



Подготовка к квалификационному экзамену оценщиков

Учебник

Под общ. ред. М.О. Ильина



Москва – 2018

УДК 330.138
ББК 65.29
И46

**Издано при содействии
ООО «Центр независимой экспертизы собственности» (ЦНЭС)**

Коллектив авторов: Аболенцева (Дежинова) О.Ю., Абсальямова Т.С., Бригидина С.Ю., Горев С.В., Гридина О.А., Зумберг А.В., Ильин М.О., Ильина Ю.С., Калинин К.Е., Каминский А.В., Киршина Н.Р., Котова О.В., Круглов М.В., Лапин М.В., Лебединский В.И., Москалёва И.Н., Москалёв А.И., Потоцкая А.А., Смирнов Д.С., Яковлева Н.А.

*Под общей редакцией М.О. Ильина – к.э.н., Исполнительный директор
Ассоциации «СРОО «Экспертный совет».*

И46 Подготовка к квалификационному экзамену оценщиков : Учебник /
Под. общ. ред. М.О. Ильина. – М.: ООО «Про-Аппрайзер», 2018. –
296 с.: ил..

ISBN 978-5-504-01018-2

Книга предназначена для подготовки к сдаче квалификационного экзамена Оценщиков по направлениям «Оценка недвижимости», «Оценка машин и оборудования», «Оценка бизнеса». Она основана на Методических наработках Ассоциации «СРОО «Экспертный совет», а также на материалах портала #оценщикивместе (kvalexam.ru) и включает:

- описание основных положений нормативных правовых актов, включенных в теоретическую часть экзамена;
- описание методологии оценки в объеме, достаточном для сдачи экзамена;
- примеры решений типовых задач;
- рекомендации по самостоятельной подготовке к сдаче квалификационного экзамена;
- дополнительные рекомендации – на что обратить внимание в практической оценочной деятельности.

УДК 330.138
ББК 65.29

В оформлении обложки использована иллюстрация Киришиной О.М.

ISBN 978-5-504-01018-2

© Ильин М.О., текст, 2018.
© ООО «Про-Аппрайзер», макет, 2018.

Введение	9
Рекомендации по подготовке к экзамену	11
РАЗДЕЛ I. ОБЩАЯ ЧАСТЬ, ОТНОСЯЩАЯСЯ КО ВСЕМ НАПРАВЛЕНИЯМ ЭКЗАМЕНА	13
1. Общие требования законодательства	15
1.1. Правовые основы регулирования оценочной деятельности в отношении объектов оценки, принадлежащих РФ, субъектам РФ или муниципальным образованиям, физическим лицам и юридическим лицам, для целей совершения сделок с объектами оценки, а также для иных целей	15
1.2. Оценка для целей залога, понятие и основание возникновения предмета залога	30
1.3. Объекты гражданских прав и их оборот	32
1.4. Понятия, виды, условия недействительности сделок, ничтожные и оспоримые сделки	34
1.5. Представительство, доверенность, срок доверенности, передоверие, прекращение и последствия прекращения доверенности, реестр доверенностей	37
1.6. Основания возникновения гражданских прав и обязанностей, право собственности и иные вещные права	40
1.7. Обязательства, способы их обеспечения, порядок и сроки исполнения взыскания	44
1.8. Гражданско-правовой договор (понятие, виды, предмет, содержание, форма, существенные условия)	47
1.9. Участие эксперта, специалиста в судебной экспертизе	51
2. Общая теория оценки	56
2.1. Функции сложного процента	56
2.2. Дисконтирование	58
2.3. Индексация	59

РАЗДЕЛ II. НАПРАВЛЕНИЕ «ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ»	61
3. «Оценка недвижимости» – базовые понятия	63
3.1. Требования к проведению оценки недвижимости, установленные федеральными стандартами оценки	63
3.2. Права на недвижимость.	66
3.3. Правовое регулирование земельных отношений	70
3.4. Перевод земель или земельных участков из одной категории в другую	71
3.5. Особенности оборота земель сельскохозяйственного назначения.	74
3.6. Классификация объектов недвижимости	77
3.7. Правовые основы территориального планирования и градостроительного зонирования	78
3.8. Требования к использованию и охране земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах водоохранных зон.	84
3.9. Правовое регулирование ипотеки (залога недвижимости)	86
3.10. Наилучшее и наиболее эффективное использование объекта недвижимости	88
4. «Оценка недвижимости» – доходный подход	91
4.1. Потенциальный валовый доход	91
4.2. Действительный валовый доход.	92
4.3. Операционные расходы.	92
4.4. Чистый операционный доход	93
4.5. Реверсия (терминальная стоимость)	93
4.6. Ставка дисконтирования и капитализации (метод кумулятивного построения, метод рыночной экстракции).	94
4.7. Метод прямой капитализации.	96
4.8. Ипотечно-инвестиционный анализ	96
4.9. Метод дисконтирования денежных потоков.	98
4.10. Методы капитализации по расчетным моделям	99
4.11. Норма возврата капитала (методы Ринга, Хоскольда, Инвуда).	100
5. «Направление недвижимость» – затратный подход к оценке	101
5.1. Методы затратного подхода	101
5.2. Затраты на создание объектов недвижимости	101
5.3. Выбор аналогов и корректировка их стоимости.	103
5.4. Коэффициент торможения	107
5.5. Расчет износа и устареваний	108
5.6. Аддитивная и мультипликативная модели расчета износа	111
5.7. Прибыль предпринимателя (девелопера)	112
5.8. Сроки службы, возраст объектов	113

6. «Оценка недвижимости» – сравнительный подход к оценке	114
6.1. Выбор аналогов	114
6.2. Корректирование цен аналогов.	116
6.3. Метод сравнения продаж.	124
6.4. Метод валового рентного множителя (мультипликатора).	124
6.5. Метод регрессионного анализа.	125
7. Оценка земельного участка	129
7.1. Метод выделения	129
7.2. Метод капитализации земельной ренты	129
7.3. Метод предполагаемого использования	130
7.4. Метод разбивки на участки.	130
7.5. Метод распределения.	131
7.6. Метод сравнения продаж.	131
7.7. Метод остатка для земли.	132
8. «Оценка недвижимости» – прочее	133
8.1. Оценка приносящей доход (коммерческой) недвижимости	133
8.2. Оценка производственной и специализированной недвижимости.	133
8.3. Оценка недвижимости, предназначенной для определенных видов бизнеса.	134
РАЗДЕЛ III. НАПРАВЛЕНИЕ «ОЦЕНКА ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА»	137
9. «Оценка движимого имущества» – базовые понятия	139
9.1. Общие требования к проведению оценки движимого имущества.	139
9.2. Правовое регулирование оборота движимого имущества	142
9.3. Правовое регулирование финансовой аренды (лизинга).	145
9.4. Особенности определения стоимости движимого имущества, переданного по договору финансовой аренды (лизинга) или выкупленного предмета лизинга.	151
9.5. Специализированные/неспециализированные активы	152
9.6. Операционные / неоперационные активы.	155
9.7. Порядок согласования результатов	155
10. «Оценка движимого имущества» – доходный подход	157
10.1. Методы доходного подхода.	157
10.2. Метод прямой капитализации.	158
10.3. Метод дисконтирования денежных потоков	159
10.4. Потенциальный валовый доход	159
10.5. Действительный валовый доход.	159

10.6.	Операционные расходы	159
10.7.	Постоянные и переменные расходы	159
10.8.	Чистый операционный доход	159
10.9.	Реверсия (терминальная стоимость)	159
10.10.	Ставка дисконтирования и капитализации, их взаимосвязь	159
10.11.	Выбор периода дисконтирования	162
11.	«Движимое имущество» – затратный подход к оценке	163
11.1.	Методы затратного подхода	163
11.2.	Расчет затрат на воспроизводство/замещение с использованием индексов изменения цен	163
11.3.	Выбор корректных дат и стоимостей для индексации согласно бухгалтерскому учету	163
11.4.	Типы индексов (рублевые/валютные, цепные/базисные)	164
11.5.	Валютные корректировки	164
11.6.	Выбор аналогов и корректировка их стоимости.	165
11.7.	Коэффициент торможения	165
11.8.	Прямые и косвенные затраты, учитываемые при расчете затрат на воспроизводство/замещение (таможенные пошлины, доставка, монтаж/демонтаж, пуско-наладка и т. д.)	165
11.9.	Расчет износа и устареваний	173
11.10.	Общий (совокупный) износ	174
11.11.	Аддитивная и мультипликативная модели расчета износов	174
11.12.	Расчет ликвидационной стоимости	174
11.13.	Расчет утилизационной (скраповой) стоимости.	175
12.	«Движимое имущество» – сравнительный подход к оценке	177
12.1.	Методы сравнительного подхода	177
12.2.	Выбор аналогов	177
12.3.	Корректирование цен аналогов.	178
12.4.	Метод сравнения продаж.	178
13.	Оценка стоимости транспортных средств и спецтехники, водных и воздушных судов.	179
13.1.	Расчет износа автотранспортных средств с учетом возраста и пробега (методика НАМИ).	179
13.2.	Оценка воздушных судов	180
13.3.	Оценка водных судов.	184
	РАЗДЕЛ IV. НАПРАВЛЕНИЕ «ОЦЕНКА БИЗНЕСА»	187
14.	«Оценка бизнеса» – базовые понятия	189
14.1.	Правоспособность, учредительные документы и государственная регистрация юридического лица	189

14.2.	Органы управления юридического лица	192
14.3.	Организационно-правовые формы юридических лиц	194
14.4.	Уставный капитал юридического лица	196
14.5.	Представительства и филиалы юридического лица	198
14.6.	Распоряжение имуществом юридического лица	199
14.7.	Совершение сделок акционерным обществом	200
14.8.	Ценные бумаги, виды ценных бумаг	204
14.9.	Результаты интеллектуальной деятельности, средства индивидуализации. Распоряжение результатами интеллектуальной деятельности или средствами индивидуализации	205
14.10.	Понятие и признаки несостоятельности (банкротства) юридического лица	216
14.11.	Оценка имущества должника в рамках процедур, применяемых в деле о банкротстве	218
14.12.	Оценка кредитных организаций	219
14.13.	Система налогов и сборов	221
14.14.	Расчет финансовых коэффициентов и их интерпретация	222
14.15.	Нормализация и трансформация финансовой отчетности	225
14.16.	Требования к проведению оценки бизнеса, установленные федеральными стандартами оценки	226
15.	«Оценка бизнеса» – доходный подход	230
15.1.	Положения ФСО № 8 про доходный подход к оценке	230
15.2.	Метод дисконтирования денежных потоков	231
15.3.	Метод капитализации доходов	231
15.4.	Расчет денежных потоков	232
15.5.	Расчет ставки дисконтирования/ставки капитализации	233
15.6.	Расчет терминальной стоимости по модели Гордона	235
15.7.	Заключительные корректировки к стоимости	236
15.8.	Расчет стоимости инвестированного и собственного капитала	238
16.	«Оценка бизнеса» – затратный подход	240
16.1.	Положения ФСО № 8 про затратный подход к оценке	240
16.2.	Метод чистых активов	241
16.3.	Метод ликвидационной стоимости	241
17.	«Оценка бизнеса» – сравнительный подход к оценке	243
17.1.	Положения ФСО № 8 про сравнительный подход к оценке	243
17.2.	Метод рынка капитала (метод компаний-аналогов)	244
17.3.	Метод сделок	245
17.4.	Расчет мультипликаторов	246
17.5.	Расчет стоимости инвестированного и собственного капитала	248

18. «Оценка бизнеса» – оценка нематериальных активов	250
18.1. Выборочные положения ФСО № 11	250
18.2. Метод освобождения от роялти	255
18.3. Метод преимущества в себестоимости	256
18.4. Метод избыточных прибылей.	257
18.5. Метод стоимости замещения	258
18.6. Метод восстановительной стоимости	258
18.7. Сравнительный подход к оценке нематериальных активов	259
18.8. Затратный подход к оценке нематериальных активов	259
18.9. Срок жизни нематериального актива.	260
РАЗДЕЛ V. ПРИМЕРЫ РЕШЕНИЯ ТИПОВЫХ ЗАДАЧ	261
19. Функции сложного процента – решение типовых задач	263
20. «Оценка недвижимости» – решение типовых задач	265
20.1. Доходный подход к оценке	265
20.2. Затратный подход к оценке	269
20.3. Сравнительный подход к оценке	270
21. «Оценка движимого имущества» – решение типовых задач	274
21.1. Доходный подход к оценке	274
21.2. Затратный подход к оценке	276
21.3. Сравнительный подход к оценке	279
22. «Оценка бизнеса» – решение типовых задач	281
22.1. Ставка дисконтирования и ее элементы / производные.	281
22.2. Затратный подход к оценке	282
22.3. Задачи на сравнительный подход к оценке	283
22.4. Задачи на доходный подход к оценке.	284
22.5. Прочее	290
Список использованных источников	291

Вы держите в руках уникальную книгу-учебник, в формировании которой приняло участие более сотни человек со всей России. Но обо всем по порядку.

Квалификационный экзамен стремительно ворвался в жизнь профессионального оценочного сообщества: еще в начале 2017 года о нем почти никто не знал, а уже летом казалось, что более важной и актуальной темы не существует.

Любой экзамен должен сопровождаться адекватным методическим и аналитическим обеспечением – соответствующими образовательными программами, учебниками и другими материалами. Уникальность квалификационного экзамена Оценщиков заключается в том, что в его начале:

- Оценщикам приходилось готовиться к «неизвестному» – вопросы и ответы являлись закрытыми, а известными были только весьма расплывчатые темы возможных тем вопросов;
- объем официально рекомендованных для подготовки источников превышал разумные пределы (более 3 000 страниц по каждому из направлений) и не позволял подготовиться с разумными трудозатратами.

Естественной и эффективной реакцией профессионального оценочного сообщества на указанный вызов стало объединение. В кратчайшие сроки сотни волонтеров на основе механизмов краудсорсинга и краудфандинга, при поддержке Ассоциации «СРОО «Экспертный совет» и ее Партнеров, приняли участие в формировании полного пакета материалов, необходимых для концентрированной и эффективной подготовки к экзамену: Народная база вопросов, методички и решебники по всем направлениям экзамена, записи учебных мероприятий, автоматизированные системы тестирования, аудиозаписи нормативных правовых актов и т. д. и т. п. Указанные материалы развивались и актуализировались в режиме реального времени – координаторам поступали тысячи сообщений с предложениями по доработке и замечаниями: по электронной и обычной почте, телефону, через социальные сети, skype, whatsapp, telegram, viber и при личных встречах.

Вершиной объединения стало создание и стремительное развитие wiki-портала **#оценщикивместе**¹ и связанного с ним неформального оценочного движения.

¹ kvalexam.ru

Начавшись как серьезный вызов, квалификационный экзамен Оценщиков стал возможностью возрождения профессии. И не просто гипотетической, а активно реализуемой возможностью: заложены новые устойчивые связи внутри профессионального оценочного сообщества, совместно накапливается научный и методический капитал, а главное – растет доверие между нами.

Идея выпуска «оффлайн версии» учебника витала с лета 2017 года, но ее целесообразность вызывала вопросы. Какой смысл в книге, когда несколько раз в день в соответствующий материал вносились важные изменения? Учебник устарел бы еще до поступления в книжные магазины.

К началу 2018 года благодаря общим слаженным усилиям материал достиг зрелого уровня качества, появилась возможность помочь тем, кто привык работать с бумажными учебными материалами. Можно говорить о завершающемся первом цикле развития методических материалов: начавшись из бумажных конспектов, материал перешел в онлайн, где происходила его актуализация и взросление, и вот теперь снова возвращается в оффлайн.

Данная книга включает в себя основные методические материалы, предназначенные для самостоятельной подготовки к сдаче квалификационного экзамена по всем направлениям оценочной деятельности, которые уже помогли успешно сдать тысячам Оценщиков.

В подготовке материалов учебника приняло участие несколько сотен человек. Наибольший вклад внесли (в алфавитном порядке): Аболенцева (Дежинова) О.Ю., Абсаямова Т.С., Бригидина С.Ю., Горев С.В., Гридина О.А., Зумберг А.В., Ильин М.О., Ильина Ю.С., Калинкина К.Е., Каминский А.В., Киришина Н.Р., Котова О.В., Круглов М.В., Лапин М.В., Лебединский В.И., Москалева И.Н, Москалев А.И., Потоцкая А.А., Смирнов Д.С., Яковлева Н.А.

Структура книги соответствует темам вопросов, включенных в Перечень экзаменационных вопросов для проведения квалификационного экзамена, опубликованным Минэкономразвития России. Темы раскрываются в объеме, необходимом для успешной сдачи экзамена. В ряде случаев расставляются дополнительные акценты – на что обратить внимание в практической деятельности.

Актуальная информация о квалификационном экзамене Оценщиков – База вопросов, методические материалы, решебники, рекомендации по подготовке и написанию апелляции, пробные тесты, новости и пр. – всегда доступна на портале **#оценщикивместе**.

*Исполнительный директор
Ассоциации СРОО «Экспертный совет»
М.О. Ильин*

Рекомендации по подготовке к экзамену

Обобщение положительного и отрицательного опыта подготовки к сдаче квалификационного экзамена Оценщиков позволяет рекомендовать следующую схему подготовки:

Таблица 1

№ п/п	Этап	Комментарий
1	Изучение (повторение) теоретических основ оценочной деятельности по соответствующему направлению	По данному учебнику
2	Анализ теоретических вопросов, которые фактически встретились на экзамене ранее	На основе Народной базы вопросов – kvalexam.ru
3	Закрепление теоретических знаний на основе прохождения серии мини-тестов соответствующей тематики	На основе модуля тестирования портала #оценщикивместе – kvalexam.ru
4	Изучение примеров решения типовых задач	По данному учебнику
5	Анализ задач, которые фактически встретились на экзамене ранее	На основе Народной базы вопросов – kvalexam.ru
6	Многоразовое прохождение пробного экзамена	На основе модуля тестирования портала #оценщикивместе – kvalexam.ru

На что обратить внимание при анализе типовых вопросов и задач:

1. На экзамене могут встречаться вариации вопросов и задач из Народной базы. Например, могут быть следующие отличия:

- в значениях исходных данных;
- в параметрах, величину которых требуется определить в рамках единой модели расчета ($a + b = c \rightarrow$ в первой задаче нужно найти «a», в других – «b» и «c»);
- в порядке (номерах) ответов;

- использование частицы «не» (~ какой метод используется / какой метод не используется).

По этой причине рекомендуется понять логику решения задач, а не запоминать варианты правильных ответов из примеров.

2. Следует обращать внимание на оговорки / комментарии, которые даются к показателям. Например, имеет место существенная разница между:

- ставкой за общую площадь и ставкой за арендопригодную площадь;
- «себестоимостью» и «себестоимостью без учета амортизации»;
- с / без НДС.

3. Ответы на все вопросы имеют закрытый характер (выбор из списка). Обычно вариантов ответа 4 – 5. Встречается вариант ~ «не хватает данных».

Раздел I

ОБЩАЯ ЧАСТЬ, ОТНОСЯЩАЯСЯ КО ВСЕМ НАПРАВЛЕНИЯМ ЭКЗАМЕНА

1. Общие требования законодательства

1.1. Правовые основы регулирования оценочной деятельности в отношении объектов оценки, принадлежащих РФ, субъектам РФ или муниципальным образованиям, физическим лицам и юридическим лицам, для целей совершения сделок с объектами оценки, а также для иных целей

1.1.1. К объектам оценки относятся (ст. 5 Закона об оценке [1]):

- отдельные материальные объекты (вещи);
- совокупность вещей, составляющих имущество лица, в т. ч. имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);
- право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;
- права требования, обязательства (долги);
- работы, услуги, информация;
- иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте.

1.1.2. Право РФ, субъектов РФ или муниципальных образований, физических лиц и юридических лиц на проведение оценки принадлежащих им объектов оценки (ст. 6 [1]).

РФ, субъекты РФ или муниципальные образования, физические лица и юридические лица имеют право на проведение Оценщиком оценки любых принадлежащих им объектов оценки на основаниях и условиях, предусмотренных [1].

Право на проведение оценки объекта оценки является безусловным и не зависит от установленного законодательством РФ порядка осуществления государственного статистического учета и бухгалтерского учета и отчетности. Данное право распространяется и на проведение повторной оценки объекта оценки. Результаты проведения оценки объекта оценки могут быть использованы для корректировки данных бухгалтерского учета и отчетности.

Результаты проведения оценки объекта оценки могут быть обжалованы заинтересованными лицами в порядке, установленном законодательством РФ.

1.1.3. Обязательность проведения оценки объектов оценки (ст. 8 [1]).

Проведение оценки объектов оценки является обязательным в случае вовлечения в сделку объектов оценки, принадлежащих полностью или частично РФ, субъектам РФ либо муниципальным образованиям, в т. ч.:

- при определении стоимости объектов оценки, ..., в целях их приватизации, передачи в доверительное управление либо передачи в аренду;
- при использовании объектов оценки, ..., в качестве предмета залога;
- при продаже или ином отчуждении объектов оценки, ...;
- при переуступке долговых обязательств, связанных с объектами оценки, ...;
- при передаче объектов оценки, ..., в качестве вклада в уставные капиталы, фонды юридических лиц;
- а также при возникновении спора о стоимости объекта оценки, в т. ч.:
 - при национализации имущества;
 - при ипотечном кредитовании физических лиц и юридических лиц в случаях возникновения споров о величине стоимости предмета ипотеки;
 - при составлении брачных контрактов и разделе имущества разводящихся супругов по требованию одной из сторон или обеих сторон в случае возникновения спора о стоимости этого имущества;
 - при изъятии имущества для государственных или муниципальных нужд;
 - при проведении оценки объектов оценки в целях контроля за правильностью уплаты налогов в случае возникновения спора об исчислении налогооблагаемой базы.

В ст. 8 [1] закреплён перечень отношений, на которые не распространяются ее положения, например:

- при распоряжении государственными и муниципальными унитарными предприятиями, государственными и муниципальными учреждениями имуществом, закрепленным за ними в хозяйственном ведении или оперативном управлении, за исключением случаев, если распоряжение имуществом в соответствии с законодательством РФ допускается с согласия собственника этого имущества;

- в случае распоряжения государственным или муниципальным имуществом при реорганизации государственных и муниципальных унитарных предприятий, государственных и муниципальных учреждений;
- в случае передачи в аренду находящегося в федеральной собственности аэродрома;
- в случае передачи имущества, ..., в безвозмездное пользование органам власти РФ, субъектов РФ либо муниципальных образований, государственным, муниципальным унитарным предприятиям или государственным, муниципальным учреждениям;
- в отношении государственного или муниципального имущества, передаваемого по концессионному соглашению концедентом концессионеру или по соглашению о государственно-частном партнерстве, соглашению о муниципально-частном партнерстве публичным партнером частному партнеру, установление рыночной стоимости такого имущества не является обязательным, если иное не установлено федеральным законом. Если цена государственного или муниципального имущества либо размер арендной платы за него установлены в соответствии с другими федеральными законами в связи с продажей, передачей в аренду или обременением сервитутом, рыночная стоимость данного имущества в соответствии с [1] не устанавливается.

Случаи обязательного проведения оценки объектов оценки также содержатся в иных Федеральных законах, например: от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», от 26.12.1995 г. № 208-ФЗ «Об акционерных обществах», от 08.02.1998 г. № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью», от 29.11.2007 г. № 286-ФЗ «О взаимном страховании».

