

*в интересах  
Оценщика!*

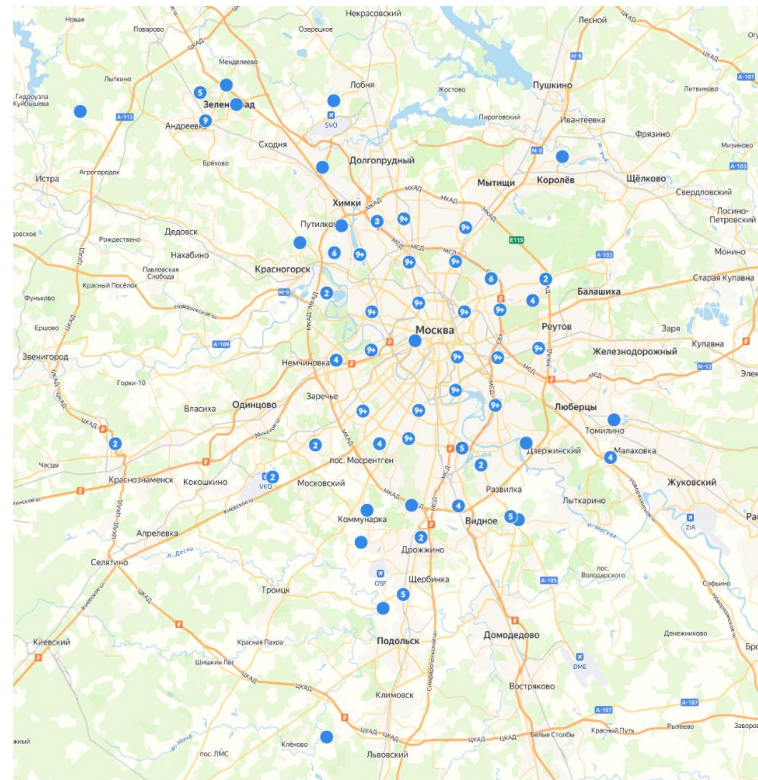
# Анализ статистики расхождений первичной оценки и судебной экспертизы. Цены фактических сделок как аргумент в судебных спорах

*Вадим Пирушин – автор и создатель ресурса SOLD-ONLINE с данными о фактических сделках*

# Статистика по судебным решениям

Сегмент	Количество сделок, шт	Первичная оценка, тыс. Р	Последняя экспертиза, тыс. Р	Разница	
				тыс. Р	%
<b>ВСЕГО</b>	<b>402</b>	<b>22 163 274</b>	<b>33 086 748</b>	<b>10 923 474</b>	<b>49%</b>
Автосервис	27	3 926 574	5 559 118	1 632 544	42%
АЗС	3	428 082	511 426	83 344	19%
БЦ	14	1 325 662	2 108 891	783 229	59%
Помещения под Хостел	4	178 200	251 817	73 617	41%
ЗУ коммерческого назначения	32	2 414 395	4 417 808	2 003 413	83%
ЗУ под многоквартирное жилье	1	665 363	2 104 449	1 439 086	216%
Офисы	38	485 028	811 812	326 784	67%
Производство / Склад	42	11 572 211	15 090 768	3 518 557	30%
Стрит-ритейл	253	5 491 087	8 926 577	3 435 490	63%

Типовые сроки судебных споров - от 1,5 до 3 лет





**Вопрос:**

Как изначально сблизить  
позиции сторон в споре?

**Ответ:**

Формируй единую базу  
аргументов  
и единые стандарты  
подготовки выводов на  
основе этих аргументов

## Вопрос:

Что является наиболее значимым аргументом для Верховного суда РФ при формировании выводов о рыночной стоимости?

## Ответ:

### Сделки по результатам торгов

Оценщик считает «чужие» деньги.

Инвесторы считают «свои» и принимают на себя все риски инвестиционного решения.

