н Котловка, Большая Черемушкинская ул., 13С4 [На карте](#)  
Крымская 10 мин. Академическая 15 мин. Ленинский проспект 5 мин.

Поделиться, Избранное, Скачать, Печать, Поделиться, Пожаловаться



Стоимость продажи: 4 211 000 000 руб.  
Схема сделки: продажа доли 100%.

Возможна продажа по ДКП, обсуждается индивидуально.

4 211 000 000 ₽ Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 4 084 670 000 >

Цена за метр ..... 195 836 ₽  
Налог ..... НДС не включен

[Показать телефон](#)

[Написать](#)

Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**Moscow Estate**  
Суперагент

РИЕЛТОР  
**Moscow Estate Коммерческая**  
★ 5.0 · 10

Отчёт о привлекательности помещения и локации [Купить](#)



# Анализ достоверности источников информации по объектам оценки/аналогам

## Реализация имущества на аукционе

Объект продается на открытом аукционе и переходит к тому, кто предложит самую высокую цену. В объявлении указана **НАЧАЛЬНАЯ ЦЕНА АУКЦИОНА.**

Применение к такой цене корректировки на торг невозможно. Такой аналог не может быть использован в расчетах

156591 Здание нежилое пл. 5741,6 кв.м. по адресу г.Москва, ул.Никитинская, д.10А, к/н 77:03:0005003:7975

Аукцион конфискованного, заложенного, арестованного имущества: Здание нежилое пл. 5741,6 кв.м. по адресу г.Москва, ул.Никитинская, д.10А, к/н 77:03:0005003:7975. Категория торгов - [аукцион Здания, Москва](#), Москва, номер извещения, лота: 23000003190000001075, №1 [Общая информация](#)

Статус:	Номер извещения, лот:	Торговая площадка:
<a href="#">Прием заявок</a>	23000003190000001075, №1	АО "ЭТС"
Приём заявок:	Тип торгов:	Телефон для связи:
с 08.04.2024 до 22.04.2024	Реализация имущества должников	8 800 550-3776
Проведение торгов:	Регион:	E-mail организатора:
23.04.2024	Москва	info@tezaurus.su

<b>Стоимость</b>		
Начальная цена:	Шаг аукциона:	Размер задатка:
439 858 200 Р	10 000 Р	21 992 910 Р

### Продажа торгового здания

439 858 200 Р

Москва, ВАО, р-н Северное Измайлово, ул Никитинская, 10А

76 609 Р за м²

Измайловская, 10 мин Первомайская, 21 мин Щелковская, 21 мин

5 742 м²  
Площадь

1/11  
Этаж

Продажа здания 5 741, 6 м2 м. Измайловская (ВАО) Описание: здание гостиницы Park Inn. Год постройки: 2015. В 2014 году Правительством Москвы объект признан лучшим реализованным проектом строительства гостиниц в Москве (Диплом). Официальное открытие состоялось в мае 2015 года. 10 этажей, 109 номеров, ресторан на 140 мест, бар на 30 мест, 2 конф. холла (на 150 человек), фитнес зал. Приточно-вытяжная вентиляция. Центральное кондиционирование. Пожарная сигнализация. Интернет, телефония. Провайдер: коммерческий. Охрана. Видеонаблюдение. Система контроля доступа. Коммуникации: все центральные. Электрическая мощность - 1087, 2 кВт (1 359 кВА) Парковка: городская стихийная. Земельный участок: 1 812 м2 в аренде. Разрешенное использование: размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них (за исключением хостелов и общежитий) (4.7.1); размещение хостелов (4.7.2). Звоните, ответим на Ваши вопросы и организуем показ в удобное для вас время! Предложение с комиссией от покупателя. Объект №3100-929688.