1.1.4. Права Оценщика (ст. 14 [1]). Оценщик имеет право:

- применять самостоятельно методы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки;
- требовать от заказчика при проведении обязательной оценки объекта оценки обеспечения доступа в полном объеме к документации, необходимой для осуществления этой оценки;
- получать разъяснения и дополнительные сведения, необходимые для осуществления данной оценки;
- запрашивать в письменной или устной форме у третьих лиц информацию, необходимую для проведения оценки объекта оценки, за исключением информации, являющейся государственной или коммерческой тайной; в случае, если отказ в предоставлении ука-

занной информации существенным образом влияет на достоверность оценки объекта оценки, Оценщик указывает это в отчете;

- привлекать по мере необходимости на договорной основе к участию в проведении оценки объекта оценки иных Оценщиков либо других специалистов;
- отказаться от проведения оценки объекта оценки в случаях, если заказчик нарушил условия договора, не обеспечил предоставление необходимой информации об объекте оценки либо не обеспечил соответствующие договору условия работы;
- требовать возмещения расходов, связанных с проведением оценки объекта оценки, и денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки по определению суда, арбитражного суда или третейского суда;
- добровольно приостанавливать право осуществления оценочной деятельности по личному заявлению, направленному в СРОО, в порядке, который установлен внутренними документами СРОО.

1.1.5. Обязанности Оценщика (ст. 15 [1]). Оценщик обязан:

- быть членом одной из СРОО;
- соблюдать требования [1], федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, а также требования стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных СРОО, членом которой он является;
- соблюдать правила деловой и профессиональной этики, установленные СРОО, членом которой он является, а также уплачивать взносы, установленные такой СРОО;
- сообщать заказчику или юридическому лицу, с которым он заключил трудовой договор, о невозможности своего участия в проведении оценки вследствие возникновения обстоятельств, препятствующих проведению объективной оценки;
- обеспечивать сохранность документов, получаемых от заказчика и третьих лиц в ходе проведения оценки;
- представлять заказчику информацию о членстве в СРОО;
- представлять СРОО информацию о юридическом лице, с которым он заключил трудовой договор, в т. ч. информацию о соответствии такого юридического лица условиям, установленным ст. 15.1 [1], а также сведения о любых изменениях этой информации в течение десяти дней с даты заключения трудового договора и (или) возникновения изменений;
- представлять ежеквартально в порядке, установленном внутренними документами СРОО, информацию о подписанных им в указан-

ный период отчета с указанием даты составления отчета и его порядкового номера, объекта оценки, вида определенной стоимости;

- представлять по требованию заказчика страховой полис и подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности документ об образовании;
- не разглашать информацию, в отношении которой установлено требование об обеспечении ее конфиденциальности и которая получена от заказчика в ходе проведения оценки, за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ;
- хранить копии подписанных им отчетов, а также копии документов и материалов, на основании которых проводилась оценка, на бумажных или электронных носителях либо в форме электронных документов в течение трех лет с даты составления отчета;
- в случаях, предусмотренных законодательством РФ, предоставлять копии хранящихся отчетов или содержащуюся в них информацию правоохранительным, судебным, иным уполномоченным государственным органам по их требованию;
- по требованию заказчика предоставлять заверенную СРОО выписку из реестра членов СРОО, членом которой он является.

1.1.6. Обязанности юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор (ст. 15.1 [1]). Юридическое лицо, которое намерено заключить с заказчиком договор на проведение оценки, обязано:

- иметь в штате не менее двух Оценщиков, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено;
- соблюдать требования [1], федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности и обеспечивать соблюдение указанных требований своими работниками;
- страховать свою ответственность за нарушение договора на проведение оценки и ответственность за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований [1], федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности на срок не менее чем один год. Страховая сумма, в пределах которой страховщик обязуется произвести выплату страхового возмещения при наступлении каждого страхового случая в течение срока действия договора обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, не может быть менее чем 5 000 000 руб.;

- предоставлять банковскую гарантию, обеспечивающую надлежащее исполнение обязательств по договору на проведение оценки, в случае, если исполнение обязательств по такому договору должно быть обеспечено банковской гарантией, в случаях, предусмотренных законодательством РФ или договором на проведение оценки;
- обеспечивать сохранность документов, получаемых от заказчика и третьих лиц в ходе проведения оценки;
- сообщать заказчику о невозможности своего участия в проведении оценки вследствие возникновения обстоятельств, препятствующих проведению объективной оценки;
- предоставлять по требованию заказчика договор обязательного страхования ответственности Оценщика, заключенный в соответствии со ст. 24.7 [1];
- не разглашать информацию, в отношении которой установлено требование об обеспечении ее конфиденциальности и которая получена от заказчика в ходе проведения оценки, за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ;
- предоставлять СРОО, членом которой является Оценщик, для проведения контроля за осуществлением им оценочной деятельности доступ к отчетам, документам и материалам, на основании которых проводилась оценка, за исключением информации, которая составляет коммерческую тайну юридического лица или заказчика, либо иной информации, в отношении которой установлено требование об обеспечении ее конфиденциальности;
- предоставлять в случаях, предусмотренных законодательством РФ, копии хранящихся отчетов или содержащуюся в них информацию правоохранительным, судебным, иным уполномоченным государственным органам по их требованиям;
- хранить копию отчета или копии отчетов и копии документов, полученных от заказчика, третьих лиц и использованных при проведении оценки объекта оценки, на бумажных или электронных носителях либо в форме электронных документов в течение трех лет с даты составления отчета;
- предоставлять Оценщику, с которым юридическое лицо заключило трудовой договор, информацию о несоответствии этого юридического лица требованиям ст. 15.1 [1], а также сведения о любых изменениях указанной информации не позднее трех дней с даты возникновения таких несоответствий и (или) изменений.

1.1.7. Права и обязанности Заказчика оценки (ст. 15.2 [1]).

При проведении оценки заказчик оценки вправе:

- требовать и получать от оценочной компании, Оценщика обоснование выводов по результатам оценки;
- получать от оценочной компании, Оценщика отчет об оценке в срок, установленный договором на проведение оценки;
- осуществлять иные права, вытекающие из договора на проведение оценки.

При проведении оценки заказчик оценки обязан:

- содействовать оценочной компании, Оценщику в своевременном и полном проведении оценки, создавать для этого соответствующие условия, предоставлять необходимые информацию и документацию, давать по устному или письменному запросу оценочной компании, Оценщика исчерпывающие разъяснения и подтверждения в устной и письменной форме, а также запрашивать необходимые для проведения оценки сведения у третьих лиц;
- не предпринимать каких бы то ни было действий, направленных на сокрытие (ограничение доступа) информации и документации, запрашиваемых оценочной компанией, Оценщиком. Наличие в запрашиваемых оценочной компанией, Оценщиком для проведения оценки информации и документации сведений, содержащих коммерческую тайну, не может являться основанием для отказа в их предоставлении;
- своевременно оплачивать услуги оценочной компании, Оценщика в соответствии с договором на проведение оценки, в т. ч. в случае, если результаты проведения оценки не согласуются с позицией заказчика оценки;
- исполнять требования Закона об оценке [1], федеральных стандартов оценки и иные обязанности, вытекающие из договора на проведение оценки.

1.1.8. Независимость Оценщика и юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор (ст. 16 [1]).

Оценка объекта оценки не может проводиться Оценщиком, если он является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, либо состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Проведение оценки объекта оценки не допускается, если:

- в отношении объекта оценки Оценщик имеет вещные или обязательственные права вне договора;

- Оценщик является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика либо такое юридическое лицо является кредитором или страховщиком Оценщика.

Не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность Оценщика и юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.

Размер оплаты Оценщику за проведение оценки объекта оценки не может зависеть от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Юридическое лицо не вправе заключать договор на проведение оценки с заказчиком в случаях, если оно имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) является аффилированным лицом заказчика, а также в иных случаях, установленных законодательством РФ.

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не может зависеть от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Особенности применения предусмотренных ст. 16 [1] правил независимости Оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, при определении кадастровой стоимости устанавливаются федеральным стандартом оценки.

1.1.9. Информационная открытость процедуры оценки (ст. 8.1 [1]).

В целях обеспечения информационной открытости процедуры оценки объектов оценки в случаях проведения оценки, предусмотренных Федеральными законами от 26.12.1995 г. № 208-ФЗ «Об акционерных обществах», от 30.12.1995 г. № 225-ФЗ «О соглашениях о разделе продукции», от 08.05.1996 г. № 41-ФЗ «О производственных кооперативах», от 08.02.1998 г. № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью», от 07.05.1998 г. № 75-ФЗ «О негосударственных пенсионных фондах», от 09.07.1999 г. № 160-ФЗ «Об иностранных инвестициях в РФ», от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах», заказчик обязан включать информацию об отчете об оценке объекта оценки в Единый федеральный реестр сведений о фактах деятельности юридических лиц в порядке, установленном Минэкономразвития России, в течение 10 рабочих дней с даты принятия отчета об оценке объекта оценки.

В Единый федеральный реестр сведений о фактах деятельности юридических лиц подлежат включению:

- дата составления и порядковый номер отчета об оценке объекта оценки;

- основание для проведения Оценщиком оценки объекта оценки;
- сведения об Оценщике (фамилия, имя и (при наличии) отчество), идентифицирующие Оценщика данные (страховой номер индивидуального лицевого счета Оценщика в системе обязательного пенсионного страхования, идентификационный номер налогоплательщика (при наличии такого номера), сведения о членстве Оценщика в СРОО);
- точное описание объекта оценки в соответствии с отчетом об оценке объекта оценки;
- дата определения стоимости объекта оценки;
- определенная Оценщиком рыночная стоимость объекта оценки;
- информация об экспертном заключении на отчет об оценке объекта оценки (дата составления, порядковый номер, сведения об эксперте или экспертах (фамилия, имя и (при наличии) отчество), идентифицирующие эксперта данные (страховой номер индивидуального лицевого счета Оценщика в системе обязательного пенсионного страхования, идентификационный номер налогоплательщика (при наличии такого номера), сведения о членстве эксперта или экспертов в СРОО, результаты экспертизы);
- а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, реквизиты юридического лица и балансовая стоимость данного объекта оценки;
- иные сведения, предусмотренные федеральным законом или федеральными стандартами оценки.

Заказчик наряду с информацией, предусмотренной ст. 8.1 [1], обязан включать отчет об оценке объекта оценки в Единый федеральный реестр сведений о фактах деятельности юридических лиц в течение 10 рабочих дней с даты его принятия при проведении оценки объектов оценки в следующих случаях:

- определение стоимости объектов оценки, принадлежащих РФ, субъектам РФ или муниципальным образованиям, их продажа, приватизация, передача в качестве вклада в уставные капиталы, фонды юридических лиц или иное отчуждение, а также передача указанных объектов в доверительное управление либо в аренду;
- использование объектов оценки, принадлежащих РФ, субъектам РФ или муниципальным образованиям, в качестве предмета залога;
- переуступка долговых обязательств, связанных с объектами оценки, принадлежащими РФ, субъектам РФ или муниципальным образованиям;

- изъятие имущества для государственных или муниципальных нужд (за исключением случаев, если заказчиком является физическое лицо).

В случае, если заказчиком является федеральный орган исполнительной власти, орган государственной власти субъекта РФ или орган местного самоуправления, включение информации об отчете об оценке объекта оценки и отчетов об оценке объектов оценки в Единый федеральный реестр сведений о фактах деятельности юридических лиц осуществляется без взимания платы.

Информация об отчете объекта оценки и указанный отчет, содержащие сведения, составляющие государственную тайну, опубликовываются в части, не содержащей сведения, составляющие государственную тайну.

1.1.10. Регулирование оценочной деятельности.

1.1.10.1. Субъекты регулирования оценочной деятельности.

Таблица 2. Субъекты регулирования оценочной деятельности

№ п/п	Субъект	Функции
1	Министерство экономического развития Российской Федерации (МЭР) – ст. 19 [1]	<ul style="list-style-type: none"> • выработка государственной политики в области оценочной деятельности; • нормативно-правовое регулирование в области оценочной деятельности; • формирование и утверждение программы разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки (далее – программа разработки федеральных стандартов оценки); • разработка и утверждение федеральных стандартов оценки, устанавливающих требования к определению кадастровой стоимости, внесение изменений в данные стандарты оценки, разработка и утверждение методических указаний о государственной кадастровой оценке; • утверждение с учетом рекомендации совета по оценочной деятельности федеральных стандартов оценки и внесение изменений в действующие федеральные стандарты оценки, за исключением федеральных стандартов оценки, устанавливающих требования к определению кадастровой стоимости; • разработка федеральных стандартов оценки в случае нарушения национальным объединением саморегулируемых организаций оценщиков сроков, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки, за исключением федеральных стандартов оценки, устанавливающих требования к определению кадастровой стоимости;

Таблица 2. Продолжение

№ п/п	Субъект	Функции
		<ul style="list-style-type: none"> • ведение единого государственного реестра СРОО; • осуществление надзора за выполнением СРОО требований [1]; • обращение в суд с заявлением об исключении СРОО из единого государственного реестра СРОО; • ведение реестра квалификационных аттестатов; • ведение сводного реестра членов СРОО, имеющего информационный характер, и внесение в него сведений, подлежащих представлению СРОО в соответствии с абзацем 14 части 2 ст. 22.2 [1], в порядке, установленном Минэкономразвития России; • возбуждение дел об административных правонарушениях в отношении СРОО и (или) их должностных лиц, рассмотрение таких дел или передача их на рассмотрение в суд; • иные функции, предусмотренные [1].
2	Совет по оценочной деятельности при Министерстве экономического развития РФ – ст. 19.1 [1]	<ul style="list-style-type: none"> • участвует в рассмотрении вопросов государственной политики в области оценочной деятельности; • рассматривает проекты федеральных стандартов оценки и рекомендует или не рекомендует их для утверждения Минэкономразвития России; • рассматривает предложения о совершенствовании деятельности СРОО и при необходимости дает рекомендации по совершенствованию этой деятельности; • вносит на рассмотрение Минэкономразвития России типовые правила профессиональной этики Оценщиков и требования к рассмотрению СРОО жалобы на нарушение ее членом установленных требований; • рассматривает обращения и ходатайства СРОО в области оценочной деятельности и вносит соответствующие предложения на рассмотрение Минэкономразвития России; • одобряет методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки, за исключением федеральных стандартов оценки, устанавливающих требования к определению кадастровой стоимости; • иные функции, предусмотренные положением о совете по оценочной деятельности.
3	Национальный совет по оценочной деятельности (НСОД, Национальное объединение СРОО) – ст. 24.10 [1]	<ul style="list-style-type: none"> • обсуждение вопросов государственной политики в области оценочной деятельности; • представление интересов СРОО в федеральных органах государственной власти, органах государственной власти субъектов Российской Федерации, органах местного самоуправления;

Таблица 2. Продолжение

№ п/п	Субъект	Функции
		<ul style="list-style-type: none"> • формирование предложений по вопросам выработки государственной политики в области оценочной деятельности; • формирование предложений о совершенствовании правового и экономического регулирования оценочной деятельности; • защита прав и законных интересов СРОО; • разработка федеральных стандартов оценки, за исключением федеральных стандартов оценки, устанавливающих требования к определению кадастровой стоимости; • рассмотрение проектов нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности и предоставление рекомендаций об их утверждении; • разработка дополнительных образовательных программ в области оценочной деятельности; • разработка рекомендаций о минимальном стаже оценщиков, сроке стажировки лиц, претендующих на членство в СРОО; • рассмотрение обращений, ходатайств, жалоб на СРОО от потребителей услуг в области оценочной деятельности и оценщиков. • размещение средств компенсационного фонда, переданных национальному объединению СРОО, в случае, установленном ст. 24.8 [1]; • возврат имущества, составляющего компенсационный фонд и переданного национальному объединению СРОО, в случае, установленном ст. 24.8 [1].
4	Саморегулируемые организации оценщиков (СРОО) – ст. 22.1 [1]	<ul style="list-style-type: none"> • разработка и утверждение стандартов и правил оценочной деятельности; • разработка правил деловой и профессиональной этики в соответствии с типовыми правилами профессиональной этики оценщиков; • разработка и утверждение правил и условий приема в члены СРОО, дополнительных требований к порядку обеспечения имущественной ответственности своих членов при осуществлении оценочной деятельности, установление размера членских взносов и порядка их внесения; • представление интересов своих членов в их отношениях с федеральными органами государственной власти, органами государственной власти субъектов РФ, органами местного самоуправления, а также с международными профессиональными организациями оценщиков;

Таблица 2. Окончание

№ п/п	Субъект	Функции
		<ul style="list-style-type: none"> • прием в члены и прекращение членства в СРОО по основаниям, предусмотренным [1] и внутренними документами СРОО; • контроль за деятельностью своих членов в части соблюдения ими требований [1], федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, правил деловой и профессиональной этики; • ведение реестра членов СРОО и предоставление доступа к информации, содержащейся в этом реестре, заинтересованным лицам с соблюдением требований [1], ФЗ 01.12.2007 № 315-ФЗ «О саморегулируемых организациях» и принятых в соответствии с ними иных нормативных правовых актов Российской Федерации; • организация информационного и методического обеспечения своих членов; • осуществление иных установленных [1] функций.

1.1.10.2. Стандарты оценочной деятельности (ст. 20 [1]).

Стандартами оценочной деятельности определяются требования к порядку проведения оценки и осуществления оценочной деятельности.

Стандарты оценочной деятельности подразделяются на федеральные стандарты оценки, стандарты и правила оценочной деятельности. Разработка федеральных стандартов оценки осуществляется на основе международных стандартов оценки.

Федеральные стандарты оценки, за исключением федеральных стандартов оценки, устанавливающих требования к определению кадастровой стоимости, разрабатываются НСОД и (или) СРОО и представляются на рассмотрение в совет по оценочной деятельности в сроки, предусмотренные программой разработки федеральных стандартов оценки.

В случае, если НСОД не представило разработанный проект федерального стандарта оценки на рассмотрение в совет по оценочной деятельности в срок, предусмотренный программой разработки федеральных стандартов оценки, проект соответствующего федерального стандарта оценки разрабатывается и после его рассмотрения советом по оценочной деятельности утверждается уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности.

1.1.10.3. Требования к членству в саморегулируемой организации оценщиков (ст. 24 [1]).

Обязательными условиями членства в СРОО являются:

- наличие высшего образования и (или) профессиональной переподготовки в области оценочной деятельности;
- отсутствие неснятой или непогашенной судимости за преступления в сфере экономики, а также за преступления средней тяжести, тяжкие и особо тяжкие преступления;
- наличие квалификационного аттестата (с 01.07.2017 г.; для лиц, являющихся членами СРОО по состоянию на 01.01.2017 г. – с 01.04.2018 г.¹).

1.1.10.4. Органы саморегулируемой организации оценщиков (ст. 24.2 [1]):

Таблица 3. Органы саморегулируемой организации оценщиков

№ п/п	Орган	Комментарий
1	Общее собрание членов СРОО	Высший орган управления СРОО. Созывается не реже чем один раз в год в порядке, установленном уставом.
2	Коллегиальный орган управления СРОО (обычно – Совет, Президиум)	Осуществляет управление СРОО между общими собраниями членов СРОО, в т. ч.: <ul style="list-style-type: none"> • утверждение стандартов и правил оценочной деятельности; • утверждение правил деловой и профессиональной этики в соответствии с типовыми правилами профессиональной этики оценщиков; • принятие в члены саморегулируемой организации оценщиков, прекращение членства в саморегулируемой организации оценщиков; • рассмотрение и утверждение рекомендации об исключении члена из саморегулируемой организации оценщиков или отклонение указанной рекомендации; • приостановление права осуществления оценочной деятельности по заявлению члена саморегулируемой организации оценщиков, восстановление этого права; • рассмотрение и утверждение рекомендации о приостановлении деятельности эксперта саморегулируемой организации оценщиков или отклонение указанной рекомендации и восстановление этой деятельности;

¹ Федеральный закон от 02.06.2016 г. № 172-ФЗ.

Таблица 3. Продолжение

№ п/п	Орган	Комментарий
		<ul style="list-style-type: none"> • образование комитетов, предусмотренных внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков, принятие решений о досрочном прекращении полномочий таких комитетов или о досрочном прекращении полномочий их членов, утверждение положений о структурном подразделении, осуществляющем контроль за соблюдением членами саморегулируемой организации оценщиков требований [1], федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, правил деловой и профессиональной этики, и утверждение положений об иных комитетах; • утверждение инвестиционной декларации компенсационного фонда; • утверждение положения о порядке осуществления контроля за соблюдением членами саморегулируемой организации оценщиков требований настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, правил деловой и профессиональной этики; • установление дополнительных требований к членам экспертного совета саморегулируемой организации оценщиков; • установление порядка утверждения экспертного заключения, подготовленного экспертом или экспертами саморегулируемой организации оценщиков; • утверждение размера платы за проведение экспертизы отчетов. <p>Не более чем двадцать пять процентов членов коллегиального органа управления СРОО должны составлять лица, не являющиеся членами СРОО и (или) их аффилированными лицами.</p>
3	Структурное подразделение, осуществляющее контроль за соблюдением членами СРОО требований законодательства об оценочной деятельности (обычно – Департамент контроля, Отдел контроля)	Осуществляет плановые и внеплановые проверки членов СРОО

Таблица 3. Окончание

№ п/п	Орган	Комментарий
4	Дисциплинарный комитет	Рассматривает жалобы на нарушение членами СРОО требований законодательства об оценочной деятельности. Принимает решение о применении мер дисциплинарного взысканий.
5	Экспертный совет	Члены Экспертного совета проводят экспертизу отчетов об оценке.

1.2. Оценка для целей залога, понятие и основание возникновения предмета залога

Вопросам залога и оценки для целей залога посвящены §3 Главы 23 ГК РФ [12] и профильный Федеральный стандарт оценки № 9 [7]. Далее в данном разделе приводится выжимка из указанных источников.

1.2.1. Понятие залога (ст. 334 [12]). В силу залога кредитор по обеспеченному залогом обязательству (залогодержатель) имеет право в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения должником этого обязательства получить удовлетворение из стоимости заложенного имущества (предмета залога) преимущественно перед другими кредиторами лица, которому принадлежит заложенное имущество (залогодателя).

В случаях и в порядке, которые предусмотрены законом, требование залогодержателя может быть удовлетворено путем передачи предмета залога залогодержателю (оставления у залогодержателя).

1.2.2. Основания возникновения залога (ст. 334.1 [12]).

Залог между залогодателем и залогодержателем возникает на основании договора. В случаях, установленных законом, залог возникает при наступлении указанных в законе обстоятельств (залог на основании закона).

Правила ГК РФ о залоге на основании договора соответственно применяются к залогу, возникшему на основании закона, если законом не установлено иное.

В случае возникновения залога на основании закона залогодатель и залогодержатель вправе заключить соглашение, регулирующее их отношения. К такому соглашению применяются правила ГК РФ о форме договора залога.

1.2.3. Предмет залога (ст. 336 [12]).

Предметом залога может быть всякое имущество, в том числе вещи и имущественные права, за исключением имущества, на которое не допускается обращение взыскания, требований, неразрывно связанных с личностью кредитора, в частности требований об алиментах, о возме-

щении вреда, причиненного жизни или здоровью, и иных прав, уступка которых другому лицу запрещена законом.

Договором залога или в отношении залога, возникающего на основании закона, законом может быть предусмотрен залог имущества, которое залогодатель приобретет в будущем.

На полученные в результате использования заложенного имущества плоды, продукцию и доходы залог распространяется в случаях, предусмотренных законом или договором.

1.2.4. Выборочные положения ФСО № 9 [7].