**Значимость инвестиционного решения Инвестора в сделке существенного выше любого экспертного мнения.**

Определение Верховного Суда Российской Федерации от 4 июня 2020 г. N 306-ЭС19-22343:

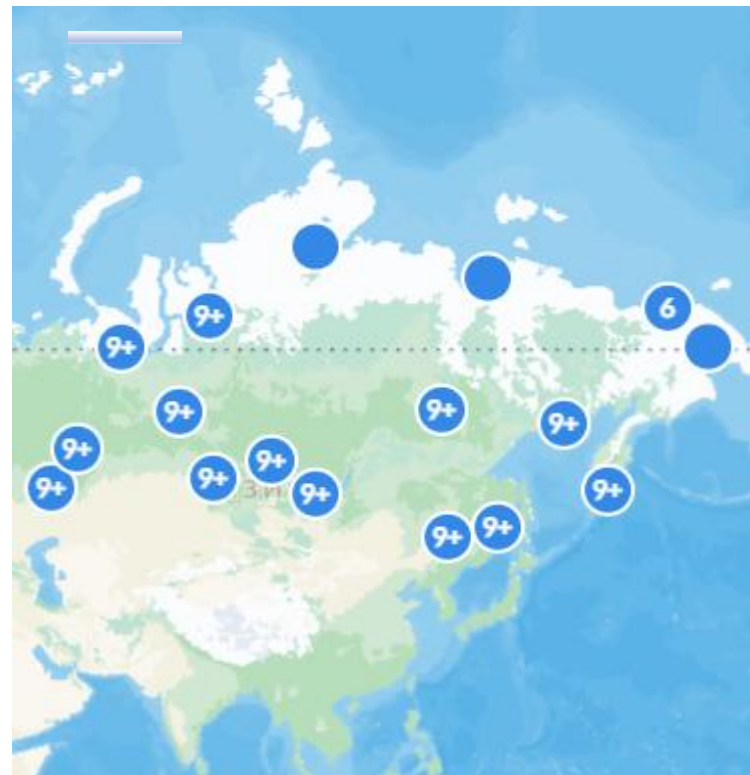
*«Вопреки выводам судов, экспертная оценка доли не может корректно отображать рыночную стоимость имущества, поскольку она имеет предварительный, предположительный характер. Ее результат в идеале менее достоверен, чем цена, определенная по факту по результатам открытых торгов, то есть собственно рынка как такового. Применение оценочной цены не решает проблему несовершенства методик оценки, качества используемых исходных данных, субъективного фактора в оценке стоимости имущества или возможных злоупотреблений, связанных как с завышением, так и с занижением цены.»*

Постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 27 июня 2023 г. N 23:

*«п. 73 При продаже предмета залога с торгов по смыслу статьи 447 ГК РФ цена его реализации предполагается рыночной, если заинтересованным лицом (должником, залогодателем - третьим лицом, последующими залогодержателями и др.) не будет доказано нарушение порядка проведения торгов, в частности непрозрачность их условий, отсутствие гласности, ограничение доступа к участию в торгах, иные существенные нарушения порядка проведения торгов, повлекшие неправильное определение цены продажи. При отсутствии таких нарушений цена реализации не может быть опровергнута исключительно со ссылкой на отчет оценщика.»*

## База данных по сделкам, наполнение с 2010 года:

Сегмент	Сделки по России с 2022 года		Сделки в Москве с 2022 года	
	Количество сделок, шт	тыс. Р	Количество сделок, шт	тыс. Р
<b>ВСЕГО</b>	<b>27 143</b>	<b>2 303 906 355</b>	<b>7 880</b>	<b>1 094 751 698</b>
Автосалон	73	16 221 277	10	6 942 205
Автосервис	238	8 241 025	45	2 945 741
АЗС	3	428	1	31 546
БЦ	825	276 388 925	213	213 101 230
Гостиница	431	89 265 015	62	16 131 310
ЗУ коммерческого назначения	3 421	242 771 683	150	105 159 313
ЗУ под коммерческую застройку ИЖС	1 142	72 813 545	39	5 881 556
ЗУ под многоквартирное жилье	1 411	936 522 849	139	570 341 436
ЗУ сельхозназначения	756	59 010 234	12	190 203
Офисы	5 233	106 603 024	2 087	61 340 613
Производство / Склад	2 533	368 164 578	136	25 394 951
Спорт Рекреация	396	50 438 283	41	14 148 554
Стрит-ритейл	9 624	203 884 979	4 591	130 350 557
ТРЦ	685	134 173 512	116	68 772 524



# Формат данных о сделках

## АВТОТЕХЦЕНТР/АВТОСАЛОН

[Ковнодарский край, г. Ковнодар, ул. Ростовское Шоссе, 26/2](#)