[Показать телефон](#)

# Несоответствие данных справочников рыночной информации

## Разброс данных

Значения прибыли предпринимателя при инвестициях в строительство объектов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 23

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
		от	до
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	18,6%	17,6%	19,5%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	21,1%	19,9%	22,2%
3. Высококласная торговая недвижимость	22,3%	21,1%	23,4%

### 17. Прибыль предпринимателя

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		от	до
Прибыль предпринимателя при инвестировании в строительство, для объектов, расположенных в пределах МКАД	30,12	20,10	38,21
Прибыль предпринимателя при инвестировании в строительство, для объектов, расположенных за пределами МКАД	21,44	17,30	25,69

Разброс данных в одном сегменте рынка достигает до 7 раз! Использование любых СПРАВОЧНЫХ данных в отчете об оценке должно быть подтверждено анализом рыночных данных (цен сопоставимых объектов)

№ п/п	Город, область, местоположение объекта	Тип недвижимости	Констр. система (КС), класс	Рыночная прибыль предпринимателя (ПП) %		Рыночные внешние износ (ВнИ) %	
				Ноябрь 2016 г.	Ноябрь 2017 г.	Ноябрь 2016 г.	Ноябрь 2017 г.
	Середина	Торговые комплексы	1,6, «В»	68	66		
	Окраина	Торговые комплексы	4, 6, «В»	45	48		
	Середина	Произв. помещения	1, 4, «С»	36	34		
	Окраина	Произв. помещения	1, 4, 3, «С»	33	29		
	Центр и основные магистрали	Офисы	3, 6, «А»	66	55		
	Центр и основные магистрали	Офисы	3, 6, «В»	59	54		
	Центр и основные магистрали	Офисы	1, «С»	44	40		
	Окраина	Офисы	3, 6, «В»	39	34		
	Окраина	Офисы	4, 1, «С»	38	30		
	Середина	Склады-терминалы	4, «В»	58	52		
	Приближенно ко МКАД	Склады-терминалы	4, «В»	64	59		
	Средние районы	Склады-терминалы	1, 4, «С»	43	38		
	Средние районы	Гаражи метал. (3 x 6 м)	5	12	15		
	Центр	Подз. парковки в элитных жилых зданиях	1,3	67	60		

по опросу участников рынка (собственников, инвесторов, их представителей), пользователей сайта Statrielt (<http://www.statrielt.ru/>), на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Жилые здания	0,07	0,14	0,10
2	Торговые помещения и здания	0,06	0,12	0,09
3	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,06	0,11	0,08
4	Складские помещения и здания	0,05	0,12	0,08
5	Производственные помещения и здания	0,04	0,09	0,06
6	Сельскохозяйственные здания и строения на землях сельскохозяйственного назначения	0,04	0,14	0,08

# Несоответствие данных справочников рыночной информации

## Данные справочников не соответствуют часто рыночным данным

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Универсальные производственно-складские объекты	11,0%	10,3%	11,6%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	10,2%	9,3%	11,2%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	12,2%	11,3%	13,2%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	15,4%	14,1%	16,7%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	10,6%	10,0%	11,2%

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Арендные ставки объектов</b>			
1. Универсальные производственно-складские объекты	8,9%	8,2%	9,6%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	9,0%	8,1%	9,8%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	10,4%	9,6%	11,3%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	12,6%	11,8%	13,7%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	9,3%	8,5%	10,2%

По данным наиболее часто используемых справочников скидка на торг для высококлассных производственных объектов в Москве за 2023 год составляла от 5 до 13,78% (аренда)

### Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
<b>Крупные города</b>									
Воронеж	4-5 (4,5)	7-8 (7,5)	3-8 (5,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	6-9 (7,5)	6-7 (6,5)	8-11 (9,5)	8-12 (10)
Екатеринбург	3-5 (4)	6-7 (6,5)	5-6 (5,5)	7-9 (8)	4-5 (4,5)	8-10 (9)	6-7 (6,5)	10-11 (10,5)	9-12 (10,5)
Краснодар	3-4 (3,5)	5-7 (6)	4-5 (4,5)	7-10 (8,5)	3-6 (4,5)	7-10 (8,5)	5-7 (6)	9-12 (10,5)	8-12 (10)
Москва	4-6 (5)	5-10 (7,5)	5-6 (5,5)	9-11 (10)	6-7 (6,5)	9-11 (10)	5-8 (6,5)	9-13 (11)	9-12 (10,5)