Таблица 4. Выборочные положения ФСО № 9

Пункт ФСО № 9	Положение
4	<p>При заключении договора на проведение оценки для целей залога заказчик может проинформировать Оценщика о существующем или потенциальном залогодержателе. При наличии у залогодержателя общедоступных специальных требований, предъявляемых к оценке в целях залога, не противоречащих законодательству РФ и требованиям федеральных стандартов оценки, Оценщик должен проинформировать заказчика о наличии таких специальных требований.</p> <p>Оценщик учитывает данные специальные требования залогодержателя, если это оговаривается в задании на оценку.</p>
5	<p>Для целей [7] при определении стоимости в целях залога определяется рыночная стоимость. При наличии соответствующих требований в задании на оценку в дополнение к рыночной стоимости могут определяться инвестиционная и (или) ликвидационная стоимости.</p>
7	<p>При оценке имущества, являющегося частью комплекса имущества, исходя из допущения, что реализация данного имущества будет проводиться в составе комплекса имущества, стоимость объекта оценки определяется как часть в стоимости комплекса имущества, приходящаяся на оцениваемое имущество при реализации всего комплекса имущества. Данное допущение указывается в задании на оценку. Стоимость специализированного имущества, под которым для целей [7] понимается имущество, которое не может быть продано отдельно от всего комплекса имущества, частью которого оно является, в силу уникальности, обусловленной специализированным характером, назначением, конструкцией, конфигурацией, составом, размером, местоположением или другими свойствами (специализированное имущество), определяется как часть в стоимости комплекса имущества.</p>
8	<p>Отчет об оценке должен содержать следующие дополнительные к указанным в ФСО № 3 результаты:</p> <ul style="list-style-type: none"> • стоимость (стоимости) объекта оценки в соответствии с видами стоимости, предусмотренными п. 5 [7]; • иные расчетные величины, выводы и рекомендации, подготовленные Оценщиком в соответствии с заданием на оценку. <p>Выводы о ликвидности объекта оценки в обязательном порядке указываются в отчете, но не рассматриваются как результат оценки.</p>

Таблица 4. Окончание

Пункт ФСО № 9	Положение
10	<p>Задание на оценку должно содержать следующую, дополнительную к указанной в ФСО № 1, а также в иных федеральных стандартах оценки, регулирующих оценку отдельных видов объектов оценки, ..., информацию:</p> <ul style="list-style-type: none"> • особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют; • порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации; • необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки). Если на этапе подготовки задания на оценку любой из сторон договора определена (выявлена) необходимость привлечения отраслевых экспертов, то такое условие должно быть включено в задание на оценку.
11	<p>В задании на оценку заказчиком либо залогодержателем (если он является стороной по договору) по согласованию с Оценщиком могут быть указаны иные дополнительные к указанным в п. 8 [7] результатам оценки расчетные величины, в т. ч.:</p> <ul style="list-style-type: none"> • прогноз изменения стоимости объекта оценки в будущем; • размер затрат, необходимых при обращении взыскания на объект оценки. <p>При этом указанные расчетные величины и выводы по результатам дополнительных исследований включаются в отчет, но не являются результатом оценки.</p>
17	<p>Проведение оценки объекта оценки в предположении его использования не по текущему назначению подлежит обязательному согласованию со сторонами договора и включается в задание на оценку. При оценке объекта оценки в предположении изменения его текущего использования все затраты, необходимые для реализации альтернативного использования, подлежат обязательному учету.</p>

1.3. Объекты гражданских прав и их оборот

1.3.1. Объекты гражданских прав (ст. 128 ГК РФ [12]).

К объектам гражданских прав относятся вещи, включая наличные деньги и документарные ценные бумаги, иное имущество, в т. ч. безналичные денежные средства, бездокументарные ценные бумаги, имущественные права; результаты работ и оказание услуг; охраняемые результаты интеллектуальной деятельности и приравненные к ним средства индивидуализации (интеллектуальная собственность); нематериальные блага.

1.3.2. Оборотоспособность объектов гражданских прав (ст. 129 ГК РФ [12]).

1.3.2.1. Объекты гражданских прав могут свободно отчуждаться или переходить от одного лица к другому в порядке универсального правопреемства (наследование, реорганизация юридического лица) либо иным способом, если они не ограничены в обороте.

1.3.2.2. Законом или в установленном законом порядке могут быть введены ограничения оборотоспособности объектов гражданских прав, в частности могут быть предусмотрены виды объектов гражданских прав, которые могут принадлежать лишь определенным участникам оборота либо совершение сделок с которыми допускается по специальному разрешению.

1.3.2.3. Земля и другие природные ресурсы могут отчуждаться или переходить от одного лица к другому иными способами в той мере, в какой их оборот допускается законами о земле и других природных ресурсах.

1.3.2.4. Результаты интеллектуальной деятельности и приравненные к ним средства индивидуализации (ст. 1225 [12]) не могут отчуждаться или иными способами переходить от одного лица к другому. Однако права на такие результаты и средства, а также материальные носители, в которых выражены соответствующие результаты или средства, могут отчуждаться или иными способами переходить от одного лица к другому в случаях и в порядке, которые установлены ГК РФ.

1.3.3. Недвижимые и движимые вещи (ст. 130 ГК РФ [12]).

1.3.3.1. К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в т. ч. здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

К недвижимым вещам относятся жилые и нежилые помещения, а также предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений (машино-места), если границы таких помещений, частей зданий или сооружений описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке.

1.3.3.2. Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются движимым имуществом. Регистрация прав на движимые вещи не требуется, кроме случаев, указанных в законе.

1.3.4. Предприятие (ст. 132 ГК РФ [12]).

1.3.4.1. Предприятием как объектом прав признается имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности.

Предприятие в целом как имущественный комплекс признается недвижимостью.

1.3.4.2. Предприятие в целом или его часть могут быть объектом купли-продажи, залога, аренды и других сделок, связанных с установлением, изменением и прекращением вещных прав.

В состав предприятия как имущественного комплекса входят все виды имущества, предназначенные для его деятельности, включая земельные участки, здания, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, продукцию, права требования, долги, а также права на обозначения, индивидуализирующие предприятие, его продукцию, работы и услуги (коммерческое обозначение, товарные знаки, знаки обслуживания), и другие исключительные права, если иное не предусмотрено законом или договором.

1.3.5. Неделимые вещи (ст. 133 ГК РФ [12]).

1.3.5.1. Вещь, раздел которой в натуре невозможен без разрушения, повреждения вещи или изменения ее назначения и которая выступает в обороте как единый объект вещных прав, является неделимой вещью и в том случае, если она имеет составные части.

1.3.5.2. Замена одних составных частей неделимой вещи другими составными частями не влечет возникновения иной вещи, если при этом существенные свойства вещи сохраняются.

1.3.5.3. Взыскание может быть обращено на неделимую вещь только в целом, если законом или судебным актом не установлена возможность выделения из вещи ее составной части, в т. ч. в целях продажи ее отдельно.

1.3.6. На что обратить внимание в практической деятельности:

1.3.6.1. Критериальным признаком объекта оценки является «возможность участия в гражданском обороте» (ст. 5 [1]).

1.3.6.2. В соответствии со ст. 130 [12] к недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. С позиции методологии оценки указанные объекты относятся к машинам и оборудованию (движимому имуществу).

1.4. Понятия, виды, условия недействительности сделок, ничтожные и оспоримые сделки

Сделкам посвящена Глава 9 ГК РФ [12]. Далее в данном разделе приводится выжимка из указанного источника.

1.4.1. Сделками признаются действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей (ст. 153 ГК РФ [12]).

1.4.2. Сделки могут быть двух- или многосторонними (договоры) и односторонними (ст. 154 [12]).

Односторонней считается сделка, для совершения которой в соответствии с законом, иными правовыми актами или соглашением сторон необходимо и достаточно выражения воли одной стороны.

Для заключения договора необходимо выражение согласованной воли двух сторон (двусторонняя сделка) либо трех или более сторон (многосторонняя сделка).

1.4.3. Сделки совершаются устно или в письменной форме (простой или нотариальной) (ст. 158 [12]).

Сделка, которая может быть совершена устно, считается совершенной и в том случае, когда из поведения лица явствует его воля совершить сделку.

Молчание признается выражением воли совершить сделку в случаях, предусмотренных законом или соглашением сторон.

1.4.4. Письменная форма сделки (ст. 160 [12]).

Сделка в письменной форме должна быть совершена путем составления документа, выражающего ее содержание и подписанного лицом или лицами, совершающими сделку, или должным образом уполномоченными ими лицами.

1.4.5. Сделки, совершаемые в простой письменной форме (ст. 161 [12]).

Должны совершаться в простой письменной форме, за исключением сделок, требующих нотариального удостоверения:

- сделки юридических лиц между собой и с гражданами;
- сделки граждан между собой на сумму, превышающую 10 000 рублей, а в случаях, предусмотренных законом, – независимо от суммы сделки.

Несоблюдение простой письменной формы сделки лишает стороны права в случае спора ссылаться в подтверждение сделки и ее условий на свидетельские показания, но не лишает их права приводить письменные и другие доказательства. В случаях, прямо указанных в законе или в соглашении сторон, несоблюдение простой письменной формы сделки влечет ее недействительность (ст. 162 [12]).

1.4.6. Нотариальное удостоверение сделки (ст. 163 [12]).

Нотариальное удостоверение сделки означает проверку законности сделки, в т. ч. наличия у каждой из сторон права на ее совершение, и осуществляется нотариусом или должностным лицом, имеющим право совершать такое нотариальное действие, в порядке, установленном законом о нотариате и нотариальной деятельности.

1.4.7. Государственная регистрация сделок (ст. 164 [12]).

В случаях, если законом предусмотрена государственная регистрация сделок, правовые последствия сделки наступают после ее регистрации.

Сделка, предусматривающая изменение условий зарегистрированной сделки, подлежит государственной регистрации.

1.4.8. Сделка недействительна по основаниям, установленным законом, в силу признания ее таковой судом (оспоримая сделка) либо независимо от такого признания (ничтожная сделка) (ст. 166 [12]).

Суд вправе применить последствия недействительности ничтожной сделки по своей инициативе, если это необходимо для защиты публичных интересов, и в иных предусмотренных законом случаях.

Заявление о недействительности сделки не имеет правового значения, если ссылающееся на недействительность сделки лицо действует недобросовестно, в частности если его поведение после заключения сделки давало основание другим лицам полагаться на действительность сделки.

1.4.9. Недействительная сделка не влечет юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью, и недействительна с момента ее совершения (ст. 167 [12]).

Лицо, которое знало или должно было знать об основаниях недействительности оспоримой сделки, после признания этой сделки недействительной не считается действовавшим добросовестно.

При недействительности сделки каждая из сторон обязана возвратить другой все полученное по сделке, а в случае невозможности возвратить полученное в натуре (в т. ч. тогда, когда полученное выражается в пользовании имуществом, выполненной работе или предоставленной услуге) возместить его стоимость, если иные последствия недействительности сделки не предусмотрены законом.

1.4.10. На что обратить внимание в практической деятельности. Недействительность сделки зависит от недействительности (порочности, дефектности) образующих ее элементов (условий). В зависимости от того, какое из условий оказалось порочным различают:

Таблица 5. Условия недействительности сделок

№ п/п	Условия недействительности	Комментарий
1	Порок содержания	Сделки, условия которых не соответствуют требованиям закона. 1. Мнимая сделка, то есть сделка, совершенная лишь для вида, без намерения создать соответствующие ей правовые последствия, ничтожна.

Таблица 5. Продолжение

№ п/п	Условия недействительности	Комментарий
		2. Притворная сделка, то есть сделка, которая совершена с целью прикрыть другую сделку, в т. ч. сделку на иных условиях, ничтожна. К сделке, которую стороны действительно имели в виду, с учетом существа и содержания сделки применяются относящиеся к ней правила.
2	Порок субъекта	Порочными являются сделки, совершенные следующими категориями физических лиц: <ul style="list-style-type: none"> • недееспособными; • ограниченно дееспособными; • частично дееспособными: малолетними в возрасте 6 – 13 лет и несовершеннолетними в возрасте 14 – 17 лет.
3	Порок воли	Различают сделки, совершенные без внутренней воли, и сделки, в которых внутренняя воля сформировалась неправильно под влиянием обстоятельств, искажающих ее. Сделки, совершенные без внутренней воли – сделки, совершенные под влиянием насилия, угрозы, злонамеренного соглашения представителей одной из сторон с другой, а также лицом, не способным понимать значение своих действий и руководить ими. Сделки, в которых внутренняя воля сформировалась неправильно под влиянием обстоятельств, искажающих ее, – сделки, совершенные под влиянием обмана или заблуждения, а также кабальные сделки.
4	Порок формы	Сделки должны совершаться в предусмотренных законом и соглашением сторон формах. Несоблюдение простой письменной формы влечет недействительность сделки только в случаях, специально указанных в законе. Несоблюдение требуемой законом нотариальной формы, а также государственной регистрации сделки влечет ее недействительность.

1.5. Представительство, доверенность, срок доверенности, передоверие, прекращение и последствия прекращения доверенности, реестр доверенностей

1.5.1. Представительство (ст. 182 ГК РФ [12]).

1.5.1.1. Сделка, совершенная одним лицом (представителем) от имени другого лица (представляемого) в силу полномочия, основанного на доверенности, указании закона либо акте уполномоченного на то государственного органа или органа местного самоуправления, непосредственно создает, изменяет и прекращает гражданские права и обязанности представляемого.

Полномочие может также явствовать из обстановки, в которой действует представитель (продавец в розничной торговле, кассир и т. п.).

1.5.1.2. Не являются представителями лица, действующие хотя и в чужих интересах, но от собственного имени, лица, лишь передающие выраженную в надлежащей форме волю другого лица, а также лица, уполномоченные на вступление в переговоры относительно возможных в будущем сделок.

1.5.1.3. Представитель не может совершать сделки от имени представляемого в отношении себя лично, а также в отношении другого лица, представителем которого он одновременно является, за исключением случаев, предусмотренных законом.

Сделка, которая совершена с нарушением правил, установленных в п. 1.5.1.3, и на которую представляемый не дал согласия, может быть признана судом недействительной по иску представляемого, если она нарушает его интересы. Нарушение интересов представляемого предполагается, если не доказано иное.

1.5.1.4. Не допускается совершение через представителя сделки, которая по своему характеру может быть совершена только лично, а равно других сделок, указанных в законе.

1.5.2. Доверенность (выборочные положения ст. 185 – 189 ГК РФ [12]).

1.5.2.1. Доверенностью признается письменное уполномочие, выдаваемое одним лицом другому лицу или другим лицам для представительства перед третьими лицами.

1.5.2.2. Письменное уполномочие на совершение сделки представителем может быть представлено представляемым непосредственно соответствующему третьему лицу, которое вправе удостовериться в личности представляемого и сделать об этом отметку на документе, подтверждающем полномочия представителя.

Письменное уполномочие на получение представителем гражданина его вклада в банке, внесение денежных средств на его счет по вкладу, на совершение операций по его банковскому счету, в т. ч. получение денежных средств с его банковского счета, а также на получение адресованной ему корреспонденции в организации связи может быть представлено представляемым непосредственно банку или организации связи.

1.5.2.3. В случае выдачи доверенности нескольким представителям каждый из них обладает полномочиями, указанными в доверенности, если в доверенности не предусмотрено, что представители осуществляют их совместно.

1.5.2.4. Доверенность на совершение сделок, требующих нотариальной формы, на подачу заявлений о государственной регистрации прав или сделок, а также на распоряжение зарегистрированными в го-

сударственных реестрах правами должна быть нотариально удостоверена, за исключением случаев, предусмотренных законом.

1.5.2.5. Доверенность от имени юридического лица выдается за подписью его руководителя или иного лица, уполномоченного на это в соответствии с законом и учредительными документами.

1.5.2.6. Если в доверенности не указан срок ее действия, она сохраняет силу в течение года со дня ее совершения. Доверенность, в которой не указана дата ее совершения, ничтожна.

1.5.2.7. Удостоверенная нотариусом доверенность, предназначенная для совершения действий за границей и не содержащая указание о сроке ее действия, сохраняет силу до ее отмены лицом, выдавшим доверенность.

1.5.2.8. Лицо, которому выдана доверенность, должно лично совершать те действия, на которые оно уполномочено. Оно может передоверить их совершение другому лицу, если уполномочено на это доверенностью, а также если вынуждено к этому силою обстоятельств для охраны интересов выдавшего доверенность лица и доверенность не запрещает передоверие.

1.5.2.9. Лицо, передавшее полномочия другому лицу, должно известить об этом в разумный срок выдавшее доверенность лицо и сообщить ему необходимые сведения о лице, которому переданы полномочия. Неисполнение этой обязанности возлагает на передавшее полномочия лицо ответственность за действия лица, которому оно передало полномочия, как за свои собственные.

1.5.2.10. Доверенность, выдаваемая в порядке передоверия, должна быть нотариально удостоверена. Правило о нотариальном удостоверении доверенности, выдаваемой в порядке передоверия, не применяется к доверенностям, выдаваемым в порядке передоверия юридическими лицами, руководителями филиалов и представительств юридических лиц.

1.5.2.11. Если иное не указано в доверенности или не установлено законом, представитель, передавший полномочия другому лицу в порядке передоверия, не утрачивает соответствующие полномочия.

1.5.2.12. Передача полномочий лицом, получившим эти полномочия в результате передоверия, другому лицу (последующее передоверие) не допускается, если иное не предусмотрено в первоначальной доверенности или не установлено законом.

1.5.2.13. Действие доверенности прекращается вследствие:

- истечения срока доверенности;
- отмены доверенности лицом, выдавшим ее, или одним из лиц, выдавших доверенность совместно, при этом отмена доверенности совершается в той же форме, в которой была выдана доверенность, либо в нотариальной форме;

- отказа лица, которому выдана доверенность, от полномочий;
- прекращения юридического лица, от имени которого или которому выдана доверенность, в т. ч. в результате его реорганизации в форме разделения, слияния или присоединения к другому юридическому лицу;
- смерти гражданина, выдавшего доверенность, признания его недееспособным, ограниченно дееспособным или безвестно отсутствующим;
- смерти гражданина, которому выдана доверенность, признания его недееспособным, ограниченно дееспособным или безвестно отсутствующим;
- введения в отношении представляемого или представителя такой процедуры банкротства, при которой соответствующее лицо утрачивает право самостоятельно выдавать доверенности.

1.5.3. Реестр доверенностей. Сведения о доверенностях содержатся в реестре нотариальных действий (reestr-dover.ru), который в силу ст. 34.2 Основ законодательства РФ о нотариате [31] является частью Единой информационной системы нотариата (ЕИС).

В соответствии со ст. 34.3 [31] нотариусы обязаны вносить сведения о совершении нотариальных действий при их регистрации в реестре нотариальных действий ЕИС.

Федеральная нотариальная палата согласно ст. 34.4 [31] обеспечивает с использованием информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» ежедневно и круглосуточно свободный и прямой доступ неограниченного круга лиц без взимания платы к сведениям о доверенностях, а именно к сведениям о:

- лице, удостоверившем доверенность;
- дате удостоверения доверенности;
- регистрационном номере доверенности в реестре нотариальных действий ЕИС;
- дате и времени внесения сведений об отмене доверенности в этот реестр в случае, если доверенность отменена.

1.6. Основания возникновения гражданских прав и обязанностей, право собственности и иные вещные права

Теме посвящен Раздел II ГК РФ [12]. Далее в данном разделе приводится выжимка из указанного источника.

1.6.1. Основания возникновения гражданских прав и обязанностей (ст. 8 ГК РФ [12]). Гражданские права и обязанности возникают

из оснований, предусмотренных законом и иными правовыми актами, а также из действий граждан и юридических лиц, которые хотя и не предусмотрены законом или такими актами, но в силу общих начал и смысла гражданского законодательства порождают гражданские права и обязанности.

В соответствии с этим гражданские права и обязанности возникают:

- из договоров и иных сделок, предусмотренных законом, а также из договоров и иных сделок, хотя и не предусмотренных законом, но не противоречащих ему (в т. ч. из решений собраний в случаях, предусмотренных законом);
- из актов государственных органов и органов местного самоуправления, которые предусмотрены законом в качестве основания возникновения гражданских прав и обязанностей;
- из судебного решения, установившего гражданские права и обязанности;
- в результате приобретения имущества по основаниям, допускаемым законом;
- в результате создания произведений науки, литературы, искусства, изобретений и иных результатов интеллектуальной деятельности;
- вследствие причинения вреда другому лицу;
- вследствие неосновательного обогащения;
- вследствие иных действий граждан и юридических лиц;
- вследствие событий, с которыми закон или иной правовой акт связывает наступление гражданско-правовых последствий.

1.6.2. Вещные права (ст. 216 [12]):

- право собственности;
- право пожизненного наследуемого владения земельным участком;
- право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком;
- сервитут;
- право хозяйственного ведения имуществом и право оперативного управления имуществом.

Переход права собственности на имущество к другому лицу не является основанием для прекращения иных вещных прав на это имущество.

1.6.3. Содержание права собственности (ст. 209 [12]).

1.6.3.1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

1.6.3.2. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противо-

речащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в т. ч. отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

1.6.3.3. Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом, осуществляются их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

1.6.3.4. Собственник может передать свое имущество в доверительное управление другому лицу (доверительному управляющему). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности к доверительному управляющему, который обязан осуществлять управление имуществом в интересах собственника или указанного им третьего лица.

1.6.3.5. В РФ признаются частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности.

1.6.4. Земля и другие природные ресурсы, не находящиеся в собственности граждан, юридических лиц либо муниципальных образований, являются государственной собственностью (ст. 214 [12]).

1.6.5. Земельный участок как объект права собственности (ст. 261 [12]).

Если иное не установлено законом, право собственности на земельный участок распространяется на находящиеся в границах этого участка поверхностный (почвенный) слой и водные объекты, находящиеся на нем растения.

Собственник земельного участка вправе использовать по своему усмотрению все, что находится над и под поверхностью этого участка, если иное не предусмотрено законами о недрах, об использовании воздушного пространства, иными законами и не нарушает прав других лиц.

1.6.6. Право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут) (ст. 274 – 277 [12]).

1.6.6.1. Собственник недвижимого имущества (земельного участка, другой недвижимости) вправе требовать от собственника соседнего земельного участка, а в необходимых случаях и от собственника другого земельного участка (соседнего участка) предоставления права ограниченного пользования соседним участком (сервитута).

Сервитут может устанавливаться для обеспечения прохода и проезда через соседний земельный участок, строительства, реконструкции и (или) эксплуатации линейных объектов, препятствующих использованию земельного участка в соответствии с разрешенным использо-

ванием, а также других нужд собственника недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута.

1.6.6.2. Обременение земельного участка сервитутом не лишает собственника участка прав владения, пользования и распоряжения этим участком.

1.6.6.3. Сервитут устанавливается по соглашению между лицом, требующим установления сервитута, и собственником соседнего участка и подлежит регистрации в порядке, установленном для регистрации прав на недвижимое имущество. В случае недостижения соглашения об установлении или условиях сервитута спор разрешается судом по иску лица, требующего установления сервитута.

1.6.6.4. Собственник участка, обремененного сервитутом, вправе, если иное не предусмотрено законом, требовать от лиц, в интересах которых установлен сервитут, соразмерную плату за пользование участком.

1.6.6.5 Сервитут сохраняется в случае перехода прав на земельный участок, который обременен этим сервитутом, к другому лицу, если иное не предусмотрено ГК РФ.

1.6.6.6. Сервитут не может быть самостоятельным предметом купли-продажи, залога и не может передаваться каким-либо способом лицам, не являющимися собственниками недвижимого имущества, для обеспечения использования которого сервитут установлен.

1.6.6.7. По требованию собственника земельного участка, обремененного сервитутом, сервитут может быть прекращен ввиду отпадения оснований, по которым он был установлен.

1.6.6.8. В случаях, когда земельный участок, принадлежащий гражданину или юридическому лицу, в результате обременения сервитутом не может использоваться в соответствии с целевым назначением участка, собственник вправе требовать по суду прекращения сервитута.

1.6.6.9. Применительно к правилам, предусмотренным статьями 274 – 276 ГК РФ, сервитутом могут обременяться здания, сооружения и другое недвижимое имущество, ограниченное пользование которым необходимо вне связи с пользованием земельным участком.

1.6.6.11. Сервитуты подлежат государственной регистрации в соответствии с ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» [27] (речь идет обо всех видах сервитутов, ст. 23 ЗК РФ [13]).

1.6.7. Общая собственность (ст. 244 – 226 [12]).

1.6.7.1. Имущество, находящееся в собственности двух или нескольких лиц, принадлежит им на праве общей собственности.