Сегмент недвижимости	Автосалон	Форма торгов	Публичное предложение
Общая площадь улучшений	3'955.40 м²	Дата проведения торгов / продажи	26.06.2023 13:27
Здание	23-43-0129001-18791	3'119.10 м²	
Здание	23-43-0129001-18790	836.30 м²	Стартовая цена 202'365'540 Р
Общая площадь ЗУ	6'444 м²		
Участок	23-43-0129001-315	6'444 м²	Нижняя цена 101'182'770 Р
<a href="#">Дополнительная информация</a>	<p>Имущество находится в залоге в пользу ООО «СБК ГЕОФИЗИКА».</p> <p>Сумма сделки 222'222'000 Р</p> <p>56'181 Р/м² ул.</p> <p>34'485 Р/м² ЗУ</p>		
<a href="#">Информация об участке</a>	<p>Вид разрешенного использования Общественно - деловая зона местного значения, для размещения торговых центров</p> <p>Сумма сделки указана НДС не применяется</p>		
<a href="#">Информация об улучшениях</a>	<p>Технические данные на улучшения 2 Здания, 2 этажа</p> <p><a href="#">Анализ сделки в новостях</a></p> <p><a href="#">Ранее несостоявшиеся торги</a></p>		
Год постройки улучшений 2006	<p>Дот на ЭТП</p> <p>Дот на ЕФРСБ</p> <p>Отчет об оценке</p>		
	<p>Собственник ООО "Старк Эстаблишмент"</p> <p>Конкурный управляющий Горшенев Сергей Евгеньевич</p> <p>Организатор торгов ООО "Центральный антикризисный институт"</p> <p>Победитель торгов ИП Бекмузин Руслан Куанышбаевич действует в интересах ООО "ДМ-АВТО" СЕВЕР"</p> <p>Участники торгов</p> <p>ИП Бекмузин Руслан Куанышбаевич действует в интересах ООО "ДМ-АВТО" СЕВЕР" ООО «Темп Авто ФКДД»</p>		

## Пример использования единой базы по сделкам:

Итог:

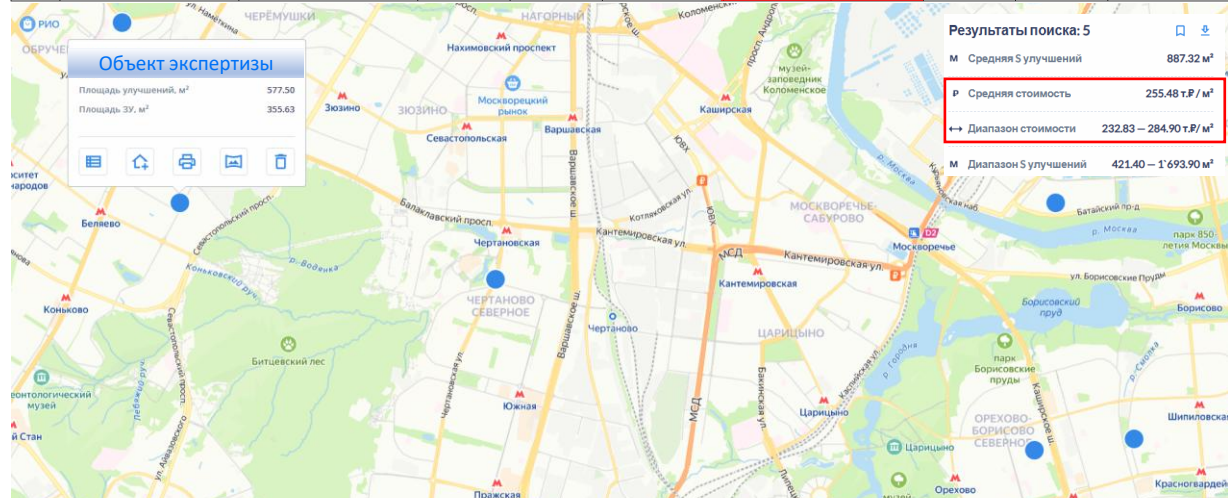
- существенно сокращается количество дискуссий/споров
- при возникновении спора единое мнение о стоимости актива формируется в короткий срок



# Первичная оценка и Экспертиза

## Сделки с близкими аналогами

№	Объект судебной экспертизы	Адрес	Площадь улучшений, м <sup>2</sup>	Площадь ЗУ, м <sup>2</sup>	Форма продажи	Сумма возмещения по первичной оценке, Р	Сумма возмещения по экспертизе, Р	Процент изменения, %	Сумма возмещения по первичной	Дата экспертизы
1	Встроенные помещения под торговлю	г. Москва, ул. _____	577,5	355,6	Судебное решение	89 818 000 155 529 Р/м <sup>2</sup>	120 715 187 209 030 Р/м <sup>2</sup>	34,4%	155 529	29.04.2025