### 1. Скидка на торг (уторговывание)

#### а) Цена предложения

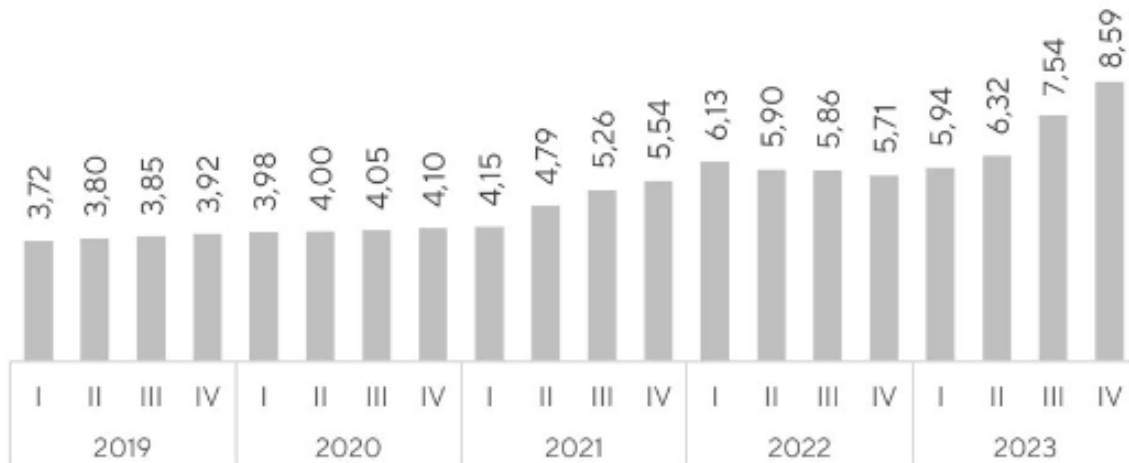
НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Складские объекты класса «А»	10,93	7,51	14,87
Складские объекты класса «В»	10,52	7,21	14,15

#### б) Арендная ставка

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Складские объекты класса «А»	10,08	6,11	13,78
Складские объекты класса «В»	9,57	6,03	13,24

# Несоответствие данных справочников рыночной информации

ДИНАМИКА СРЕДНИХ СТАВОК АРЕНДЫ (КЛАСС «А»)<sup>\*\*\*</sup>,  
тыс. руб./м<sup>2</sup>/год



<sup>\*\*\*</sup> - Средневзвешенная запрашиваемая ставка без операционных расходов, коммунальных платежей и НДС (усреднена на базе данных консультантов Nikoliers, NF Group (NF), Commonwealth Partnership (CMWP), IBC Real Estate (IBC)).

ДИНАМИКА ДОЛИ ВАКАНТНЫХ ПЛОЩАДЕЙ  
В СКЛАДСКИХ КОМПЛЕКСАХ, %



Источник: усредненные оценки консультантов NF Group (NF), Commonwealth Partnership (CMWP), IBC Real Estate (IBC), Nikoliers

По данным крупнейших агентств недвижимости в складском сегменте в 2023 году наблюдается практически нулевой уровень вакансии, что приводит к росту арендных ставок и фактическому отсутствию корректировки на торг в связи с существенным превышением спроса над предложением.

# Несоответствие данных справочников рыночной информации

1 квартал 2023 года

## КОРРЕКТИРОВКИ ПО АРЕНДЕ

Группа	№	Название корректировки	Класс А		Класс В	
			Минимальное значение	Максимальное значение	Минимальное значение	Максимальное значение
Корректировки, связанные с особенностями сделки	№1	Корректировка на торг (от запрашиваемых ставок аренды)	3%	7%	3%	7%
	№2	Корректировка на сокращенный период экспозиции	0,97	0,90	0,95	0,85
	№2.1	Диапазон площадей ликвидного объекта, кв. м	5 000	30 000	2 000	10 000
	№2.2	Среднерыночный период экспозиции, мес.	3	5	3	5

3 квартал 2023 года

## КОРРЕКТИРОВКИ ПО АРЕНДЕ

Группа	№	Название корректировки	Класс А		Класс В	
			Минимальное значение	Максимальное значение	Минимальное значение	Максимальное значение
Корректировки, связанные с особенностями сделки	№1	Корректировка на торг (от запрашиваемых ставок аренды)	0%	3%	1%	3%
	№2	Корректировка на сокращенный период экспозиции	0,97	0,93	0,95	0,91
	№2.1	Диапазон площадей ликвидного объекта, кв. м	5 000	25 000	3 000	10 000
	№2.2	Среднерыночный период экспозиции, мес.	0,8	2,5	0,8	2,4

По данным «Дайджеста по оценке на основе индикаторов рынка коммерческой недвижимости. ЧАСТЬ 1: СКЛАДЫ класса А и В» корректировки на торг в 3 квартале 2023 года варьировались в диапазоне от 0 до 3% (против 3–7% в 1 квартале 2023 года).