1.6.7.2. Имущество может находиться в общей собственности с определением доли каждого из собственников в праве собственности (долевая собственность) или без определения таких долей (совместная собственность).

1.6.7.3. Если доли участников долевой собственности не могут быть определены на основании закона и не установлены соглашением всех ее участников, доли считаются равными.

Соглашением всех участников долевой собственности может быть установлен порядок определения и изменения их долей в зависимости от вклада каждого из них в образование и приращение общего имущества.

Участник долевой собственности, осуществивший за свой счет с соблюдением установленного порядка использования общего имущества неотделимые улучшения этого имущества, имеет право на соответствующее увеличение своей доли в праве на общее имущество.

Отделимые улучшения общего имущества, если иное не предусмотрено соглашением участников долевой собственности, поступают в собственность того из участников, который их произвел.

1.6.7.4. Распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников.

Участник долевой собственности вправе по своему усмотрению продать, подарить, завещать, отдать в залог свою долю либо распорядиться ею иным образом с соблюдением при ее возмездном отчуждении правил, предусмотренных статьей 250 ГК РФ.

1.6.7.5. При продаже доли в праве общей собственности постороннему лицу остальные участники долевой собственности имеют преимущественное право покупки продаваемой доли по цене, за которую она продается, и на прочих равных условиях, кроме случая продажи с публичных торгов, а также случаев продажи доли в праве общей собственности на земельный участок собственником части расположенного на таком земельном участке здания или сооружения либо собственником помещения в указанных здании или сооружении (ст. 250 [12]).

1.6.7.6. Имущество, находящееся в долевой собственности, может быть разделено между ее участниками по соглашению между ними. ... При недостижении участниками долевой собственности соглашения о способе и условиях раздела общего имущества или выдела доли одного из них участник долевой собственности вправе в судебном порядке требовать выдела в натуре своей доли из общего имущества (ст. 252 [12]).

1.7. Обязательства, способы их обеспечения, порядок и сроки исполнения взыскания

Формулировка темы имеет общий характер, ей посвящен Подраздел I Раздела III ГК РФ [12]. Далее в данном разделе приводится выжимка из указанного источника.

1.7.1. Понятие обязательства (ст. 307 [12]).

1.7.1.1. В силу обязательства одно лицо (должник) обязано совершить в пользу другого лица (кредитора) определенное действие, как то: передать имущество, выполнить работу, оказать услугу, внести вклад в совместную деятельность, уплатить деньги и т. п., либо воздержаться от определенного действия, а кредитор имеет право требовать от должника исполнения его обязанности.

1.7.1.2. Обязательства возникают из договоров и других сделок, вследствие причинения вреда, вследствие неосновательного обогащения, а также из иных оснований, указанных в ГК РФ.

1.7.1.3. При установлении, исполнении обязательства и после его прекращения стороны обязаны действовать добросовестно, учитывая права и законные интересы друг друга, взаимно оказывая необходимое содействие для достижения цели обязательства, а также предоставляя друг другу необходимую информацию.

1.7.2. Исполнение обязательств может обеспечиваться неустойкой, залогом, удержанием вещи должника, поручительством, независимой гарантией, задатком, обеспечительным платежом и другими способами, предусмотренными законом или договором (ст. 329 [12]).

1.7.3. Исполнение обязательств (ст. 309.1 – 313 [12]).

1.7.3.1. Между кредиторами одного должника по однородным обязательствам может быть заключено соглашение о порядке удовлетворения их требований к должнику, в т. ч. об очередности их удовлетворения и о непропорциональности распределения исполнения. Стороны указанного соглашения обязаны не совершать действия, направленные на получение исполнения от должника, в нарушение условий указанного соглашения.

Исполнение, полученное от должника одним из кредиторов в нарушение условий соглашения между кредиторами о порядке удовлетворения их требований к должнику, подлежит передаче кредитору по другому обязательству в соответствии с условиями указанного соглашения. К кредитору, который передал полученное от должника исполнение другому кредитору, переходит требование последнего к должнику в соответствующей части.

Соглашение кредиторов о порядке удовлетворения их требований к должнику не создает обязанностей для лиц, не участвующих в нем в качестве сторон, в т. ч. для должника (ст. 308 [12]).

1.7.3.2. Должник несет расходы на исполнение обязательства, если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами или договором либо не вытекает из существа обязательства, обычаев или других обычно предъявляемых требований.

1.7.3.3. Односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением

случаев, предусмотренных ГК РФ, другими законами или иными правовыми актами.

1.7.3.4. Кредитор вправе не принимать исполнения обязательства по частям, если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами, условиями обязательства и не вытекает из обычаев или существа обязательства.

1.7.3.5. Кредитор обязан принять исполнение, предложенное за должника третьим лицом, если исполнение обязательства возложено должником на указанное третье лицо.

Если должник не возлагал исполнение обязательства на третье лицо, кредитор обязан принять исполнение, предложенное за должника таким третьим лицом, в следующих случаях:

- должником допущена просрочка исполнения денежного обязательства;
- такое третье лицо подвергается опасности утратить свое право на имущество должника вследствие обращения взыскания на это имущество.

Кредитор не обязан принимать исполнение, предложенное за должника третьим лицом, если из закона, иных правовых актов, условий обязательства или его существа вытекает обязанность должника исполнить обязательство лично.

В случаях, если в соответствии с настоящей статьей допускается исполнение обязательства третьим лицом, оно вправе исполнить обязательство также посредством внесения долга в депозит нотариуса или произвести зачет с соблюдением правил, установленных ГК РФ для должника.

К третьему лицу, исполнившему обязательство должника, переходят права кредитора по обязательству в соответствии со ст. 387 [12]. Если права кредитора по обязательству перешли к третьему лицу в части, они не могут быть использованы им в ущерб кредитору, в частности такие права не имеют преимуществ при их удовлетворении за счет обеспечивающего обязательства или при недостаточности у должника средств для удовлетворения требования в полном объеме.

Если третье лицо исполнило обязанность должника, не являющуюся денежной, оно несет перед кредитором установленную для данного обязательства ответственность за недостатки исполнения вместо должника.

1.7.4. Сроки исполнения обязательства (ст. 314, 315 [12]).

1.7.4.1. Если обязательство предусматривает или позволяет определить день его исполнения либо период, в течение которого оно должно быть исполнено (в т. ч. в случае, если этот период исчисляется с момента исполнения обязанностей другой стороной или наступления иных

обстоятельств, предусмотренных законом или договором), обязательство подлежит исполнению в этот день или соответственно в любой момент в пределах такого периода.

1.7.4.2. В случаях, когда обязательство не предусматривает срок его исполнения и не содержит условия, позволяющие определить этот срок, а равно и в случаях, когда срок исполнения обязательства определен моментом востребования, обязательство должно быть исполнено в течение семи дней со дня предъявления кредитором требования о его исполнении, если обязанность исполнения в другой срок не предусмотрена законом, иными правовыми актами, условиями обязательства или не вытекает из обычаев либо существа обязательства. При непредъявлении кредитором в разумный срок требования об исполнении такого обязательства должник вправе потребовать от кредитора принять исполнение, если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами, условиями обязательства или не явствует из обычаев либо существа обязательства.

1.7.4.3. Должник вправе исполнить обязательство до срока, если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами или условиями обязательства либо не вытекает из его существа. Однако досрочное исполнение обязательств, связанных с осуществлением его сторонами предпринимательской деятельности, допускается только в случаях, когда возможность исполнить обязательство до срока предусмотрена законом, иными правовыми актами или условиями обязательства либо вытекает из обычаев или существа обязательства.

1.8. Гражданско-правовой договор

(понятие, виды, предмет, содержание, форма, существенные условия)

Теме посвящен Подраздел II Раздела III ГК РФ [12]. Далее в данном разделе приводится выжимка из указанного источника.

1.8.1. Договором признается соглашение двух или нескольких лиц об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей (ст. 420 [12]).

1.8.2. Договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора.

Существенными являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение (ст. 432 [12]).

1.8.3. Формы (виды) договоров (ст. 158, 434 [12]).

1.8.3.1. Договор может быть заключен в любой форме, предусмотренной для совершения сделок (см. п. 1.4), если законом для договоров данного вида не установлена определенная форма.

Если стороны договорились заключить договор в определенной форме, он считается заключенным после придания ему условленной формы, хотя бы законом для договоров данного вида такая форма не требовалась.

Договор в письменной форме может быть заключен путем составления одного документа, подписанного сторонами, а также путем обмена письмами, телеграммами, телексами, телефаксами и иными документами, в т. ч. электронными документами, передаваемыми по каналам связи, позволяющими достоверно установить, что документ исходит от стороны по договору.

1.8.4. Основания изменения и расторжения договора (ст. 450 [12]).

1.8.4.1. Изменение и расторжение договора возможны по соглашению сторон, если иное не предусмотрено ГК РФ, другими законами или договором.

Многосторонним договором, исполнение которого связано с осуществлением всеми его сторонами предпринимательской деятельности, может быть предусмотрена возможность изменения или расторжения такого договора по соглашению как всех, так и большинства лиц, участвующих в указанном договоре, если иное не установлено законом. В указанном в настоящем абзаце договоре может быть предусмотрен порядок определения такого большинства.

1.8.4.2. По требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда только:

- при существенном нарушении договора другой стороной;
- в иных случаях, предусмотренных ГК РФ, другими законами или договором.

Существенным признается нарушение договора одной из сторон, которое влечет для другой стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора.

1.8.4.3. Сторона, которой ГК РФ, другими законами или договором предоставлено право на одностороннее изменение договора, должна при осуществлении этого права действовать добросовестно и разумно в пределах, предусмотренных ГК РФ, другими законами или договором.

1.8.5. Изменение и расторжение договора в связи с существенным изменением обстоятельств (ст. 451 [12]).

1.8.5.1. Существенное изменение обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении договора, является основанием для его изменения или расторжения, если иное не предусмотрено договором или не вытекает из его существа.

Изменение обстоятельств признается существенным, когда они изменились настолько, что, если бы стороны могли это разумно предвидеть, договор вообще не был бы ими заключен или был бы заключен на значительно отличающихся условиях.

1.8.5.2. Если стороны не достигли соглашения о приведении договора в соответствие с существенно изменившимися обстоятельствами или о его расторжении, договор может быть расторгнут, а по основаниям, предусмотренным пунктом 1.8.5.4, изменен судом по требованию заинтересованной стороны при наличии одновременно следующих условий:

- в момент заключения договора стороны исходили из того, что такого изменения обстоятельств не произойдет;
- изменение обстоятельств вызвано причинами, которые заинтересованная сторона не могла преодолеть после их возникновения при той степени заботливости и осмотрительности, какая от нее требовалась по характеру договора и условиям оборота;
- исполнение договора без изменения его условий настолько нарушило бы соответствующее договору соотношение имущественных интересов сторон и повлекло бы для заинтересованной стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишилась бы того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора;
- из обычаев или существа договора не вытекает, что риск изменения обстоятельств несет заинтересованная сторона.

1.8.5.3. При расторжении договора вследствие существенно изменившихся обстоятельств суд по требованию любой из сторон определяет последствия расторжения договора, исходя из необходимости справедливого распределения между сторонами расходов, понесенных ими в связи с исполнением этого договора.

1.8.5.4. Изменение договора в связи с существенным изменением обстоятельств допускается по решению суда в исключительных случаях, когда расторжение договора противоречит общественным интересам либо повлечет для сторон ущерб, значительно превышающий затраты, необходимые для исполнения договора на измененных судом условиях.

1.8.6. Предварительный договор (фрагменты ст. 429 ГК РФ [12]).

1.8.6.1. По предварительному договору стороны обязуются заключить в будущем договор о передаче имущества, выполнении работ или

оказании услуг (основной договор) на условиях, предусмотренных предварительным договором.

1.8.6.2. Предварительный договор заключается в форме, установленной для основного договора, а если форма основного договора не установлена, то в письменной форме. Несоблюдение правил о форме предварительного договора влечет его ничтожность.

1.8.6.3. Предварительный договор должен содержать условия, позволяющие установить предмет, а также условия основного договора, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение при заключении предварительного договора.

1.8.6.4. В предварительном договоре указывается срок, в который стороны обязуются заключить основной договор. Если такой срок в предварительном договоре не определен, основной договор подлежит заключению в течение года с момента заключения предварительного договора.

1.8.6.5. Обязательства, предусмотренные предварительным договором, прекращаются, если до окончания срока, в который стороны должны заключить основной договор, он не будет заключен либо одна из сторон не направит другой стороне предложение заключить этот договор.

1.8.7. Рамочный договор (ст. 429.1 ГК РФ [12]).

Рамочным договором (договором с открытыми условиями) признается договор, определяющий общие условия обязательственных взаимоотношений сторон, которые могут быть конкретизированы и уточнены сторонами путем заключения отдельных договоров, подачи заявок одной из сторон или иным образом на основании либо во исполнение рамочного договора.

К отношениям сторон, не урегулированным отдельными договорами, в т. ч. в случае незаключения сторонами отдельных договоров, подлежат применению общие условия, содержащиеся в рамочном договоре, если иное не указано в отдельных договорах или не вытекает из существа обязательства.

1.8.8. Акцепт (ст. 438 – 439 ГК РФ [12]).

1.8.8.1. Акцептом признается ответ лица, которому адресована оферта, о ее принятии. Акцепт должен быть полным и безоговорочным.

1.8.8.2. Молчание не является акцептом, если иное не вытекает из закона, соглашения сторон, обычая или из прежних деловых отношений сторон.

1.8.8.3. Совершение лицом, получившим оферту, в срок, установленный для ее акцепта, действий по выполнению указанных в ней условий договора (отгрузка товаров, предоставление услуг, выполнение работ, уплата соответствующей суммы и т. п.) считается акцептом, если

иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами или не указано в оферте.

1.8.8.4. Отзыв акцепта – если извещение об отзыве акцепта поступило лицу, направившему оферту, ранее акцепта или одновременно с ним, акцепт считается не полученным.

1.8.9. На что обратить внимание в практической деятельности. Анализ судебной практики показывает, что в большинстве случаев к существенным условиям договора относят:

- индивидуализация предмета (наименование и количество товара, услуг, работ);
- цена и порядок оплаты;
- сроки выполнения.

1.9. Участие эксперта, специалиста в судебной экспертизе

Вопросам судебной экспертизы посвящен Федеральный закон «О государственной судебно-экспертной деятельности в РФ» [25], ряд Кодексов [20 – 23], постановления Пленумов судов высших инстанций [45 – 46]. Далее в данном разделе приводится выжимка из [25], относящаяся к существенным вопросам судебной экспертизы.

1.9.1. Независимость Эксперта (ст. 7 [25])

При производстве судебной экспертизы Эксперт независим, он не может находиться в какой-либо зависимости от органа или лица, назначивших судебную экспертизу, сторон и других лиц, заинтересованных в исходе дела. Эксперт дает заключение, основываясь на результатах проведенных исследований в соответствии со своими специальными знаниями.

Не допускается воздействие на Эксперта со стороны судов, судей, органов дознания, лиц, производящих дознание, следователей и прокуроров, а также иных государственных органов, организаций, объединений и отдельных лиц в целях получения заключения в пользу кого-либо из участников процесса или в интересах других лиц.

Лица, виновные в оказании воздействия на Эксперта, подлежат ответственности в соответствии с законодательством РФ.

1.9.2. Объективность, всесторонность и полнота исследований (ст. 8 [25]).

Эксперт проводит исследования объективно, на строго научной и практической основе, в пределах соответствующей специальности, всесторонне и в полном объеме.

Заключение эксперта должно основываться на положениях, дающих возможность проверить обоснованность и достоверность сделанных выводов на базе общепринятых научных и практических данных.

1.9.3. Обязанности Эксперта (ст. 16 [25]).

1.9.3.1. Эксперт обязан:

- принять к производству порученную ему руководителем соответствующего государственного судебно-экспертного учреждения судебную экспертизу;
- провести полное исследование представленных ему объектов и материалов дела, дать обоснованное и объективное заключение по поставленным перед ним вопросам;
- составить мотивированное письменное сообщение о невозможности дать заключение и направить данное сообщение в орган или лицу, которые назначили судебную экспертизу, если поставленные вопросы выходят за пределы специальных знаний эксперта, объекты исследований и материалы дела непригодны или недостаточны для проведения исследований и дачи заключения и эксперту отказано в их дополнении, современный уровень развития науки не позволяет ответить на поставленные вопросы;
- не разглашать сведения, которые стали ему известны в связи с производством судебной экспертизы, в т. ч. сведения, которые могут ограничить конституционные права граждан, а также сведения, составляющие государственную, коммерческую или иную охраняемую законом тайну;
- обеспечить сохранность представленных объектов исследований и материалов дела.
- Эксперт также исполняет обязанности, предусмотренные соответствующим процессуальным законодательством.

1.9.3.2. Эксперт не вправе:

- принимать поручения о производстве судебной экспертизы непосредственно от каких-либо органов или лиц, за исключением руководителя государственного судебно-экспертного учреждения;
- осуществлять судебно-экспертную деятельность в качестве негосударственного эксперта;
- вступать в личные контакты с участниками процесса, если это ставит под сомнение его незаинтересованность в исходе дела;
- самостоятельно собирать материалы для производства судебной экспертизы;
- сообщать кому-либо о результатах судебной экспертизы, за исключением органа или лица, ее назначивших;
- уничтожать объекты исследований либо существенно изменять их свойства без разрешения органа или лица, назначивших судебную экспертизу.

Эксперт или государственное судебно-экспертное учреждение не вправе отказаться от производства порученной им судебной экспертизы в установленный судом срок, мотивируя это отказом стороны, на которую судом возложена обязанность по оплате расходов, связанных с производством судебной экспертизы, осуществить оплату назначенной экспертизы до ее проведения.

1.9.4. Права эксперта (ст. 17 [25]).

Эксперт вправе:

- ходатайствовать перед руководителем соответствующего государственного судебно-экспертного учреждения о привлечении к производству судебной экспертизы других Экспертов, если это необходимо для проведения исследований и дачи заключения;
- делать подлежащие занесению в протокол следственного действия или судебного заседания заявления по поводу неправильного истолкования участниками процесса его заключения или показаний;
- обжаловать в установленном законом порядке действия органа или лица, назначивших судебную экспертизу, если они нарушают права Эксперта.

Эксперт также имеет права, предусмотренные соответствующим процессуальным законодательством.

1.9.5. Заключение Эксперта или комиссии Экспертов и его содержание (ст. 25 [25]).

На основании проведенных исследований с учетом их результатов Эксперт от своего имени или комиссия Экспертов дают письменное заключение и подписывают его. Подписи Эксперта или комиссии экспертов удостоверяются печатью государственного судебно-экспертного учреждения.

В заключении Эксперта или комиссии Экспертов должны быть отражены:

- время и место производства судебной экспертизы;
- основания производства судебной экспертизы;
- сведения об органе или о лице, назначивших судебную экспертизу;
- сведения о государственном судебно-экспертном учреждении, об Эксперте (фамилия, имя, отчество, образование, специальность, стаж работы, ученая степень и ученое звание, занимаемая должность), которым поручено производство судебной экспертизы;
- предупреждение Эксперта в соответствии с законодательством РФ об ответственности за дачу заведомо ложного заключения;

- вопросы, поставленные перед Экспертом или комиссией экспертов;
- объекты исследований и материалы дела, представленные Эксперту для производства судебной экспертизы;
- сведения об участниках процесса, присутствовавших при производстве судебной экспертизы;
- содержание и результаты исследований с указанием примененных методов;
- оценка результатов исследований, обоснование и формулировка выводов по поставленным вопросам.

Материалы, иллюстрирующие заключение Эксперта или комиссии Экспертов, прилагаются к заключению и служат его составной частью. Документы, фиксирующие ход, условия и результаты исследований, хранятся в государственном судебно-экспертном учреждении. По требованию органа или лица, назначивших судебную экспертизу, указанные документы предоставляются для приобщения к делу.

1.9.6. Заведомо ложные ... заключение или показание Эксперта ... наказываются штрафом в размере до 80 000 рублей или в размере заработной платы или иного дохода осужденного за период до 6 месяцев, либо обязательными работами на срок до 480 часов, либо исправительными работами на срок до 2 лет, либо арестом на срок до 3 месяцев (ст. 307 УК РФ).

Те же деяния, соединенные с обвинением лица в совершении тяжкого или особо тяжкого преступления, – наказываются принудительными работами на срок до 5 лет либо лишением свободы на тот же срок.

1.9.7. Эксперт вправе отказаться от дачи заключения по вопросам, выходящим за пределы его специальных знаний, а также в случае, если представленные ему материалы недостаточны для дачи заключения (ст. 55 АПК РФ [20]).

1.9.8. Эксперт обязан заявить самоотвод в случае, если (ст. 21 – 24 АПК [20]):

- является родственником лица, участвующего в деле, или его представителя;
- лично, прямо или косвенно заинтересован в исходе дела либо имеются иные обстоятельства, которые могут вызвать сомнение в его беспристрастности;
- находится или ранее находился в служебной или иной зависимости от лица, участвующего в деле, или его представителя;
- делал публичные заявления или давал оценку по существу рассматриваемого дела;

- проводил ревизию или проверку, материалы которых стали поводом для обращения в арбитражный суд или используются при рассмотрении дела.

1.9.9. На что обратить внимание в практической деятельности.

1.9.9.1. Объем прав, обязанностей и ответственность Эксперта зависит от назначаемого процессуального законодательства в рамках конкретного дела. Сравнение положений [20 – 23] в части прав, обязанностей и ответственности Эксперта приведено в [51].

1.9.9.2. Результатом деятельности судебного Эксперта является Заключение судебного эксперта, на которое не распространяются требования Закона об оценке. Положения нормативных-правовых актов в сфере оценочной деятельности следует использовать только в части методологии.

2. Общая теория оценки

2.1. Функции сложного процента

2.1.1. Сложный процент – модель расчета, при которой проценты прибавляются к основной сумме [вклада] и в дальнейшем сами участвуют в создании новых процентов.

2.1.2. Шесть функций сложного процента (подразумевается, что платежи возникают в конце соответствующего периода):

Таблица 6. Функции сложного процента

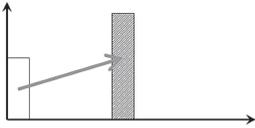
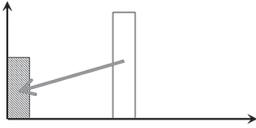
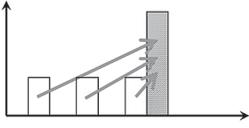
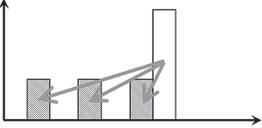
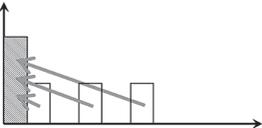
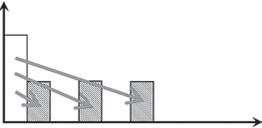
№ п/п	Наименование функции	Формула расчета, пример решения задачи
1	Накопленная (будущая) сумма единицы	<p>Показывает накопление 1 ден.ед. за период:</p>  $FV = PV \times (1 + i)^t,$ <p>где: FV – будущая стоимость, ден. ед.; PV – текущая стоимость, ден. ед.; i – ставка накопления (дисконтирования), доли ед./период времени; t – интервал времени, периодов времени.</p>
2	Текущая стоимость единицы	<p>Показывает текущую стоимость 1 ден. ед., которая возникает в будущем:</p>  $PV = \frac{FV}{(1 + i)^t}.$
3	Накопление единицы за период	<p>Показывает, какой по истечении всего срока будет будущая стоимость серии аннуитетных платежей:</p>  $FV = \frac{(1 + i)^n - 1}{i} \times PMT,$

Таблица 6. Продолжение

№ п/п	Наименование функции	Формула расчета, пример решения задачи
		где: PMT – аннуитетный платеж, ден. ед. Аннуитетные платежи – серия равновеликих периодических платежей.
4	Фактор фонда возмещения	Показывает величину единичного аннуитетного платежа, который необходим для того, чтобы к концу срока накопить 1 ден.ед.:  $PMT = \frac{FV \times i}{(1+i)^n - 1}$
5	Текущая стоимость обычного аннуитета	Показывает величину текущей стоимости будущего аннуитетных платежей:  $PV = PMT \times \frac{1 - (1+i)^{-n}}{i}$
6	Взнос на амортизацию единицы	Показывает величину будущего аннуитетного платежа, необходимого для полной амортизации (погашения) кредита:  $PMT = \frac{PV \times i}{1 - (1+i)^{-n}}$

2.1.3. Зависимость между ставками накопления (дисконтирования) для различных по продолжительности периодов времени начисления:

базовый вариант

упрощенный вариант

$$1 + i_t = \sqrt[t]{(1 + i_T)^T} = (1 + i_T)^{\frac{t}{T}},$$

$$i_t = \frac{i_T}{\left(\frac{T}{t}\right)},$$

где: T – бóльший по продолжительности период времени;
 t – меньший по продолжительности период времени.