№	Объект	Адрес	Площадь улучшений, м <sup>2</sup>	Площадь ЗУ, м <sup>2</sup>	Форма торгов	Стартовая цена, Р	Цена сделки, Р	Процент изменения стартовой цены, %	Цена сделки, руб./м <sup>2</sup>	Дата проведения торгов
1	Торговое здание	г. Москва, ш. Каширское, д. 96, корп. 2	1 022,6	1 645,0	Английский аукцион	179 018 000	238 093 940	33,0%	232 831	18.11.2025
2	Торговое помещение	г. Москва, пр-д Ореховый, д. 41, стр. 2	606,7	0,0	Английский аукцион	106 469 350	171 415 653	61,0%	282 537	22.07.2025
3	Торговое помещение	г. Москва, пр-д Сумской, д. 9	692,0	0,0	Английский аукцион	108 324 700	197 150 954	82,0%	284 900	21.03.2025
4	Торговое здание	г. Москва, ул. Академика Челомея, д. 8Г	1 693,9	2 075,0	Английский аукцион	239 452 185	423 830 367	77,0%	250 209	28.05.2024
5	Торговое здание	г. Москва, пр. Батянский, д. 17А	421,4	1 029,0	Английский аукцион	68 637 100	102 955 650	50,0%	244 318	11.12.2023

# Аргумент в споре:

## Зафиксируй стоимость, сравнивай качества

Качества Объекта сделки в зоне Объекта спора  
**ВСТРОЕННОЕ ПОМЕЩЕНИЕ ПОД ТОРГОВЛЮ ИЛИ СФЕРУ УСЛУГ**

[г. Москва, ул. Миклухо-Маклая, д. 30](#)

Сегмент недвижимости      Стрит-ритейл      Форма торгов      Английский аукцион

Общая площадь улучшений      **178.40 м²**      Дата проведения торгов / продажи      **28.05.2025 11:33**

Помещение      [77:06:0006001:11298](#)      178.40 м²      Стартовая цена      **36'647'100 Р**

[Информация об улучшениях](#)

*Технические данные на улучшения  
 1 этаж, 2 отдельных входа*

Сумма сделки      **36'647'100 Р**  
**205'421 Р/м² ул.**

Сумма сделки указана      с НДС



Объект спора: его качества соответствуют требованиям федеральных торговых сетей  
**ВСТРОЕННОЕ ПОМЕЩЕНИЕ ПОД ТОРГОВЛЮ (ПЕРВИЧНАЯ ОЦЕНКА ПРИ ПОДАЧЕ ИСКОВОГО ЗАЯВЛЕНИЯ)**

[г. Москва,](#)

Сегмент недвижимости      Стрит-ритейл      Дата проведения торгов / продажи      **10.06.2025 00:00**

Общая площадь улучшений      **540.90 м²**      Сумма сделки      **83'784'000 Р**  
**154'897 Р/м² ул.**

Помещение      [77:](#)      540.90 м²

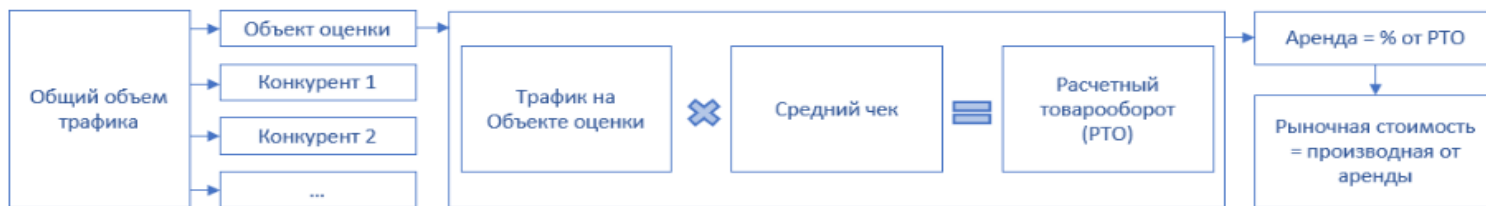
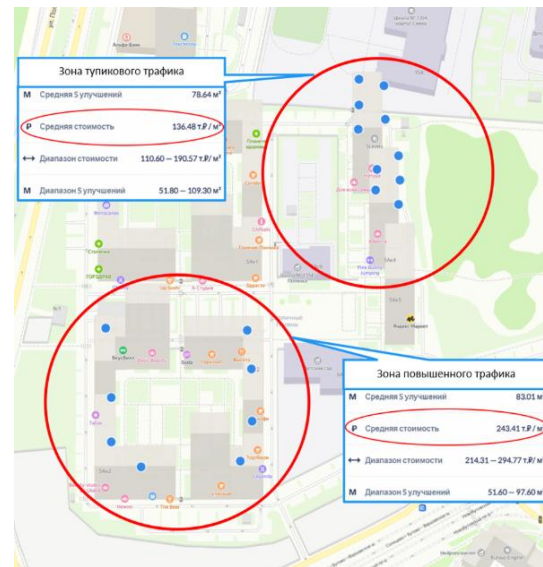