Дайджест отражает текущую конъюнктуру рынка

# Дайджест по оценке на основе индикаторов рынка коммерческой недвижимости

## СОЗДАНИЕ ДАЙДЖЕСТА КОРРЕКТИРОВОК ДЛЯ ОЦЕНЩИКОВ в сфере коммерческой недвижимости

- Работа по созданию дайджеста инициирована с целью улучшения качества оценки объектов недвижимости путем актуализации корректировок, применяемых оценщиками к экспонируемым ценам продажи и ставкам аренды
- Работа производится по наиболее крупным и/или специализированным сегментам рынка на основе анализа индикаторов рынка коммерческой недвижимости группой экспертов, участвующих в реальных сделках и имеющих практику работы по оценке недвижимости в данном сегменте.
- Дайджест корректировок предполагается выпускать по 5 сегментам с расширением подсегментов и географии работы в перспективе. В работе по созданию дайджеста участвуют рабочие группы, отвечающие за подготовку вопросов анкеты по каждому сегменту рынка и финализацию данных экспертного опроса
- Документ в виде дайджеста предполагается к публикации в электронном формате на ежеквартальной основе в свободном доступе



# Дайджест по оценке на основе индикаторов рынка коммерческой недвижимости

## СОЗДАНИЕ ДАЙДЖЕСТА КОРРЕКТИРОВОК ДЛЯ ОЦЕНЩИКОВ в сфере коммерческой недвижимости

- Дайджест формируется экспертными группами.
- Состав экспертной группы предполагает участие специалистов 5 релевантных групп – пользователей отрасли:

- 1 Консультантов по сделкам в соответствующем сегменте рынка недвижимости
- 2 Специалистов девелоперской отрасли, анализирующих или ведущих сделки в релевантном сегменте
- 3 Специалистов оценщиков из консалтинговых/аудиторских компаний
- 4 Специалистов залоговых управлений банков
- 5 Экспертов СРО

Участники рабочей группы отвечают на вопросы анкеты по корректировкам в сегменте, в котором они работают и специализируются в своих компаниях. В составе рабочей группы каждый эксперт направления выражает мнение от имени своей компании. Экспертом направления может являться специалист, имеющий не менее 10 лет опыта работы в соответствующем сегменте и высшее экономическое образование:

### Количество участников рабочей группы составляет не менее 10 человек, в том числе:

- Не менее 3-х человек от различных компаний, работающих со сделками купли-продажи и аренды в профильном сегменте
- Не менее 3-х человек из девелоперских компаний
- Не менее 4-х человек, имеющих соответствующую квалификацию

# Дайджест по оценке на основе индикаторов рынка коммерческой недвижимости

Дайджест корректировок запланирован к публикации в электронном формате ежеквартально на сайтах Ассоциации банков России (АБР), Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО) и Российской гильдии Управляющих и Девелоперов (РГУД), а также компаниями-участниками Проекта.

2023 год

[Склады класса А и В - корректировки на I квартал 2023](#)  
[Склады класса А и В - корректировки на II квартал 2023](#)  
[Склады класса А и В - корректировки на III квартал 2023](#)  
[Квартиры. Корректировки по итогам IV квартала 2023](#)

2024 год

[Склады класса А и В - корректировки на I квартал 2024](#)  
[Малые и средние торговые центры - корректировки на 1 квартал 2024](#)

## Консультанты и аудиторы:



## Девелоперы:



## Банки:



## СРО оценщики:







саморегулируемая  
межрегиональная  
ассоциация оценщиков



**Хмара Е.Н.**

Член Совета СМАО  
Член Экспертного Совета СМАО

2024

[www.smao.ru](http://www.smao.ru)

**Спасибо!**