Таблица 7. Взаимосвязь ставок дисконтирования для различных периодов времени

Ставка накопления (дисконтирования)	Формула расчета из годовой ставки накопления ($i_{год}$)	
	Нормальный вариант	Упрощенный вариант
Месячная	$\sqrt[12]{(1+i_{год})} - 1 = (1+i_{год})^{\frac{1}{12}} - 1$	$\frac{i_{год}}{12}$
Квартальная	$\sqrt[4]{(1+i_{год})} - 1 = (1+i_{год})^{\frac{1}{4}} - 1$	$\frac{i_{год}}{4}$
Полугодовая	$\sqrt{(1+i_{год})} - 1 = (1+i_{год})^{\frac{1}{2}} - 1$	$\frac{i_{год}}{2}$

Упрощенный вариант используется при малых величинах ставки или невысоких требованиях к точности расчета. Например, при годовой ставке дисконтирования в размере 20% расчет величины месячной ставки по нормальному варианту даст результат в размере 1,531%, а по упрощенному – в размере 1,667%.

2.1.4. Функции 2, 4, и 6 являются обратными по отношению к 1, 3 и 5 (соответственно) – если забыта прямая, то ее можно вывести из обратной (и наоборот).

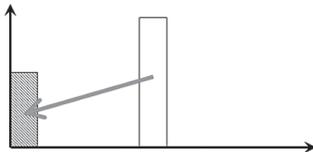
2.1.5. На что обратить внимание в оценочной практике: величины ставки накопления и периода времени должны соответствовать друг другу. Месячной ставке соответствует период времени в месяцах; годовой – в годах и т. д.

2.2. Дисконтирование

2.2.1. Дисконтирование – это определение стоимости денежной суммы на предыдущий период (движение влево по оси времени).

Как правило, дисконтирование рассматривается как процесс, обратный индексации (см. тему 2.3).

2.2.2. Общая формула дисконтирования на конец периода:



$$PV = \frac{FV}{(1+i)^t} = FV \times \left[\frac{1}{(1+i)^t} \right],$$

где: FV – будущая стоимость, ден. ед.;
 PV – текущая стоимость, ден. ед.;
 i – ставка дисконтирования, доли ед./период времени;
 t – интервал времени с даты оценки до даты возникновения FV , периодов времени.

Дробь в квадратных скобках – дисконтный множитель – показывает соотношение текущей и будущей стоимостей денежного потока.

2.2.3. При условно равномерном распределении денежных потоков в течение срока (0; t) дисконтирование осуществляется на середину периода, а общая формула преобразуется следующим образом:

$$PV = \frac{FV}{(1+i)^{t-0,5}}.$$

2.2.4. При изменении величины ставки дисконтирования в течение времени (переменная ставка дисконтирования) общая формула принимает следующий вид:

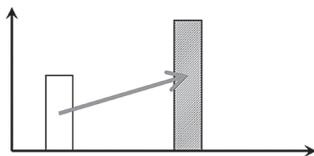
$$PV = \frac{FV}{(1+i_1)^{t_1} \times (1+i_2)^{t_2} \times \dots \times (1+i_m)^{t_m}},$$

где: i_m – ставка дисконтирования в интервал времени с t_m доли ед./период.

2.3. Индексация

2.3.1. Индексация (применительно к оценочной деятельности) – это определение стоимости денежной суммы на последующий период (движение вправо по оси времени). Как правило, индексация рассматривается как процесс, обратный дисконтированию (см. тему 2.2).

Общая формула индексации имеет следующий вид:



$$PV = PPV \times (1+i)^t,$$

где: PV – текущая стоимость, ден. ед.;

PPV – денежная сумма в предыдущий период, ден. ед.;

i – индекс приведения к предыдущему периоду, доли ед./период времени;

t – интервал времени, периодов времени.

2.3.2. Индекс изменения цен – отношение цены товара (услуги) в конце периода к его цене в начале периода.

2.3.3. Цепной индекс – показывает изменение стоимости *относительно базисного уровня* цен:

$$I_{ц} = (1+i_1) \times (1+i_2) \times \dots \times (1+i_n),$$

где: $I_{ц}$ – цепной индекс за интервал времени $(0; n)$, ед.;
 i_n – индекс приведения к предыдущему периоду за период n , ед.

Общая формула индексации при применении цепного индекса:

$$PV = PPV \times I_{ц},$$

где: $I_{ц}$ – индекс приведения стоимости с даты возникновения PPV до текущей даты, раз.

Таблица 8. Пример использования цепного индекса

Показатель	Значение					
	I кв.	II кв.	III кв.	IV кв.	V кв.	VI кв.
Затраты (в текущем уровне цен), ден. ед.	100	120	180	210	140	60
Темп роста цен за период, %	0	3	3	4	4	5
Цепной индекс роста цен	1,000	1,030	1,061	1,103	1,147	1,205¹
Затраты с учетом роста цен, ден.ед.	100,0	123,6	191,0	231,7	160,6	72,3

¹ $1,205 = 1,03 \times 1,03 \times 1,04 \times 1,04 \times 1,05$

Раздел II

НАПРАВЛЕНИЕ «ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ»

3. «Оценка недвижимости» – базовые понятия

3.1. Требования к проведению оценки недвижимости, установленные федеральными стандартами оценки

К теме относится совокупность федеральных стандартов оценки № 1, 2, 3, 7, 9, 12, 13 [2 – 5, 7, 10 – 11]. Далее в данном разделе приводятся выжимка из указанных источников с учетом того, какие вопросы уже встречались на квалификационном экзамене.

3.1.1. Выборочные положения ФСО № 1 [2]:

Таблица 9. Выборочные положения ФСО № 1

Пункт ФСО № 1	Содержание
8	Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.
21	Задание на оценку является неотъемлемой частью договора на проведение оценки. Задание на оценку должно содержать следующую информацию: а) объект оценки; б) права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки; в) цель оценки; г) предполагаемое использование результатов оценки; д) вид стоимости; е) дату оценки; ж) допущения, на которых должна основываться оценка; з) иную информацию, предусмотренную федеральными стандартами оценки.
25	В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного Оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии).

3.1.2. Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки (п. 4 ФСО № 2).

3.1.3. Выборочные положения ФСО № 3 [4]:

Таблица 10. Выборочные положения ФСО № 3

Пункт ФСО № 3	Содержание
12	Документы, предоставленные заказчиком (в т. ч. справки, таблицы, бухгалтерские балансы), должны быть подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке, и к отчету прикладываются их копии.
14	Итоговая величина стоимости может быть представлена в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления либо в виде интервала значений, если такое представление предусмотрено законодательством РФ или заданием на оценку.

3.1.4. Выборочные положения ФСО № 7 [5]:

Таблица 11. Выборочные положения ФСО № 7

Пункт ФСО № 7	Содержание
5	При сборе информации об оцениваемом объекте недвижимости Оценщик или его представитель проводит осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки, если в задании на оценку не указано иное. В случае непроведения осмотра Оценщик указывает в отчете об оценке причины, по которым объект оценки не осмотрен, а также допущения и ограничения, связанные с непроведением осмотра.
6	Совместная оценка земельного участка и находящихся на нем объектов капитального строительства при отсутствии правоустанавливающих и правоподтверждающих документов на земельный участок проводится с учетом установленных действующим законодательством прав и обязанностей собственника объектов капитального строительства в отношении земельного участка, а также типичного на рассматриваемом рынке поведения собственников в отношении аналогичного земельного участка (выкуп или аренда).
29	При недостаточности рыночных данных, необходимых для реализации какого-либо из подходов к оценке недвижимости в соответствии с требованиями ФСО № 7 и ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, в рамках выбранного подхода на основе имеющихся данных рекомендуется указать ориентировочные значения (значение) оцениваемой величины, которые не учитываются при итоговом согласовании, но могут быть использованы в качестве поверочных к итоговому результату оценки недвижимости
30	После проведения процедуры согласования Оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

3.1.5. При определении ликвидационной стоимости задание на оценку объекта оценки должно содержать следующую дополнительную к указанной в ФСО № 1, информацию (п. 7 ФСО 12):

- срок экспозиции объекта оценки;
- условия продажи и предполагаемая организация проведения торгов (в случае наличия данной информации).

В задании на оценку также могут быть указаны иные расчетные величины, в т. ч.:

- ориентировочный размер затрат, необходимый для реализации объекта оценки при его вынужденной продаже;
- суммарный объем выплат, осуществленных ранее и предусмотренных в дальнейшем в рамках заключенных предварительных договоров купли-продажи объектов оценки, являющихся предметом ипотеки, или договоров лизинга, между сторонами договора, в том числе их правопреемниками.

3.1.6. При определении инвестиционной стоимости объектов оценки рассчитывается величина денежных средств, отражающая полезность объекта оценки для конкретного лица или группы лиц (способность объекта оценки удовлетворять потребности конкретного лица или группы лиц) при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки (п. 3 ФСО № 13).

Для целей ФСО № 13 под инвестиционными целями использования объекта оценки понимаются цели конкретного лица или группы лиц, направленные на достижение определенного полезного эффекта от использования объекта оценки, и обусловленные свойствами этого объекта, и (или) условиями для конкретного лица (группы лиц), связанными с использованием объекта оценки, специфическими условиями возможной сделки с объектом оценки (например, объект не выставляется на открытый рынок, стороны сделки являются аффилированными лицами), либо наличием определенных правоустанавливающих документов или законодательных актов, действительных исключительно для конкретного лица (группы лиц) во взаимоотношении с объектом оценки.

Полезный эффект от использования объекта оценки может быть выражен в получении различных экономических выгод (например, прибыли, дополнительном увеличении дохода, прироста стоимости имущества и иное).

Применение понятия «инвестиционная стоимость», используемого для ФСО № 13, не следует отождествлять с понятием инвестиционной деятельности.

Вопросы оценки недвижимости для целей залога см. в п. 1.2 и 3.9.

Про наиболее эффективное использование см. в п. 3.10.

3.2. Права на недвижимость

Формулировка темы имеет общий характер – напрямую к ней относится ряд статей ГК РФ [12], Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» [27]; косвенно – значительная совокупность нормативных правовых актов различного уровня. Далее в данном разделе приводится выжимка из двух указанных источников.

3.2.1. Право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней. Регистрации подлежат (ст. 131 [12]):

- право собственности;
- право хозяйственного ведения;
- право оперативного управления;
- право пожизненного наследуемого владения;
- право постоянного пользования;
- ипотека;
- сервитуты;
- а также иные права в случаях, предусмотренных ГК РФ и иными законами.

3.2.2. Единый государственный реестр недвижимости представляет собой свод достоверных систематизированных сведений в текстовой форме (семантические сведения) и графической форме (графические сведения) и состоит из (ст. 7 [27]):

- реестра объектов недвижимости (кадастр недвижимости);
- реестра прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества (реестр прав на недвижимость);
- реестра сведений о границах зон с особыми условиями использования территорий, территориальных зон, территорий объектов культурного наследия, особо охраняемых природных территорий, особых экономических зон, охотничьих угодий, территорий опережающего социально-экономического развития, зон территориального развития в РФ, игорных зон, лесничеств, лесопарков, о Государственной границе РФ, границах между субъектами РФ, границах муниципальных образований, границах населенных пунктов, о береговых линиях (границах водных объектов), а также сведений о проектах межевания территорий (реестр границ);
- реестровых дел;
- кадастровых карт;
- книг учета документов.

Реестры Единого государственного реестра недвижимости, кадастровые карты и книги учета документов ведутся в электронной форме. Реестровые дела хранятся в электронной форме и (или) на бумажном носителе.

3.2.3. В кадастр недвижимости вносятся основные и дополнительные сведения об объекте недвижимости (ст. 8 [27]):

- 27 основных сведений – вид объекта недвижимости (земельный участок, здание, сооружение, помещение, машино-место, объект незавершенного строительства, единый недвижимый комплекс, предприятие как имущественный комплекс или иной вид), кадастровый номер объекта недвижимости и дата его присвоения; площадь, если объектом недвижимости является земельный участок, здание, помещение или машино-место; основная характеристика объекта недвижимости (протяженность, глубина, глубина залегания, площадь, объем, высота, площадь застройки) и ее значение, если объектом недвижимости является сооружение и пр.;
- 24 дополнительных сведений – сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости; сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка, если объектом недвижимости является земельный участок; вид или виды разрешенного использования земельного участка, здания, сооружения, помещения и пр.

3.2.4. Право собственности и другие вещные права на землю (глава 17 ГК РФ [12]).

3.2.4.1. Лица, имеющие в собственности земельный участок, вправе продавать его, дарить, отдавать в залог или сдавать в аренду и распоряжаться им иным образом постольку, поскольку соответствующие земли на основании закона не исключены из оборота или не ограничены в обороте.

3.2.4.2. На основании закона и в установленном им порядке определяются земли сельскохозяйственного и иного целевого назначения, использование которых для других целей не допускается или ограничивается. Пользование земельным участком, отнесенным к таким землям, может осуществляться в пределах, определяемых его целевым назначением. Если иное не установлено законом, право собственности на земельный участок распространяется на находящиеся в границах этого участка поверхностный (почвенный) слой и водные объекты, находящиеся на нем растения.

3.2.4.3. Собственник земельного участка вправе использовать по своему усмотрению все, что находится над и под поверхностью этого

участка, если иное не предусмотрено законами о недрах, об использовании воздушного пространства, иными законами и не нарушает прав других лиц.

3.2.4.4. Собственник земельного участка может возводить на нем здания и сооружения, осуществлять их перестройку или снос, разрешать строительство на своем участке другим лицам. Эти права осуществляются при условии соблюдения градостроительных и строительных норм и правил, а также требований о целевом назначении земельного участка.

3.2.4.5. Если иное не предусмотрено законом или договором, собственник земельного участка приобретает право собственности на здание, сооружение и иное недвижимое имущество, возведенное или созданное им для себя на принадлежащем ему участке.

3.2.4.6. При переходе права собственности на здание или сооружение, принадлежавшее собственнику земельного участка, на котором оно находится, к приобретателю здания или сооружения переходит право собственности на земельный участок, занятый зданием или сооружением и необходимый для его использования, если иное не предусмотрено законом.

3.2.5. Сервитут (ст.274-276 ГК РФ [12]).

Собственник недвижимого имущества (земельного участка, другой недвижимости) вправе требовать от собственника соседнего земельного участка, а в необходимых случаях и от собственника другого земельного участка (соседнего участка) предоставления права ограниченного пользования соседним участком (сервитута).

Сервитут может устанавливаться для обеспечения прохода и проезда через соседний земельный участок, строительства, реконструкции и (или) эксплуатации линейных объектов, не препятствующих использованию земельного участка в соответствии с разрешенным использованием, а также других нужд собственника недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута.

Дополнительно см. п. 1.6.6.

3.2.6. Право собственности и другие вещные права на жилые помещения (гл. 18 ГК РФ [12]).

3.2.6.1. Жилые помещения предназначены для проживания граждан.

Гражданин – собственник жилого помещения может использовать его для личного проживания и проживания членов его семьи.

3.2.6.2. Жилые помещения могут сдаваться их собственниками для проживания на основании договора.

3.2.6.3. Размещение в жилых домах промышленных производств не допускается.

Размещение собственником в принадлежащем ему жилом помещении предприятий, учреждений, организаций допускается только после перевода такого помещения в нежилое. Перевод помещений из жилых в нежилые производится в порядке, определяемом жилищным законодательством.

3.2.6.4. Члены семьи собственника, проживающие в принадлежащем ему жилом помещении, имеют право пользования этим помещением на условиях, предусмотренных жилищным законодательством.

Дееспособные и ограниченные судом в дееспособности члены семьи собственника, проживающие в принадлежащем ему жилом помещении, несут солидарную с собственником ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования жилым помещением.

3.2.6.5. Переход права собственности на жилой дом или квартиру к другому лицу является основанием для прекращения права пользования жилым помещением членами семьи прежнего собственника, если иное не установлено законом.

3.2.6.6. Отчуждение жилого помещения, в котором проживают находящиеся под опекой или попечительством члены семьи собственника данного жилого помещения либо оставшиеся без родительского попечения несовершеннолетние члены семьи собственника (о чем известно органу опеки и попечительства), если при этом затрагиваются права или охраняемые законом интересы указанных лиц, допускается с согласия органа опеки и попечительства.

3.2.6.7. Если собственник жилого помещения использует его не по назначению, систематически нарушает права и интересы соседей либо бесхозяйственно обращается с жильем, допуская его разрушение, орган местного самоуправления может предупредить собственника о необходимости устранить нарушения, а если они влекут разрушение помещения – также назначить собственнику соразмерный срок для ремонта помещения.

Если собственник после предупреждения продолжает нарушать права и интересы соседей или использовать жилое помещение не по назначению либо без уважительных причин не произведет необходимый ремонт, суд по иску органа местного самоуправления может принять решение о продаже с публичных торгов такого жилого помещения с выплатой собственнику вырученных от продажи средств за вычетом расходов на исполнение судебного решения.

3.2.7. Общая собственность (гл. 16 ГК РФ [12]).

Имущество, находящееся в собственности двух или нескольких лиц, принадлежит им на праве общей собственности. Имущество может находиться в общей собственности с определением доли каждого

из собственников в праве собственности (долевая собственность) или без определения таких долей (совместная собственность).

Общая собственность на имущество является долевой, за исключением случаев, когда законом предусмотрено образование совместной собственности на это имущество. Общая собственность возникает при поступлении в собственность двух или нескольких лиц имущества, которое не может быть разделено без изменения его назначения (неделимые вещи) либо не подлежит разделу в силу закона. Общая собственность на делимое имущество возникает в случаях, предусмотренных законом или договором.

По соглашению участников совместной собственности, а при недостижении согласия по решению суда на общее имущество может быть установлена долевая собственность этих лиц.

Дополнительно см. п. 1.6.7.

3.3. Правовое регулирование земельных отношений

Формулировка темы имеет общий характер. Далее в данном разделе приводятся ссылки на основные нормативные правовые акты, регулирующие земельные отношения, показывается взаимосвязь между ними.

3.3.1. Правовая основа регулирования земельных отношений включает документы четырех уровней:

3.3.1.1. Конституция РФ (ст. 9, 36, 72).

3.3.1.2. Федеральное земельное законодательство – например, [13], [27], [30], а также ряд смежных документов – базовые Кодексы [12, 14 – 16], ряд Федеральных законов (например, [21, 22]) и пр.

3.3.1.3. Федеральные подзаконные акты – в основном представлены постановлениями Правительства РФ, которыми регулируются такие процедуры, как мониторинг, государственный земельный контроль.

3.3.1.4. Региональное законодательство.

3.3.2. Раздельное отчуждение земельного участка и расположенных на нем улучшений (п. 4 ст. 35 ЗК РФ [13]).

3.3.2.1. Отчуждение здания, сооружения, находящихся на земельном участке и принадлежащих одному лицу, проводится вместе с земельным участком, за исключением следующих случаев:

- отчуждение части здания, сооружения, которая не может быть выделена в натуре вместе с частью земельного участка;
- отчуждение здания, сооружения, находящихся на земельном участке, изъятом из оборота в соответствии со ст. 27 [13];
- отчуждение сооружения, которое расположено на земельном участке на условиях сервитута.

3.3.2.2. Не допускается отчуждение земельного участка без находящихся на нем здания, сооружения в случае, если они принадлежат одному лицу.

3.3.2.3. Отчуждение здания, сооружения, находящихся на ограниченном в обороте земельном участке и принадлежащих одному лицу, проводится вместе с земельным участком, если федеральным законом разрешено предоставлять такой земельный участок в собственность граждан и юридических лиц.

3.3.2.4. Отчуждение участником долевой собственности доли в праве собственности на здание, сооружение или отчуждение собственником принадлежащих ему части здания, сооружения или помещения в них проводится вместе с отчуждением доли указанных лиц в праве собственности на земельный участок, на котором расположены здание, сооружение.

3.3.3. Объектом купли-продажи могут быть только участки, прошедшие государственный кадастровый учет (ст. 37 ЗК РФ [13]).

3.3.4. На что обратит внимание в практической деятельности:

3.3.4.1. Региональное законодательство может содержать нормативные правовые акты, оказывающие существенное влияние на стоимость недвижимости, расположенной в соответствующем регионе. Например, регулирование земельных отношений в г. Москве и Санкт-Петербурге значительно отличается от федерального.

3.3.4.2. Судебная практика расходится с положениями ЗК РФ, указанными в п. 3.3.3 – см. Постановление Пленума ВАС РФ от 11.07.2011 № 54, Постановление ФАС Восточно-Сибирского округа от 15.12.2008 № А33-908/08-Ф02-6210/08, Постановление ФАС Московского округа от 18.02.2009 № КГ-А41/12649-08, Постановление ФАС Северо-Кавказского округа от 17.11.2010 № А32-55236/2009.

3.4. Перевод земель или земельных участков из одной категории в другую

К вопросам перевода земельных участков из одной категории в другую относится целый ряд нормативных правовых актов, прежде всего: Земельный кодекс РФ [13] и Федеральный закон «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» [30]. Далее в данном разделе приводятся выжимка из указанных источников.

3.4.1. Земли в РФ по целевому назначению подразделяются на следующие категории (ст. 7 [13]):

- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли населенных пунктов;

- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- земли особо охраняемых территорий и объектов;
- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;
- земли запаса.

Земли сельскохозяйственного назначения используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются федеральными законами и требованиями специальных федеральных законов.

Любой вид разрешенного использования из предусмотренных зонированием территорий видов выбирается самостоятельно, без дополнительных разрешений и процедур согласования.

Виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с классификатором, утвержденным Минэкономразвития России [41].

3.4.2. Перевод земель из одной категории в другую осуществляется в отношении (ст. 8 [13]):

- земель, находящихся в федеральной собственности, – Правительством РФ;
- земель, находящихся в собственности субъектов РФ, и земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в муниципальной собственности, – органами исполнительной власти субъектов РФ;
- земель, находящихся в муниципальной собственности, за исключением земель сельскохозяйственного назначения, – органами местного самоуправления;
- земель, находящихся в частной собственности:
 - земель сельскохозяйственного назначения – органами исполнительной власти субъектов РФ;
 - земель иного целевого назначения – органами местного самоуправления.

Перевод земель населенных пунктов в земли иных категорий и земель иных категорий в земли населенных пунктов независимо от их

форм собственности осуществляется путем установления или изменения границ населенных пунктов в порядке, установленном ЗК РФ и законодательством РФ о градостроительной деятельности.

Порядок перевода земель из одной категории в другую устанавливается федеральными законами.

3.4.3. Для перевода земель или земельных участков в составе таких земель из одной категории в другую заинтересованным лицом подается ходатайство о переводе земель из одной категории в другую или ходатайство о переводе земельных участков из состава земель одной категории в другую (ходатайство) в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, уполномоченные на рассмотрение этого ходатайства.