**ИТОГ:** вывод о рыночной стоимости Объекта спора в первичной оценке не корректен

# Требования к квалификации эксперта

Достаточно часто грань между ликвидом и неликвидом сложно различима.

Задача эксперта позиционировать объект – ликвид/неликвид и профессионально аргументировать это в заключении



# Требования к квалификации эксперта

Спрос на качественные земли промназначения в «старой» Москве кратно превышает предложение

Если ГПЗУ/ПЗЗ позволяют многоэтажное промстроительство и ЗУ соответствует прочим требованиям light industrial, то

**Ценообразующий фактор – Нагрузка земли на продаваемую площадь**



**АФИ ПРОМ АЛТУФЬЕВО**

Общая площадь территории  
**5,08 Га**

Суммарная площадь зданий  
**375 000 м<sup>2</sup>**

**Коэффициент застройки**  
**7,38**

Проект реализуется в рамках  
КРТ «Алтуфьевское шоссе  
№49»

**Рыночная стоимость земельного участка, определенная через нагрузку - > 100 тыс. Р/м<sup>2</sup>**

## Требования к квалификации эксперта

Стрессоустойчивость ТРЦ как показатель его ликвидности  
 Стрессоустойчивость ТРЦ - это способность ТРЦ сохранять стабильность денежных потоков при внешних кризисных факторах за период со стабильного 2019 года

ТРЦ, который не может «держать удар», рынку не нужен  
 Анализируйте, делайте вывод, используйте в аргументации

### ТЕСТ НА СТРЕССОУСТОЙЧИВОСТЬ ТРЦ

Контрольные точки	Значения для стрессоустойчивых ТРЦ с 2020 года
Сопоставление начисления выручки по бухучету и фактического движения денежных средств	Начисление выручки по БУ превышало фактическое ДДС до 40%
Анализ изменений объемов и структуры дебиторской задолженности	Рост ДЗ достигал 10 месяцев от оборота при норме 0,5 -1 месяц Невозвратная ДЗ достигала уровня 30%
Анализ изменений средневзвешенной арендной ставки	Динамика или ниже инфляции или "0"/отрицательная
Сопоставление динамики фактического движения денежных средств динамикой посещаемости и вакантности	Синхронное снижение по всем параметрам

**Вывод:** Коэффициент капитализации для стрессоустойчивых ТРЦ должен быть достаточно высоким

## Рекомендации:

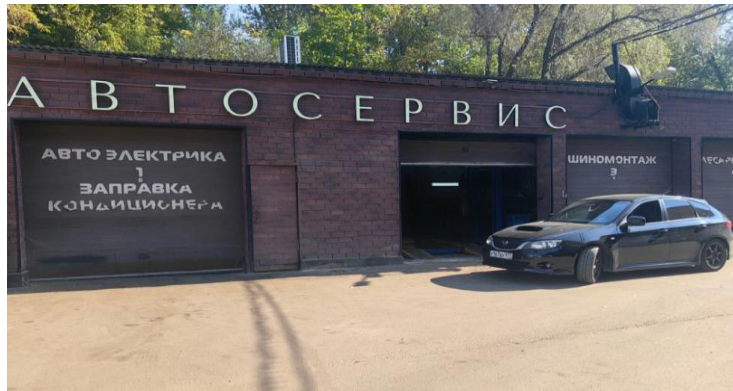
Развитие – это не выбор,  
а условие выживания на рынке

- Использование фактуры сделок в оценках каждой из сторон судебного спора
- Дальнейшее наращивание массивов данных о фактических документально подтвержденных сделках и о сделках в судебных спорах, в том числе с использованием данных от стороны спора
- Анализ и систематизация аргументов судов в отношении оценок и экспертиз
- Повышение экспертности специалистов, участвующих в судебных спорах

После ...

“Вовремя изъяли”

До ...





СПАСИБО

Вадим Пирушин