В ходатайстве о переводе земельных участков из состава земель одной категории в другую указываются: ... обоснование перевода земельного участка из состава земель одной категории в другую (ст. 2 [30]).

3.4.4. По результатам рассмотрения ходатайства исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления принимается акт о переводе земель или земельных участков в составе таких земель из одной категории в другую (акт о переводе земель или земельных участков) либо акт об отказе в переводе земель или земельных участков в составе таких земель из одной категории в другую (акт об отказе в переводе земель или земельных участков) в следующие сроки (ст. 3 [30]):

- в течение 3 месяцев со дня поступления ходатайства, если иное не установлено нормативными правовыми актами РФ, – Правительством РФ;
- в течение 2 месяцев со дня поступления ходатайства – исполнительным органом государственной власти субъекта РФ или органом местного самоуправления.

3.4.5. Акт о переводе земель или земельных участков либо акт об отказе в переводе земель или земельных участков может быть обжалован в суд.

3.4.6. Перевод земель или земельных участков в составе таких земель из одной категории в другую не допускается в случае (ст. 4 [30]):

- установления в соответствии с федеральными законами ограничения перевода земель или земельных участков в составе таких земель из одной категории в другую либо запрета на такой перевод;

- наличия отрицательного заключения государственной экологической экспертизы в случае, если ее проведение предусмотрено федеральными законами;
- установления несоответствия испрашиваемого целевого назначения земель или земельных участков утвержденным документам территориального планирования и документации по планировке территории, землеустроительной документации.

3.4.7. Лесные участки в составе земель лесного фонда находятся в федеральной собственности (ст. 8 ЛК РФ [15]). Решение об их переводе в другую категорию принимается Правительством РФ (ст. 8 [13]).

3.4.8. Перевод земель сельскохозяйственных угодий или земельных участков в составе таких земель из земель сельскохозяйственного назначения в другую категорию допускается в исключительных случаях, связанных: с консервацией земель; с созданием особо охраняемых природных территорий или с отнесением земель к землям природоохранного, историко-культурного, рекреационного и иного особо ценного назначения; с установлением или изменением черты населенных пунктов и т. д. (ст. 7 [30]).

3.4.9. На что обратить внимание в практической деятельности: нормативные правовые акты субъектового уровня могут вносить значительную специфику в порядок и стоимость перевода земельных участков из одной категории в другую, изменение варианта их разрешенного использования.

3.5. Особенности оборота земель сельскохозяйственного назначения

3.5.1. Понятие и состав земель сельскохозяйственного назначения (ст. 77 ЗК РФ [13]).

Землями сельскохозяйственного назначения признаются земли, находящиеся за границами населенного пункта и предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей.

В составе земель сельскохозяйственного назначения выделяются сельскохозяйственные угодья, земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, лесными насаждениями, предназначенными для обеспечения защиты земель от негативного воздействия, водными объектами (в т. ч. прудами, образованными водоподпорными сооружениями на водотоках и используемыми для целей осуществления прудовой аквакультуры), а также зданиями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.

Вопросам оборота земель сельскохозяйственного назначения посвящен Федеральный закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» [28]¹. Далее приводится выжимка из указанного источника.

3.5.2. Оборот земель сельскохозяйственного назначения основывается на следующих принципах (ст. 1 [28]):

- сохранение целевого использования земельных участков;
- установление максимального размера общей площади сельскохозяйственных угодий, которые расположены на территории одного муниципального района и могут находиться в собственности одного гражданина и (или) одного юридического лица;
- преимущественное право субъекта РФ или в случаях, установленных законом субъекта РФ, муниципального образования на покупку земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения при его продаже, за исключением случаев продажи с публичных торгов;
- преимущественное право других участников долевой собственности на земельный участок, находящийся в долевой собственности, либо использующих этот земельный участок сельскохозяйственной организации или гражданина – члена крестьянского (фермерского) хозяйства на покупку доли в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения при возмездном отчуждении такой доли участником долевой собственности;
- установление особенностей предоставления земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения иностранным гражданам, иностранным юридическим лицам, лицам без гражданства, а также юридическим лицам, в уставном (складочном) капитале которых доля иностранных граждан, иностранных юридических лиц, лиц без гражданства составляет более чем 50 процентов.

3.5.3. Иностранцы граждане, иностранные юридические лица, лица без гражданства, а также юридические лица, в уставном (складочном) капитале которых доля иностранных граждан, иностранных юри-

¹ Действие Федерального закона не распространяется на относящиеся к землям сельскохозяйственного назначения садовые, огородные, дачные земельные участки, земельные участки, предназначенные для ведения личного подсобного хозяйства, гаражного строительства (в т. ч. индивидуального гаражного строительства), а также на земельные участки, на которых расположены объекты недвижимого имущества. Оборот указанных земельных участков регулируется ЗК РФ [13].

дических лиц, лиц без гражданства составляет более чем 50 процентов, могут обладать земельными участками из земель сельскохозяйственного назначения только на праве аренды (ст. 3 [28]).

3.5.4. Земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, за исключением земельного участка, являющегося предметом ипотеки, а также земельного участка, в отношении собственника которого судом возбуждено дело о банкротстве, принудительно может быть изъят у его собственника в судебном порядке в случае:

- если земельный участок используется с нарушением требований, установленных законодательством РФ, повлекшим за собой существенное снижение плодородия почв земель сельскохозяйственного назначения или причинение вреда окружающей среде. Критерии существенного снижения плодородия почв земель сельскохозяйственного назначения устанавливаются Правительством РФ. Определение размера причиненного вреда окружающей среде осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 10.01.2002 г. № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;
- если в течение 3 и более лет подряд с момента выявления в рамках государственного земельного надзора факта неиспользования земельного участка по целевому назначению или использования с нарушением законодательства РФ, такой земельный участок не используется для ведения сельского хозяйства или осуществления иной связанной с сельскохозяйственным производством деятельности. Признаки неиспользования земельных участков по целевому назначению или использования с нарушением законодательства РФ с учетом особенностей ведения сельского хозяйства или осуществления иной связанной с сельскохозяйственным производством деятельности в субъектах РФ устанавливаются Правительством РФ (ст. 6 [28]).

3.5.5. Купля-продажа земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения (ст. 8 [28]).

При продаже земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения субъект РФ или в случаях, установленных законом субъекта РФ, муниципальное образование имеет преимущественное право покупки такого земельного участка по цене, за которую он продается, за исключением случаев продажи с публичных торгов и случаев изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд.

Продавец земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения обязан известить в письменной форме высший исполнительный орган государственной власти субъекта РФ или в случаях,

установленных законом субъекта РФ, орган местного самоуправления о намерении продать земельный участок с указанием цены, размера, местоположения земельного участка и срока, до истечения которого должен быть осуществлен взаимный расчет. Срок для осуществления взаимных расчетов по таким сделкам не может быть более чем девяносто дней. Извещение вручается под расписку или направляется заказным письмом с уведомлением о вручении.

В случае, если субъект РФ или в соответствии с законом субъекта РФ муниципальное образование откажется от покупки либо не уведомит в письменной форме продавца о намерении приобрести продаваемый земельный участок в течение тридцати дней со дня поступления извещения, продавец в течение года вправе продать земельный участок третьему лицу по цене не ниже указанной в извещении цены.

При продаже земельного участка по цене ниже ранее заявленной цены или с изменением других существенных условий договора продавец обязан направить новое извещение по правилам, установленным ст. 8 [28].

Сделка по продаже земельного участка, совершенная с нарушением преимущественного права покупки, ничтожна.

3.6. Классификация объектов недвижимости

Общепринятая, законодательно закрепленная классификация объектов недвижимости отсутствует. Наиболее распространенными вариантами классификации являются:

Таблица 12. Варианты классификации объектов недвижимости

№ п/п	Принцип классификации	Комментарий
1	По функциональному назначению	1. Жилые: <ul style="list-style-type: none"> ● индивидуальное жилищное строительство; ● многоквартирное жилищное строительство. 2. Нежилые: <ul style="list-style-type: none"> ● административные (офисные); ● торговые; ● производственные; ● складские; ● прочие (объекты социального, бытового, развлекательного, образовательного назначения и т. д.).
2	По классу качества*	А, В, С и т. д. Возможны промежуточные значения В+, В2.

Таблица 12. Окончание

№ п/п	Принцип классификации	Комментарий
3	По группе капитальности	I – наивысшая группа с самым долгим нормативным сроком службы, II, III и т. д.
4	Виды согласно кадастру недвижимости [20]	<ul style="list-style-type: none"> • земельный участок; • здание; • сооружение; • помещение; • машино-место; • объект незавершенного строительства; • единый недвижимый комплекс; • предприятие как имущественный комплекс или иной вид.

* Например, см. <http://www.knightfrank.ru/research/classification>.

3.7. Правовые основы территориального планирования и градостроительного зонирования

К вопросам градостроительной деятельности и территориального планирования относятся следующие основные документы: Земельный Кодекс РФ [13] и Градостроительный Кодекс [14]. В данном разделе приводится выжимка из указанных источников.

3.7.1. Земли в РФ по целевому назначению подразделяются на следующие категории (ст. 7 [13]):

- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли населенных пунктов;
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- земли особо охраняемых территорий и объектов;
- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;
- земли запаса.

Земли сельскохозяйственного назначения используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются федеральными законами и требованиями специальных федеральных законов.

Любой вид разрешенного использования из предусмотренных зонированием территорий видов выбирается самостоятельно, без дополнительных разрешений и процедур согласования.

Виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с классификатором [41].

3.7.2. Состав земель населенных пунктов и зонирование территорий (ст. 85 [13]).

3.7.2.1. В состав земель населенных пунктов могут входить земельные участки, отнесенные в соответствии с градостроительными регламентами к следующим территориальным зонам:

Таблица 13. Территориальные зоны

№ п/п	Территориальная зона	Комментарий
1	Жилая	Земельные участки в составе жилых зон предназначены для застройки жилыми зданиями, а также объектами культурно-бытового и иного назначения. Жилые зоны могут предназначаться для индивидуальной жилой застройки, малоэтажной смешанной жилой застройки, среднеэтажной смешанной жилой застройки и многоэтажной жилой застройки, а также иных видов застройки согласно градостроительным регламентам.
2	Общественно-деловая	Земельные участки в составе общественно-деловых зон предназначены для застройки административными зданиями, объектами образовательного, культурно-бытового, социального назначения и иными предназначенными для общественного использования объектами согласно градостроительным регламентам.
3	Производственная	Земельные участки в составе производственных зон предназначены для застройки промышленными, коммунально-складскими, иными предназначенными для этих целей производственными объектами согласно градостроительным регламентам.
4	Инженерных и транспортных инфраструктур	Земельные участки в составе зон инженерной и транспортной инфраструктур предназначены для застройки объектами железнодорожного, автомобильного, речного, морского, воздушного и трубопроводного транспорта, связи, инженерной инфраструктуры, а также объектами иного назначения согласно градостроительным регламентам.
5	Рекреационная	Земельные участки в составе рекреационных зон, в том числе земельные участки, занятые городскими лесами, скверами, парками, городскими садами, прудами, озерами, водохранилищами, используются для отдыха граждан и туризма.

Таблица 13. Окончание

№ п/п	Территориальная зона	Комментарий
6	Сельскохозяйственного использования	Земельные участки в составе зон сельскохозяйственного использования в населенных пунктах – земельные участки, занятые пашнями, многолетними насаждениями, а также зданиями, сооружениями сельскохозяйственного назначения, – используются в целях ведения сельскохозяйственного производства до момента изменения вида их использования в соответствии с генеральными планами населенных пунктов и правилами землепользования и застройки.
7	Специального назначения	
8	Военных объектов	
9	Иная	

3.7.2.2. Границы территориальных зон должны отвечать требованиям принадлежности каждого земельного участка только к одной зоне.

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.

3.7.2.3. 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.

3.7.2.4. 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.

В случаях, если использование не соответствующих градостроительному регламенту земельных участков и прочно связанных с ними объектов недвижимости опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких объектов.

Реконструкция существующих объектов недвижимости, а также строительство новых объектов недвижимости, прочно связанных с указанными земельными участками, могут осуществляться только в соответствии с установленными градостроительными регламентами.

3.7.2.5. В пределах границ населенных пунктов могут выделяться зоны особо охраняемых территорий, в которые включаются земельные участки, имеющие особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное особо ценное значение.

Земельные участки, включенные в состав зон особо охраняемых территорий, используются в соответствии с требованиями, установленными ст. 94 – 100 [13].

Земельные участки, на которых находятся объекты, не являющиеся памятниками истории и культуры, но расположенные в границах зон охраны памятников истории и культуры, используются в соответствии с градостроительными регламентами, установленными с учетом требований охраны памятников истории и культуры.

3.7.2.6. Земельные участки общего пользования, занятые площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, набережными, скверами, бульварами, водными объектами, пляжами и другими объектами, могут включаться в состав различных территориальных зон и не подлежат приватизации.

3.7.3. Законодательство о градостроительной деятельности и изданные в соответствии с ним нормативные правовые акты основываются на следующих принципах (ст. 2 [14]):

- обеспечение комплексного и устойчивого развития территории на основе территориального планирования, градостроительного зонирования и планировки территории;
- обеспечение сбалансированного учета экологических, экономических, социальных и иных факторов при осуществлении градостроительной деятельности;
- обеспечение инвалидам условий для беспрепятственного доступа к объектам социального и иного назначения;
- осуществление строительства на основе документов территориального планирования, правил землепользования и застройки и документации по планировке территории;
- участие граждан и их объединений в осуществлении градостроительной деятельности, обеспечение свободы такого участия;
- ответственность органов государственной власти РФ, органов государственной власти субъектов РФ, органов местного самоуправления за обеспечение благоприятных условий жизнедеятельности человека;
- осуществление градостроительной деятельности с соблюдением требований технических регламентов;
- осуществление градостроительной деятельности с соблюдением требований безопасности территорий, инженерно-технических требований, требований гражданской обороны, обеспечением предупреждения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, принятием мер по противодействию террористическим актам;
- осуществление градостроительной деятельности с соблюдением требований охраны окружающей среды и экологической безопасности;
- осуществление градостроительной деятельности с соблюдением требований сохранения объектов культурного наследия и особо охраняемых природных территорий;
- единство требований к порядку осуществления взаимодействия субъектов градостроительных отношений, ...;
- ответственность за нарушение законодательства о градостроительной деятельности;
- возмещение вреда, причиненного физическим, юридическим лицам в результате нарушений требований законодательства о градостроительной деятельности, в полном объеме.

3.7.4. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (ст. 37 [14]).

3.7.4.1. Разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства может быть следующих видов:

- основные виды разрешенного использования;
- условно разрешенные виды использования;
- вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

3.7.4.2. Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства. Установление основных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства является обязательным применительно к каждой территориальной зоне, в отношении которой устанавливается градостроительный регламент.

3.7.4.3. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов.

3.7.4.4. Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования.

3.7.4.5. Решения об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, на другой вид такого использования принимаются в соответствии с федеральными законами.

3.7.4.6. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном ст. 39 [14].

3.7.4.7. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в суде решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид

использования земельного участка или объекта капитального строительства либо об отказе в предоставлении такого разрешения.

3.7.5. В градостроительном регламенте в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, указываются (п. 6 ст. 30 [14]):

- виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации;
- расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если в границах территориальной зоны, применительно к которой устанавливается градостроительный регламент, предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории.

3.7.6. Выделяют документы территориального планирования трех уровней:

- Российской Федерации – ст. 10 [14];
- субъектов Российской Федерации – ст. 14 [14];
- муниципальных образований – ст. 18 [14].

3.7.7. На что обратить внимание в практической деятельности: с 01.07.2017 введены в действие СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»².

3.8. Требования к использованию и охране земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах водоохранных зон

3.8.1. Водоохранными зонами являются территории, которые прилегают к береговой линии (границам водного объекта) морей, рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ и на которых устанавливается

² Приказ Минстроя России от 30.12.2016 г. № 1034/пр.

специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира (ст. 65 ВК РФ [16]).

3.8.2. В границах водоохранных зон устанавливаются прибрежные защитные полосы, на территориях которых вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности.

3.8.3. За пределами территорий городов и других населенных пунктов ширина водоохранной зоны рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ и ширина их прибрежной защитной полосы устанавливаются от местоположения соответствующей береговой линии (границы водного объекта), а ширина водоохранной зоны морей и ширина их прибрежной защитной полосы – от линии максимального прилива. При наличии централизованных ливневых систем водоотведения и набережных границы прибрежных защитных полос этих водных объектов совпадают с парапетами набережных, ширина водоохранной зоны на таких территориях устанавливается от парапета набережной.

3.8.4. Ширина водоохранной зоны обычно устанавливается в диапазоне 50 – 500 м в зависимости от вида водного объекта (ст. 65 [16]).

3.8.5. Ширина прибрежной защитной полосы обычно устанавливается в диапазоне 30 – 200 метров в зависимости от вида водного объекта и уклона берега (ст. 65 [16]).

3.8.6. В границах водоохранных зон запрещаются:

- использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;
- размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов;
- осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами;
- движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие;
- размещение автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, судостроительных и судоремонтных орга-

- низаций, инфраструктуры внутренних водных путей при условии соблюдения требований законодательства в области охраны окружающей среды и [16]), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств;
- размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов;
 - сброс сточных, в т. ч. дренажных, вод;
 - разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством РФ о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со ст. 19.1 [29]).

3.9. Правовое регулирование ипотеки (залога недвижимости)

Вопросам ипотеки (залога) недвижимости посвящен Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» [26]. В данном разделе приводится выжимка из указанного источника.

3.9.1. Право отдавать имущество в залог по договору об ипотеке

Ипотека может быть установлена на указанное в ст. 5 [26] имущество, которое принадлежит залогодателю на праве собственности или на праве хозяйственного ведения.

Не допускается ипотека имущества, изъятого из оборота, имущества, на которое в соответствии с федеральным законом не может быть обращено взыскание, а также имущества, в отношении которого в установленном федеральным законом порядке предусмотрена обязательная приватизация либо приватизация которого запрещена.

Если предметом ипотеки является имущество, на отчуждение которого требуется согласие или разрешение другого лица или органа, такое же согласие или разрешение необходимо для ипотеки этого имущества, за исключением ипотеки в силу закона.

Решения о залоге недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности и не закрепленного на праве хозяйственного ведения, принимаются Правительством РФ или правительством (администрацией) субъекта РФ.

Право аренды может быть предметом ипотеки с согласия арендодателя, если федеральным законом или договором аренды не предусмотрено иное. В случаях, предусмотренных п. 3 ст. 335 ГК РФ [12], не-

обходимо также согласие собственника арендованного имущества или лица, имеющего на него право хозяйственного ведения.

Залог недвижимого имущества не является основанием для освобождения лица, выступившего залогодателем по договору об ипотеке, от выполнения им условий, на которых оно участвовало в инвестиционном (коммерческом) конкурсе, аукционе или иным образом в процессе приватизации имущества, являющегося предметом данного залога.

Ипотека распространяется на все неотделимые улучшения предмета ипотеки, если иное не предусмотрено договором или [26].

3.9.2. По договору о залоге недвижимого имущества (договору об ипотеке) одна сторона – залогодержатель, являющийся кредитором по обязательству, обеспеченному ипотекой, имеет право получить удовлетворение своих денежных требований к должнику по этому обязательству из стоимости заложенного недвижимого имущества другой стороны – залогодателя преимущественно перед другими кредиторами залогодателя, за изъятиями, установленными федеральным законом.

Залогодателем может быть сам должник по обязательству, обеспеченному ипотекой, или лицо, не участвующее в этом обязательстве (третье лицо).

Имущество, на которое установлена ипотека, остается у залогодателя в его владении и пользовании (ст. 1 [26]).

3.9.3. Ипотека может быть установлена в обеспечение обязательства по кредитному договору, по договору займа или иного обязательства, в т. ч. обязательства, основанного на купле-продаже, аренде, подряде, другом договоре, причинении вреда, если иное не предусмотрено федеральным законом.

Обязательства, обеспечиваемые ипотекой, подлежат бухгалтерскому учету кредитором и должником, если они являются юридическими лицами, в порядке, установленном законодательством РФ о бухгалтерском учете (ст. 2 [26]).

3.8.4. Ипотека подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости в порядке, установленном [26] и [27].

3.9.5. Отчуждение заложенного имущества (ст. 37, 38 [26]).

3.9.5.1. Имущество, заложенное по договору об ипотеке, может быть отчуждено залогодателем другому лицу путем продажи, дарения, обмена, внесения его в качестве вклада в имущество хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в имущество производственного кооператива или иным способом лишь с согласия залогодержателя, если иное не предусмотрено договором об ипотеке.

3.9.5.2. В случае выдачи закладной отчуждение заложенного имущества допускается, если право залогодателя на это предусмотрено в закладной, с соблюдением условий, которые в ней установлены.

3.9.5.3. Залогодатель вправе завещать заложенное имущество. Условия договора об ипотеке или иного соглашения, ограничивающие это право залогодателя, ничтожны.

3.9.5.4. Лицо, которое приобрело заложенное по договору об ипотеке имущество в результате его отчуждения или в порядке универсального правопреемства, в т. ч. в результате реорганизации юридического лица или в порядке наследования, становится на место залогодателя и несет все обязанности последнего по договору об ипотеке, включая и те, которые не были надлежаще выполнены первоначальным залогодателем.

3.9.6. Ипотека предприятий, зданий или сооружений с земельным участком, на котором они находятся (ст. 69 [26]).

При ипотеке предприятия как имущественного комплекса право залога распространяется на все входящее в его состав имущество.

Ипотека здания или сооружения допускается только с одновременной ипотекой по тому же договору земельного участка, на котором находится это здание или сооружение.

Если залогодатель владеет земельным участком на праве аренды, при ипотеке находящихся на данном земельном участке зданий или сооружений заложенным считается право аренды земельного участка.

На принадлежащее залогодателю право постоянного пользования земельным участком, на котором находится предприятие, здание или сооружение, право залога не распространяется. При обращении взыскания на такое предприятие, здание или сооружение лицо, которое приобретает это имущество в собственность, приобретает право пользования земельным участком на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний собственник (залогодатель) недвижимого имущества.

При ипотеке нежилого помещения заложенными наряду с нежилым помещением считаются принадлежащие залогодателю доля в праве собственности на общее имущество в здании и доля в праве собственности на земельный участок (права соарендатора данного земельного участка).

3.9.7. Обязательства, обеспечиваемые ипотекой, подлежат бухгалтерскому учету кредитором и должником, если они являются юридическими лицами, в порядке, установленном законодательством РФ о бухгалтерском учете (ст. 2 [26]).

3.10. Наилучшее и наиболее эффективное использование объекта недвижимости

В нормативных правовых актах, регулирующих оценочную деятельность, отсутствует понятие «наилучшего и наиболее эффективного использования» – вероятно, в формулировке темы вопросов допущена

опечатка. Раздел VI ФСО № 7 [5] содержит упоминание наиболее эффективного использования (далее – НЭИ), о котором и пойдет речь.

3.10.1. НЭИ недвижимости – использование, которое максимизирует продуктивность недвижимости (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано (п. 13 [5]).

Обычно алгоритм анализа НЭИ включает следующие основные этапы:

- определение физически возможных вариантов использования объекта недвижимости (определяются физическими параметрами объекта недвижимости – например, месторасположением, площадью, формой земельного участка, характеристиками грунтов; техническим состоянием и объемно-планировочными решениями улучшений);
- выбор тех физически возможных вариантов, реализация которых юридически разрешена (не запрещена). Осуществляется на основе анализа документов, определяющего возможные варианты использования объекта оценки и его составных частей, например, акта о вводе в эксплуатацию объекта капитального строительства, выписки из ЕГРН и пр.);
- выбор тех юридически разрешенных вариантов, реализация которых финансово оправдана (доходы от объекта превышают расходы);
- выбор того финансово оправданного варианта, которому соответствует наибольшая стоимость объекта.

3.10.2. НЭИ объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например, ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства (п. 14 [5]).

3.10.3. Анализ НЭИ позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости Оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода (п. 15 [5]).

3.10.4. Анализ НЭИ объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, НЭИ определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется пу-

тем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов (п. 16 [5]).

3.10.5. Анализ НЭИ частей объекта недвижимости, например, встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта (п. 17 [5]).

Фактическое использование объекта недвижимости (текущее использование объекта недвижимости) – фактически сложившееся использование объекта недвижимости на определенную дату, как правило, на дату оценки.

3.10.6. Анализ НЭИ части реконструируемого или подлежащего реконструкции объекта недвижимости проводится с учетом НЭИ всего реконструируемого объекта недвижимости (п. 18 [5]).

3.10.7. НЭИ объекта недвижимости, оцениваемого в отдельности, может отличаться от его НЭИ в составе оцениваемого комплекса объектов недвижимости (п. 19 [5]).

3.10.8. Рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта. При этом застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования (п. 20 [5]).

3.10.9. Анализ НЭИ объекта недвижимости для сдачи в аренду выполняется с учетом условий использования этого объекта, устанавливаемых договором аренды или проектом такого договора (п. 21 [5]).

4. «Оценка недвижимости» – доходный подход

4.1. Потенциальный валовый доход

4.1.1. Потенциальный валовый доход (ПВД) – доход, который способен приносить объект при сдаче его или его элементов в аренду и получении арендной платы в полном объеме:

$$ПВД = АС \times N,$$

где: $АС$ – арендная ставка, ден. ед./ед. изм./год;
 N – количественная характеристика объекта, например, ед., кв. м.

4.1.2. Связь ПВД с другими уровнями дохода от эксплуатации объекта описывается следующими формулами:

$$ПВД - НЗ - НП + ДХ_{пр} = ДВД,$$

$$ДВД - ОР - РЗ = ЧОД,$$

где: $ПВД$ – потенциальный валовый доход, ден. ед.;
 $НЗ$ – потери от недозагрузки, ден. ед.;
 $НП$ – потери от неплатежей, ден. ед.;
 $ДХ_{пр}$ – прочие доходы от нормального рыночного использования объекта, ден. ед.;
 $ДВД$ – действительный валовый доход, ден. ед.;
 $ОР$ – операционные расходы, ден. ед.;
 $РЗ$ – расходы на замещение, ден. ед.;
 $ЧОД$ – чистый операционный доход, ден. ед.

4.1.3. На что обратить внимание в оценочной практике: при определении дохода от сдачи недвижимости в аренду необходимо соблюдать соответствие между ставкой аренды и базой для ее начисления. Ставке аренды за общую площадь соответствует общая площадь, за полезную площадь – полезная площадь. Арендопригодная площадь – площадь объекта недвижимости, которая может быть сдана в аренду. Коэффициент арендопригодной площади здания – отношение площади, которую можно сдать в аренду, к общей площади здания.

4.2. Действительный валовый доход

4.2.1. Действительный валовый доход (ДВД) – потенциальный валовый доход (ПВД) за вычетом потерь от недозагрузки, неплатежей арендаторов, а также с учетом дополнительных видов доходов.

4.2.2. Связь ДВД с другими уровнями дохода описывается следующими формулами:

$$ПВД - НЗ - НП + ДХ_{пр} = ДВД,$$

$$ДВД - ОР - РЗ = ЧОД,$$

где: ПВД – потенциальный валовый доход, ден. ед.;

НЗ – потери от недозагрузки, ден. ед.;

НП – потери от неплатежей, ден. ед.;

ДХ_{пр} – прочие доходы от нормального рыночного использования объекта, ден. ед.;

ДВД – действительный валовый доход, ден. ед.;

ОР – операционные расходы, ден. ед.;

РЗ – расходы на замещение, ден. ед.;

ЧОД – чистый операционный доход, ден. ед.

4.2.3. На что обратить внимание в оценочной практике: при определении дохода от сдачи недвижимости в аренду необходимо соблюдать соответствие между ставкой аренды и базой для ее начисления. Ставке аренды за общую площадь соответствует общая площадь, за полезную площадь – полезная площадь. Полезная (арендопригодная площадь) – площадь объекта недвижимости, которая может быть сдана в аренду. Коэффициент арендопригодной площади здания – отношение площади, которую можно сдать в аренду, к общей площади здания.

4.3. Операционные расходы

4.3.1. Операционные расходы (ОР, операционные затраты) – операционные затраты, связанные с владением и эксплуатацией объекта недвижимости, в том числе расходы на страхование, управление, электричество, техническое обслуживание, уборку, охрану, текущий ремонт и пр. Выделяют постоянные операционные расходы, которые не зависят от загрузки объекта недвижимости (например, страховые платежи или арендные платежи за земельный участок), а также переменные операционные расходы, которые зависят от загрузки объекта недвижимости (например, оплата электроэнергии, затраты на уборку и т. п.).

4.3.2. Связь ОР с различными уровнями дохода описывается следующими формулами:

$$ДВД - ОР - РЗ = ЧОД,$$

где: *ДВД* – действительный валовый доход, ден. ед.;
ОР – операционные расходы, ден. ед.;
РЗ – расходы на замещение, ден. ед.;
ЧОД – чистый операционный доход, ден. ед.

4.3.3. На что обратить внимание в оценочной практике: «неоценщики» (например, собственники машин и оборудования) часто под *ОР* понимают расходы, которые понесет арендатор сверх выставленной ставки арендной платы. Например: по конкретному договору аренды арендатор может уплачивать арендную плату + операционные расходы в составе платы за электричество и другие коммунальные платежи, определяемые по фактическим показаниям приборов учета.

4.4. Чистый операционный доход

4.4.1. Чистый операционный доход (*ЧОД*) – действительный валовый доход от приносящих доход объектов за вычетом операционных расходов.

4.4.2. Связь *ЧОД* с другими уровнями дохода описывается следующими формулами:

$$ПВД - НЗ - НП + ДХ_{пр} = ДВД,$$

$$ДВД - ОР - РЗ = ЧОД,$$

где: *ПВД* – потенциальный валовый доход, ден. ед.;
НЗ – потери от недозагрузки, ден. ед.;
НП – потери от неплатежей, ден. ед.;
ДХ_{пр} – прочие доходы от нормального рыночного использования объекта, ден. ед.;
ДВД – действительный валовый доход, ден. ед.;
ОР – операционные расходы, ден. ед.;
РЗ – расходы на замещение, ден. ед.;
ЧОД – чистый операционный доход, ден. ед.

4.5. Реверсия (терминальная стоимость)

4.5.1. Реверсия (синонимы: терминальная, продленная, постпрогнозная стоимость) – стоимость объекта недвижимости на момент окончания периода прогнозирования денежных потоков от объекта недвижимости.

4.5.2. Наиболее часто встречаются следующие варианты расчета величины реверсии:

- капитализация денежного потока первого года постпрогнозного периода;

- на основе сравнительного подхода (определение стоимости объекта на дату оценки с прогнозом ее изменения на конец прогнозного периода).

4.6. Ставка дисконтирования и капитализации (метод кумулятивного построения, метод рыночной экстракции)

4.6.1. Ставка дисконтирования:

- процентная ставка, используемая для приведения прогнозируемых денежных потоков (доходов и расходов) к заданному моменту времени, например, к дате оценки;
- процентная ставка, характеризующая требуемую инвестором доходность при инвестировании в объекты и проекты.

Синонимы – требуемая норма (ставка) доходности, норма отдачи на вложенный капитал. Размерность – проценты или доли единицы.

В зависимости от учета инфляционной составляющей выделяют реальную (очищенная от инфляционной составляющей) и номинальную (без очищения) ставку дисконтирования. Взаимосвязь между ними имеет следующий вид (формула Фишера):

$$i_p = \frac{i_H - i_{инф}}{1 + i_{инф}},$$

где: i_p – реальная ставка, доли ед.;
 i_H – номинальная ставка, доли ед.;
 $i_{инф}$ – темп инфляции, доли ед.

4.6.2. Ставка капитализации (коэффициент капитализации) – выраженное в процентах отношение чистого операционного дохода объекта к его рыночной стоимости.

4.6.3. Метод кумулятивного построения – метод расчета ставки дисконтирования, учитывающий риски, связанные с инвестированием в объекты недвижимости. Ставка дисконтирования определяется как сумма «безрисковой» доходности, премии за низкую ликвидность, премии за риск вложения в недвижимость, премии за инвестиционный менеджмент:

$$i = i_{БР} + i_{НЛ} + i_{ВН} + i_{ИМ},$$

где: i – ставка дисконтирования, %;
 $i_{БР}$ – безрисковая ставка, %;
 $i_{НЛ}$ – премия за низкую ликвидность, %;
 $i_{ВН}$ – премия за риск вложения в недвижимость, %;
 $i_{ИМ}$ – премия за инвестиционный менеджмент, %.

Безрисковая ставка (ставка безрисковой доходности) – процентная ставка доходности, которую инвестор может получить на свой капитал, при вложении в наиболее ликвидные активы, характеризующиеся отсутствием или минимальным возможным риском невозвращения вложенных средств.

Премия за низкую ликвидность – премия, учитывающая невозможность незамедлительного возврата вложенных в объект недвижимости инвестиций. В заданиях квалификационного экзамена рассчитывается по формуле:

$$i_{\text{НЛ}} = \frac{i}{12} \times N,$$

где: N – срок экспозиции объекта на рынке, мес.;

$i_{\text{БР}}$ – безрисковая ставка, %.

Срок экспозиции объекта недвижимости на открытом рынке (срок экспозиции) – период времени от выставления объекта на продажу до поступления денежных средств за проданный объект или типичный период времени, который необходим для того, чтобы объект был продан на открытом и конкурентном рынке при соблюдении всех рыночных условий.

Премия за риск вложений (инвестиций) в объект недвижимости – премия на отраслевой риск инвестирования (инвестирование в недвижимость).

Премия за инвестиционный менеджмент – премия, учитывающая сложность управления оцениваемым объектом.

4.6.4. Метод рыночной экстракции – метод определения коэффициента капитализации на основе анализа соотношения чистого арендного дохода¹ и цен продаж по данным реальных сделок или соответствующим образом скорректированных цен предложений объектов недвижимости при условии, что существующее использование объектов соответствует их наилучшему и наиболее эффективному использованию:

$$R = \frac{\text{ЧОД}}{C},$$

где: R – общая ставка капитализации, доли ед.;

C – рыночная стоимость, ден. ед.;

ЧОД – чистый операционный доход, ден. ед./год.

Результаты, полученные по различным аналогам, взвешиваются.

¹ Определение приведено в соответствии с терминологией «Глоссария» Минэкономразвития России. Вероятно, имеется в виду чистый операционный доход.

4.6.5. На что обратить внимание в практической деятельности: величины ставок дисконтирования и капитализации должны соответствовать типу денежного потока (например, в части учета инфляционной или налоговой составляющей).

4.7. Метод прямой капитализации

4.7.1. Метод прямой капитализации – частный случай метода дисконтирования денежных потоков. Применяется, когда объект оценки генерирует чистый операционный доход, величина которого либо относительно постоянна, либо изменяется равномерно (общая теория оценки).

Отметим, что применительно к оценке недвижимости в п.п. «в» п. 23 ФСО № 7 указано, что метод применяется для оценки объектов, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию.

Сущность метода:

$$C = \frac{ЧОД}{R},$$

где: C – рыночная стоимость объекта оценки, ден. ед.;
 $ЧОД$ – чистый операционный доход, ден. ед./год (период);
 R – общая ставка капитализации, доли ед./год (период).

4.7.2. Отличие метода прямой капитализации от методов капитализации по расчетным моделям заключается в том, что:

- в методах капитализации по расчетным моделям величина ставки капитализации рассчитывается на основе величины ставки дисконтирования и нормы возврата капитала, которая определяется, например, по моделям Ринга, Инвуда, Хоскольда;
- в методе прямой капитализации величина ставки капитализации определяется напрямую, например, из объектов-аналогов методом рыночной экстракции.

4.8. Ипотечно-инвестиционный анализ

4.8.1. Основные определения.

4.8.1.1. Ипотечный кредит – кредит, обеспечением (залогом) по которому выступает недвижимое имущество. При получении кредита на покупку недвижимого имущества сама приобретаемая недвижимость поступает в ипотеку (залог) кредитору как гарантия возврата кредита.

Основные виды кредитов:

- с постоянным платежом (самоамортизирующийся кредит) – погашение процентов и основного тела кредита осуществляется равными платежами;
- с переменными платежами – погашение процентов и основного тела кредита осуществляется платежами, величина которых изменяется с течением времени под действием различных факторов (например, изменение остатка основного тела кредита или процентной ставки). Одним из вариантов кредита данного вида является кредит с шаровым платежом, погашение которого осуществляется единым платежом в конце срока.

4.8.1.2. Ипотечная постоянная – отношение ежегодных расходов по обслуживанию ипотечного кредита к первоначальной сумме (величина аннуитетного платежа, определяемого по функции «взнос на амортизацию единицы»):

$$П_{И} = \frac{П_{Г}}{K} \times 100\%,$$

где: $П_{И}$ – ипотечная постоянная, %;
 $П_{Г}$ – годового платеж, ден. ед.;
 K – начальная сумма ипотечного кредита, ден. ед.

4.8.1.3. Эффективная ставка по кредиту – показатель, определяющий реальную стоимость кредита. Помимо номинальной процентной ставки по кредиту учитывает и все сопутствующие расходы по его обслуживанию (комиссии за открытие и ведение счета, за прием в кассу наличных денег, за получение наличности в банкомате и пр.).

4.8.1.4. Коэффициент ипотечной задолженности – отношение суммы кредита к стоимости объекта недвижимости, выступающего залогом по соответствующему кредиту:

$$K_{ИЗ} = \frac{K}{C_{Н}},$$

где: $K_{ИЗ}$ – коэффициент ипотечной задолженности, доли ед.;
 K – сумма кредита, ден. ед.;
 $C_{Н}$ – стоимость объекта недвижимости, ден. ед.

4.8.2. Основной математический аппарат ипотечно-инвестиционно-го анализа:

$$C_{Н} = K + СК,$$

где: $C_{Н}$ – стоимость объекта недвижимости;
 K – сумма кредита;
 $СК$ – сумма собственного капитала.

$$R_H = \frac{ЧОД}{C_H},$$

где: R_H – ставка доходности недвижимости, доли ед.;
 $ЧОД$ – чистый операционный доход, ден. ед./год.

$$R_{СК} = \frac{ЧОД - ПОК}{СК},$$

где: $R_{СК}$ – ставка доходности на собственный капитал, доли ед.;
 $ПОК$ – расходы на обслуживание кредита, ден. ед./год.

4.8.3. Финансовый леверидж (применительно к ипотечно-инвестиционному анализу) – соотношение ставок доходности на собственный капитал и недвижимости в целом:

- положительный – $R_{СК} > R_H$ (свидетельствует об эффективном инвестировании собственного капитала);
- отрицательный – $R_{СК} < R_H$.

4.9. Метод дисконтирования денежных потоков

4.9.1. Метод дисконтирования денежных потоков – метод расчета стоимости, основанный на приведении (дисконтировании) будущих денежных потоков доходов и расходов, связанных с объектом недвижимости, в том числе от его продажи в конце прогнозного периода, к дате, на которую определяется стоимость.

Дисконтирование денежных потоков – процесс определения стоимости денежных потоков *на предыдущий момент* (движение влево по оси времени).

Общая формула расчета имеет следующий вид (при возникновении денежных потоков в конце периода):

$$C = \sum_{j=1}^n \frac{CF_j}{(1+i)^j} + \frac{CF_{PEB}}{(1+i)^n}.$$

где: C – стоимость объекта оценки, ден. ед.;
 CF_j – денежный поток j -ого периода, ден. ед.;
 CF_{PEB} – реверсия, ден. ед.;
 i – ставка дисконтирования, доли ед.;

Дисконтный множитель (фактор (коэффициент) дисконтирования) – коэффициент, умножение на который величины денежного потока будущего периода дает его текущую стоимость:

$$d = \frac{1}{(1+i)^t},$$

где: d – дисконтный множитель, доли ед.

4.9.2. В случае, когда период генерации денежных потоков условно бесконечен, его разделяют на:

- прогнозный период – период времени, в течение которого моделируются денежные потоки от объекта недвижимости. В качестве прогнозного периода могут рассматриваться типичный срок владения подобными активами, период до выхода объекта на стабильные потоки доходов и расходов;
- постпрогнозный период – период времени, наступающий после прогнозного периода.

Для определения денежных потоков постпрогнозного периода может быть использована модель капитализации. Формула расчета (при возникновении денежных потоков в конце каждого периода):

$$PV = \sum_{j=1}^n \frac{FV_j}{(1+i)^j} + \frac{FV_{n+1}}{R} \times \frac{1}{(1+i)^n},$$

где: PV – текущая стоимость денежных потоков прогнозного и постпрогнозного периодов, ден. ед.;

FV_j – денежный поток в j -ом периоде, ден. ед.;

n – продолжительность прогнозного периода, периодов;

R – ставка капитализации, доли ед.

4.10. Методы капитализации по расчетным моделям

4.10.1. Методы капитализации по расчетным моделям – группа методов определения стоимости денежных потоков на предыдущую дату. Применяются в следующих условиях: генерация объектом оценки чистого операционного дохода, который либо относительно постоянен, либо изменяется линейно (равномерно снижается либо увеличивается).

Сущность методов:

$$C = \frac{ЧОД}{R} = \frac{ЧОД}{i \pm i_{ВОЗВР}},$$

где: C – рыночная стоимость объекта оценки, ден. ед.;

$ЧОД$ – чистый операционный доход, ден. ед./год (период);

R – ставка капитализации, доли ед./год (период);

i – ставка дисконтирования, доли ед./год (период).

$i_{ВОЗВР}$ – норма возврата, доли ед./год (период).

4.10.2. Отличие методов капитализации по расчетным моделям от метода прямой капитализации заключается в том, что:

- в методах капитализации по расчетным моделям величина ставки капитализации рассчитывается на основе величины ставки

дисконтирования и нормы возврата капитала, определяемой, например, по моделям Ринга, Инвуда, Хоскольда;

- в методе прямой капитализации величина ставки капитализации определяется напрямую на основе данных по объектам-аналогам методом рыночной экстракции.

4.11. Норма возврата капитала (методы Ринга, Хоскольда, Инвуда)

4.11.1. Норма возврата капитала (норма возврата) – величина ежегодной потери стоимости капитала за время ожидаемого периода использования объекта.

Используется в методах капитализации по расчетным моделям:

$$C = \frac{ЧОД}{R} = \frac{ЧОД}{i + SFF},$$

- где: C – рыночная стоимость объекта оценки, ден. ед.;
 $ЧОД$ – чистый операционный доход, ден. ед./год (период);
 R – ставка капитализации, доли ед./год (период);
 i – ставка дисконтирования, доли ед./год (период).
 SFF – норма возврата, доли ед./год (период).

Выделяют следующие основные методы расчета величины нормы возврата капитала: Ринга, Хоскольда, Инвуда.

4.11.2. Метод Ринга – метод расчета нормы возврата капитала. Предусматривается возмещение инвестированного капитала равными суммами:

$$i_{ВОЗВР} = \frac{1}{T} \times 100\%,$$

- где: $i_{ВОЗВР}$ – норма возврата, %;
 T – оставшийся срок экономической жизни объекта оценки, лет.

4.11.3. Метод Хоскольда – метод расчета нормы возврата капитала. Для реинвестируемых средств предполагается получение дохода по безрисковой ставке:

$$SFF = \frac{i_{БР}}{(1 + i_{БР})^T - 1},$$

- где: $i_{БР}$ – безрисковая ставка доходности, доли ед.

4.11.4. Метод Инвуда – метод расчета нормы возврата капитала. Для реинвестируемых средств предполагается получение дохода по ставке, равной требуемой норме доходности (норме отдачи) на собственный капитал:

$$SFF = \frac{i}{(1 + i)^T - 1},$$

- где: i – требуемая норма доходности (норма отдачи) на собственный капитал, доли ед.

5. «Направление недвижимость» – затратный подход к оценке

5.1. Методы затратного подхода

5.1.1. Метод разбивки на компоненты – метод расчета стоимости здания как суммы стоимостей его отдельных компонентов (фундаментов, стен, перекрытий и т. п.):

$$C = \sum_{i=1}^n C_i,$$

где: C – стоимость здания, ден. ед.;
 C_i – стоимость i -го компонента, ден. ед.

5.1.2. Метод сравнительной единицы – метод предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы (1 кв. м, 1 куб. м) аналогичного объекта. Для расчета полной стоимости оцениваемого объекта скорректированная стоимость единицы сравнения умножается на количество единиц (площадь, объем):

$$C = C_{CE} \times N,$$

где: C_{CE} – стоимость сравнительной единицы, ден. ед./ед.;
 N – количество сравнительных единиц в объекте, ед.

5.1.3. Метод количественного обследования – метод расчета стоимости здания на основе детального количественного и стоимостного расчета затрат на монтаж отдельных компонентов, оборудования и строительства здания в целом (например, путем составления сметы).

5.2. Затраты на создание объектов недвижимости

5.2.1. Затраты на воспроизводство (без учета износа и устареваний) – затраты на создание копии существующего объекта с использованием того же строительного проекта и аналогичных строительных материалов (без учета износа и устареваний объекта оценки).

Синонимы: полная стоимость воспроизводства, стоимость воспроизводства.

5.2.2. Затраты на замещение (без учета износа и устареваний) – затраты на строительство объекта с аналогичной или сопоставимой полезностью, с применением конструкции и материалов, используемых на рынке в настоящее время (без учета износа и устареваний объекта оценки).

Синонимы: полная стоимость замещения, стоимость замещения.

5.2.3. Часто при определении величины затрат на замещение (воспроизводство) используют стоимостные данные, относящиеся к ретроспективному периоду и требующие индексации (см. п. 2.3).

Основные индексы, применяемые в оценочной практике для расчета величины затрат на воспроизводство и замещение улучшений земельного участка:

Таблица 14. Основные индексы, применяемые в оценочной практике

№ п/п	Наименование	Комментарий
1	Средний индекс изменения цен для России в целом	Наиболее укрупненный индекс, теоретически, обеспечивающий наименьшую точность расчетов
2	Индексы изменения цен на строительномонтажные работы в региональном разрезе	Индекс, позволяющий учесть региональные особенности, но не учитывающий особенности структуры затрат для разных конструктивных систем
3	Индексы изменения цен по конструктивным системам в региональном разрезе	Индекс, наиболее полно учитывающий характеристики конкретного объекта строительства, теоретически, обеспечивающий наибольшую точность расчетов

В качестве индексируемой величины могут использоваться:

- данные справочников цен в строительстве,
- данные бухгалтерского учета по конкретному объекту,
- данные, полученные с открытого рынка по сопоставимым объектам строительства.

При использовании данных бухгалтерского учета, как правило, в качестве индексируемой величины выбирается первоначальная балансовая стоимость, что позволяет получить величину затрат на замещение или воспроизводства без учета износов и устареваний.

Первоначальная балансовая стоимость (первоначальная стоимость) – сумма фактических затрат организации на приобретение, сооружение и изготовление основных средств, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов, отраженная в бухгалтерском учете организации.

Остаточная балансовая стоимость (остаточная стоимость) – разница между первоначальной стоимостью основного средства и начисленной амортизацией за период между датой постановки на баланс и отчетной датой, отраженная в бухгалтерском учете инвентарной позиции.

5.2.4. Сверх улучшения – элементы объекта недвижимости, вклад в стоимость которых меньше затрат на их создание.

5.2.5. На что обратить внимание в оценочной практике:

- при определении рыночной стоимости моделируется поведение типичных рыночных субъектов. Типичный покупатель, прежде всего, ориентируется на полезность объекта, а не на применявшиеся при его создании материалы и технологии. По этой причине определение рыночной стоимости объектов недвижимости по затратному подходу к оценке, как правило, основывается на затратах на замещение;
- как правило, для одного и того же объекта величина затрат на замещение меньше величины затрат на воспроизводство.

5.3. Выбор аналогов и корректировка их стоимости

5.3.1. Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (п. 10 ФСО № 1 [2]).

Факторы стоимости (элементы сравнения) – качественные и количественные характеристики объекта недвижимости изменение которых приводит к изменению его стоимостной оценки.

Таблица 15. Комментарии к определению «объект-аналог»

№ п/п	Фрагмент определения	Комментарий
1	... сходный объекту оценки ...	<p>Критерием схожести является разница в значениях факторов стоимости объекта оценки и объектов-аналогов. В общем виде:</p> $\Delta_{цоп} \rightarrow \min,$ <p>где: $\Delta_{цоп}$ – разница в значении ценообразующего параметра между объектом оценки и объектом-аналогом.</p> <p>Пороговое значение схожести (аналог / не аналог) определяется индивидуально – зависит от значений ценообразующих параметров объекта оценки, объектов-аналогов и рыночной конъюнктуры.</p>

Таблица 15. Окончание

№ п/п	Фрагмент определения	Комментарий
2	... по основным ... характеристикам...	Основные характеристики, влияющие на стоимость = существенные факторы стоимости → критерий существенности. Критерий существенности зависит от: <ul style="list-style-type: none"> • объектного аспекта – параметров объекта оценки; • рыночного аспекта – рыночной конъюнктуры; • оценочного аспекта – погрешности исходных данных; погрешности методов расчета; субъективной погрешности, вносимой Оценщиком.
3	... и другим характеристикам ...	К другим характеристикам, выходящим за рамки групп «экономические», «материальные» и «технические» может быть отнесена группа правовых характеристик: объем прав на объект оценки и его составные части, наличие сервитутов и обременений.

5.3.2 Выбор объектов-аналогов.

5.3.2.1. Требования п. 22 ФСО № 7:

- в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным (п.п. «б»);
- при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке (п.п. «в»).

5.3.3. Критерии выбора объектов-аналогов:

Таблица 16. Критерии выбора объектов-аналогов

№ п/п	Критерий	Комментарий
1	Обеспечение максимальной точности расчетов.	При прочих равных условиях следует выбрать такие аналоги, различия в ценообразующих характеристиках которых с объектом оценки могут быть учтены максимально точно.
2	Информация по объектам-аналогам должна описывать все существенные факторы стоимости.	См. п. 2 табл. 15.

Таблица 16. Окончание

№ п/п	Критерий	Комментарий
3	Значения существенных факторов стоимости должны быть близки к объекту оценки.	См. п. 1 табл. 15. Ключевым является совпадение у объекта оценки и объектов-аналогов варианта наиболее эффективного использования (НЭИ). НЭИ, в т. ч., определяет отнесение объекта к тому или иному сегменту рынка.
4	Выборка объектов-аналогов должна быть репрезентативна текущей ситуации на рынке.	Репрезентативность – соответствие характеристик выборки данных, используемых в расчете характеристикам, генеральной совокупности данных в целом (всех потенциально доступных данных в определенном сегменте рынка). Репрезентативность определяет, насколько возможно распространять результаты моделирования на основе определенной выборки на всю генеральную совокупность, из которой она была взята.
		При некотором упрощении, ближайшим аналогом термина «репрезентативность» из математической статистики является «достаточность» из законодательства об оценочной деятельности.
5	Источники получения информации по объектам-аналогам должны быть открытыми , либо информация должна быть документально подтверждена .	
6	Следует использовать аналоги, существенное различие в цене которых относительно друг друга могут быть объяснены известными значениями факторов стоимости.	Должны быть понятны причины отличия цен объектов-аналогов (с учетом рыночной волатильности).
7	Следует использовать аналоги, различия в факторах стоимости которых могут быть учтены в расчетах.	Ряд различий в факторах стоимости не могут быть учтены в расчетах в связи с отсутствием необходимых аналитических и статистических данных. Подобные аналоги не рекомендуется использовать в расчетах.

5.3.4. Применительно к затратному подходу к оценке недвижимости критериями выбора объектов-аналогов обычно являются: функциональное назначение, конструктивная схема, класс качества, масштаб.

5.3.5. Цель внесения корректировок – устранение различий между объектом оценки и объектом-аналогом в значениях ценообразующих факторов.

5.3.6. Направление внесения корректировок:

- повышающая корректировка – вносится в цену объекта-аналога, если значение его фактора стоимости хуже, чем у объекта оценки (объект оценки стоит больше аналога);
- понижающая корректировка – вносится в цену объекта-аналога, если значение его фактора стоимости лучше, чем у объекта оценки (объект оценки стоит меньше аналога).

5.3.7. Основные корректировки, применяемые в затратном подходе к оценке недвижимости:

Таблица 17. Основные корректировки, применяемые в затратном подходе

№ п/п	Наименование	Комментарий
<i>Корректировки, учитывающие параметры самого объекта строительства</i>		
1	На масштаб	Строительство большего по масштабу объекта недвижимости, как правило, в пересчете на единицу площади обходится дешевле.
2	На различие в конструктивных решениях	Например, на различия в конструктивных решениях кровли, наружных стен и каркаса, отделки, инженерных систем.
3	На учет дополнительных работ и оборудование	Например, наличие у объекта оценки автономной системы горячего водоснабжения или высококлассных лифтов, отсутствующих у объекта-аналога.
<i>Корректировки, учитывающие месторасположение и условия строительства объекта</i>		
4	На месторасположение	Например, различия в климате, сейсмичности, региональное и зональное различие в уровне цен.
5	На дату оценки	Учитывает разницу в дате оценки и дате, на которую получена информация о величине затрат на создание объекта-аналога.
6	Прочие различия	Например, на величину прочих и непредвиденных затрат, на величину прибыли застройщика, НДС (не все организации, выполняющие строительные работы являются плательщиками НДС по ставке 18%).

5.3.8. По характеру влияния на стоимость корректировки подразделяют на:

- денежные (абсолютные) – денежная сумма, в которую оценивается различие в характеристиках объекта аналога и объекта оценки. Денежная корректировка может применяться:
 - к цене объекта аналога в целом;
 - к единице сравнения (например, к цене кв. м).
- процентная (относительный) – корректировка, вносимая путем умножения цены продажи объекта аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различия в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта.

5.4. Коэффициент торможения

5.4.1. Коэффициент торможения – показатель степени, характеризующий силу влияния главного параметра (фактора стоимости) на стоимость объекта.

Примеры главного параметра – масштаб объекта (площадь, объем), удаление от границ населенного пункта и т. д.

$$b = \frac{\ln\left(\frac{C_1}{C_2}\right)}{\ln\left(\frac{X_1}{X_2}\right)}, \quad C_{oo} = \left(\frac{X_{oo}}{X_2}\right)^b \times C_2,$$

где: b – коэффициент торможения, доли ед.;

$C_{1,2,oo}$ – цена 1 и 2 аналога, объекта оценки, ден. ед.;

$X_{1,2,oo}$ – значение главного параметра 1 и 2 аналога, объекта оценки, ед.

Важно! Вид дроби, на основании которой определяется величина коэффициента торможения, должен соответствовать виду дроби, по которой производится расчет стоимости объекта оценки. Например, для приведенного выше примера: если дробь X_1/X_2 является правильной (знаменатель больше числителя), то и дробь X_{oo}/X_1 также должна быть правильной (и наоборот).

5.4.2. На что обратить внимание в практической деятельности:

- описанный выше коэффициент торможения относится только к зависимостям степенного вида $C_2 = C_1 \times \left(\frac{X_2}{X_1}\right)^b$. Перед проведением расчетов с использованием коэффициента торможения следует удостовериться, что в соответствующем сегменте рынка зависимость имеет степенной вид. Для рынка недвижимости указанного вида встречаются редко;

- зависимость, описывая при помощи коэффициента торможения, в ряде случаев имеет место только внутри узкого диапазона значений ценообразующих параметров. Причиной является то, что после некоторого порогового значения главного ценообразующего параметра существенным становится влияние другого(их) ценообразующего параметра. Данное влияние не быть учтено в простейшей формуле с одним коэффициентом торможения, как правило, выводят несколько зависимостей для разных диапазонов главного ценообразующего параметра;
- график изменения стоимости может иметь различную форму на различных интервалах значений фактора стоимости – например, несколько изгибов, каждому из которых соответствует свой коэффициент торможения;
- для упрощения решения задач на указанную зависимость на большинстве калькуляторов целесообразно запомнить следующую последовательность:

$$a^b = c \rightarrow b = \log_a c = \frac{\ln c}{\ln a}.$$

5.5. Расчет износа и устареваний

5.5.1. Износ и устаревания – потеря объектом его стоимости вследствие снижения полезности.

5.5.2. Виды износа и устареваний:

5.5.2.1. Физический износ – уменьшение стоимости или полезности оцениваемого объекта вследствие использования или истечения его срока полезной службы, вызванного изнашиванием, порчей и воздействием физического напряжения и иных факторов.

5.5.2.2. Функциональное устаревание – уменьшение стоимости объекта из-за его несоответствия современным рыночным требованиям, которое выражается в повышении капитальных затрат и операционных издержек.

5.5.2.3. Внешнее (экономическое) устаревание – уменьшение стоимости в результате воздействия неблагоприятных внешних факторов, таких, как низкий сравнительный спрос на недвижимость, отраслевая переориентация, сложности с транспортировкой, чрезмерное государственное регулирование и т. п.

5.5.2.4. Совокупный износ (общий износ, накопленный износ) – уменьшение затрат на создание (воспроизводство или замещение) улучшений, которое может происходить в результате их физического разрушения, функционального и внешнего (экономического) устаревания, или комбинации этих источников.

5.5.3. В зависимости от экономической целесообразности устранения износ и устаревания подразделяются на:

- устранимые – износ (устаревание), устранение которого технически возможно и экономически целесообразно, т.е. экономическая выгода от устранения износа больше или равна производимым затратам;
- неустраимые – износ (устаревание), устранение которого технически невозможно либо экономически нецелесообразно, то есть экономическая выгода от возможного устранения износа меньше производимых затрат.

5.5.4. Основные методы определения величины износа и устареваний:

Таблица 18. Основные методы определения величины износа и устареваний

№ п/п	Наименование	Комментарий
<i>Общие методы для различных видов износа и устареваний</i>		
1	Метод срока жизни	$I_{\text{ФИЗ}} = \frac{T_{\text{ФАКТ}}}{T_{\text{НОРМ}}},$ <p>где: $I_{\text{ФИЗ}}$ – физический износ, доли ед.; $T_{\text{ФАКТ}}$ – фактический срок службы, лет; $T_{\text{НОРМ}}$ – нормативный срок службы, лет.</p> <p>Если вместо фактического возраста в формулу подставляется эффективный, результатом будет величина накопленного износа.</p>
2	Метод компенсационных издержек	$I = \sum_{i=1}^n I_{\text{зд}i},$ <p>где: I – износ (устаревание), ден. ед.; $I_{\text{зд}i}$ – i-ые издержки на устранение соответствующего износа, ден. ед.</p> <p>Модель применяется только для устранимого износа (устаревания).</p>
3	Метод капитализации потерь	$I = \frac{\Delta_{\text{ЧОД}}}{R},$ <p>где: I – износ (устаревание), ден. ед.; $\Delta_{\text{ЧОД}}$ – потери чистого операционного дохода от эксплуатации объекта, связанные с влиянием соответствующего износа (устаревания), ден. ед./год; R – ставка капитализации, доли ед.</p> <p>Модель применяется для устранимого износа (устаревания).</p>

Таблица 18. Окончание

№ п/п	Наименование	Комментарий
4	Метод парного сравнения продаж	$I = C_2 - C_1,$ <p>где: I – износ (устаревание), ден. ед.; $C_{1,2}$ – цена объектов, отличающихся только наличием/отсутствием признаков соответствующего износа (устаревания), ден. ед.</p> <p>Модель применяется для неустраняемого износа (устаревания).</p>
5	Группа экспертных методов	<p><i>Например:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • прямое определение величины износа (устаревания) на основе экспертного мнения; • использование шкал экспертных оценок и пр.
<i>Некоторые специфические методы определения величины внешнего (экономического) устаревания</i>		
6	По уровню загрузки	$I_B = 1 - \left(\frac{Загр_{ФАКТ}}{Загр_{РЫН(НОРМ)}} \right)^\alpha,$ <p>где: I_B – внешнее (экономическое) устаревание, доли ед.; $Загр_{ФАКТ}$ – фактическая загрузка имущественного комплекса, в состав которого входит объект, %; $Загр_{РЫН}$ – среднерыночная загрузка имущественного комплекса, в состав которого входит объект, %; $Загр_{НОРМ}$ – нормативная загрузка имущественного комплекса, в состав которого входит объект, %; α – коэффициент торможения, %.</p> <p><i>Комментарии:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • метод может применять только для узкоспециализированной недвижимости, использование которой за пределами отрасли не представляется возможным; • на практике $Загр_{НОРМ}$ и $Загр_{РЫН} < 100\%$; • коэффициент торможения характеризует нелинейную зависимость уровня загрузки и потери полезности, при отсутствии соответствующей информации обычно принимается равным 1.
7	По разнице в стоимости сопоставимой недвижимости	$I_B = 1 - \frac{C_{МОО}}{C_{МБВ}},$ <p>где: $C_{МОО}$ – стоимость аналогичной недвижимости в месте расположения объекта оценки, характеризующимся наличием внешнего устаревания, ден. ед.; $C_{МБВ}$ – стоимость аналогичной недвижимости в ближайшем месте, характеризующимся отсутствием внешнего устаревания, ден. ед.</p>

Методы расчета совокупного износа – см. п. 5.6.

5.5.5. На что обратить внимание в практической деятельности:

5.5.5.1. Начисление износа и устареваний должно основываться на анализе их признаков:

- для физического – имеются следы разрушения / старения, приводящие к потере полезности;
- для функционального – на рынке имеются аналоги, затраты на создание которых сопоставимы, а полезность больше по причине использования новых решений (или полезность аналогична, а затраты на создание меньше);
- для внешнего (экономического) – объект расположен на депрессивном рынке либо бизнес, осуществляемый на базе объекта, характеризуется законодательным регулированием тарифов, уровень которых не обеспечивает приемлемой доходности.

5.5.5.2. Для повышения точности расчетов может применяться разбивка объекта на отдельные компоненты – например, отдельное начисление физического износа на внутреннюю отделку и прочие конструктивные элементы.

5.5.5.3. При начислении износов и устареваний следует проверять, чтобы они не начислялись на те элементы, которые:

- не изнашиваются в принципе (например, земельный участок в составе объекта оценки);
- не изношены у конкретного объекта оценки (например, внутренняя отделка после проведения косметического ремонта);
- отсутствуют у конкретного объекта (например, отсутствует внутренняя отделка).

5.6. Аддитивная и мультипликативная модели расчета износа

5.6.1. Аддитивная модель расчета совокупного износа – модель, предполагающая расчет коэффициента совокупного износа как суммы коэффициентов физического износа, функционального и экономического устареваний. Модель подразумевает, что износ и устаревания действуют независимо и снижают полную стоимость на соответствующий процент.

$$K_{сов} = K_{физ} + K_{функ} + K_{эк},$$

где: $K_{сов}$ – коэффициент совокупного износа, доли ед.;
 $K_{физ}$ – коэффициент физического износа, доли ед.;
 $K_{функ}$ – коэффициент функционального устаревания, доли ед.;
 $K_{эк}$ – коэффициент экономического устаревания, доли ед.

Особенность модели – совокупный износ может иметь размер больше 1 (100%).

5.6.2. Мультипликативная модель расчета совокупного износа и устареваний – модель расчета совокупного износа и устареваний, подразумевающая, что износ и устаревания оказывают взаимное влияние на базу начисления друг друга.

Применительно к совокупному износу:

$$(1 - K_{сов}) = (1 - K_{физ}) \times (1 - K_{функ}) \times (1 - K_{эк}).$$

Особенность модели – совокупный износ не может иметь размер больше 1 (100%).

5.6.3. На что обратить внимание в практической деятельности:

5.6.3.1. В абсолютном большинстве случаев износ и устаревания оказывают взаимное влияние на базу начисления друг друга – совокупный износ следует определять по мультипликативной модели.

5.6.4.9. Чем меньше величины износа и устареваний, тем ближе результат расчета совокупного износа по аддитивной модели к результату расчета по мультипликативной.

5.7. Прибыль предпринимателя (девелопера)

5.7.1. Прибыль предпринимателя (прибыль девелопера) – вознаграждение предпринимателя (девелопера) за риск использования собственного капитала (инвестиций) для создания объекта недвижимости.

В методической литературе нет однозначной позиции, кого именно понимать под «предпринимателем». Обычно под ним понимают субъекта, вкладывающего собственные средства в соответствующие проект (предприниматель, инвестор, девелопер, застройщик).

Следует разделять прибыль предпринимателя и прибыль подрядной организации, которая выполняет те или иные работы по строительству объекта. Укрупненные показатели стоимости строительства из большинства сборников включают величину прибыли подрядной организации.

5.7.2. Величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок методами (п.п. «з» п. 24 ФСО № 7 [5]):

- экстракции,
- экспертных оценок
- аналитических моделей.

5.7.3. Прибыль предпринимателя может указываться как за проект в целом, так и в пересчете на единичный период времени (обычно – год). Взаимосвязь между ними имеет следующий вид:

$$ПП_{\text{ПЕР}} = \sqrt[n]{(1 + ПП_{\text{ПР}})} - 1,$$

где: $ПП_{\text{ПЕР}}$ – прибыль предпринимателя за период, доли ед.;

$ПП_{\text{ПР}}$ – прибыль предпринимателя за проект, доли ед.;

n – количество периодов за весь срок реализации проекта, ед.

5.8. Сроки службы, возраст объектов

5.8.1. Срок службы (экономический срок службы, срок службы, полный срок службы, срок экономической жизни) – временной период с момента создания объекта до момента, пока его использование является экономически целесообразным. Может как совпадать со сроком жизни, так и быть меньше него.

5.8.2. Срок жизни (срок физической жизни, полный срок жизни) – полный срок существования объекта недвижимости.

5.8.3. Срок физической жизни остаточный (срок физической жизни оставшийся) – разница между полным и фактическим сроками жизни.

5.8.4. Нормативный срок службы (жизни) – срок службы объекта, который определен в нормативных актах для условий нормальной эксплуатации объекта.

5.8.5. Хронологический возраст (фактический возраст) – временной период, прошедший от сдачи объекта в эксплуатацию (или изготовления) до текущего момента (или даты оценки).

5.8.6. Эффективный возраст:

- разница между полным сроком экономической жизни объекта недвижимости и его оставшимся сроком экономической жизни;
- время, которым оценивается продолжительность жизни объекта, в зависимости от его физического состояния, оборудования, дизайна, экономических факторов, влияющих на его стоимость.

5.8.7. Остаточный срок службы (оставшийся срок службы, оставшийся срок экономической службы, остаточный срок экономической службы) – временной период с текущего момента (или даты оценки) до момента, пока использование объекта является экономически целесообразным.

6. «Оценка недвижимости» – сравнительный подход к оценке

6.1. Выбор аналогов

6.1.1. Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (п. 10 ФСО № 1 [2]).

Таблица 19. Комментарии к определению «объект-аналог»

№ п/п	Фрагмент определения	Комментарий
1	... сходный объекту оценки ...	<p>Критерием схожести является разница в значениях факторов стоимости объекта оценки и объектов-аналогов. В общем виде:</p> $\Delta_{цоп} \rightarrow \min,$ <p>где: $\Delta_{цоп}$ – разница в значении ценообразующего параметра между объектом оценки и объектом-аналогом.</p> <p>Пороговое значение схожести (аналог / не аналог) определяется индивидуально – зависит от значений ценообразующих параметров объекта оценки, объектов-аналогов и рыночной конъюнктуры.</p>
2	... по основным ... характеристикам...	<p>Основные характеристики, влияющие на стоимость = существенные факторы стоимости → критерий существенности.</p> <p>Критерий существенности зависит от:</p> <ul style="list-style-type: none">• объектного аспекта – параметров объекта оценки;• рыночного аспекта – рыночной конъюнктуры;• оценочного аспекта – погрешности исходных данных; погрешности методов расчета; субъективной погрешности, вносимой Оценщиком.
3	... и другим характеристикам ...	<p>К другим характеристикам, выходящим за рамки групп «экономические», «материальные» и «технические» может быть отнесена группа правовых характеристик: объем прав на объект оценки и его составные части, наличие сервитутов и обременений.</p>

Факторы стоимости (элементы сравнения) – качественные и количественные характеристики объекта недвижимости изменение которых приводит к изменению его стоимостной оценки.

6.1.2. Критерии выбора объектов-аналогов:

Таблица 20. Критерии выбора объектов-аналогов

№ п/п	Критерий	Комментарий
1	Обеспечение максимальной точности расчетов.	При прочих равных условиях следует выбрать такие аналоги, различия в ценообразующих характеристиках которых с объектом оценки могут быть учтены максимально точно.
2	Информация по объектам-аналогам должна описывать все существенные факторы стоимости.	См. п. 2 табл. 19.
3	Значения существенных факторов стоимости должны быть близки к объекту оценки.	См. п. 1 табл. 19. Ключевым является совпадение у объекта оценки и объектов-аналогов варианта наиболее эффективного использования (НЭИ). НЭИ, в т. ч., определяет отнесение объекта к тому или иному сегменту рынка.
4	Выборка объектов-аналогов должна быть репрезентативна текущей ситуации на рынке.	Репрезентативность – соответствие характеристик выборки данных, используемых в расчете характеристикам, генеральной совокупности данных в целом (всех потенциально доступных данных в определенном сегменте рынка). Репрезентативность определяет, насколько возможно распространять результаты моделирования на основе определенной выборки на всю генеральную совокупность, из которой она была взята. При некотором упрощении, ближайшим аналогом термина «репрезентативность» из математической статистики является «достаточность» из законодательства об оценочной деятельности.
5	Источники получения информации по объектам-аналогам должны быть открытыми , либо информация должна быть документально подтверждена .	
6	Следует использовать аналоги, существенное различие в цене которых относительно друг друга могут быть объяснены известными значениями факторов стоимости.	Должны быть понятны причины отличия цен объектов-аналогов (с учетом рыночной волатильности).

Таблица 20. Окончание

№ п/п	Критерий	Комментарий
7	Следует использовать аналоги, различия в факторах стоимости которых могут быть учтены в расчетах.	Ряд различий в факторах стоимости не могут быть учтены в расчетах в связи с отсутствием необходимых аналитических и статистических данных. Подобные аналоги не рекомендуется использовать в расчетах.

6.2. Корректирование цен аналогов

6.2.1. Направление внесения корректировок:

- повышающая корректировка – вносится в цену объекта-аналога, если значение его фактора стоимости хуже, чем у объекта оценки (объект оценки дороже аналога);
- понижающая корректировка – вносится в цену объекта-аналога, если значение его фактора стоимости лучше, чем у объекта оценки (объект оценки дешевле аналога).

6.2.2. Основные группы корректировок, применяемых в сравнительном подходе к оценке недвижимости (п.п. «е» п. 22 ФСО № 7 [5]):

Таблица 21. Основные группы корректировок, применяемых в сравнительном подходе к оценке недвижимости

№ п/п	Наименование	Комментарий
1	Условия рынка	<i>Например:</i> <ul style="list-style-type: none"> • изменения цен за период между датами сделки и оценки; • скидки к ценам предложений.
2	Условия финансирования, продажи	<i>Например:</i> <ul style="list-style-type: none"> • график оплаты (разовый платеж / совокупность платежей); • необходимость уплаты налоговых сборов и прочих платежей.
3	Передаваемые имущественные права на объект и его составные части	Право на земельный участок, право на улучшения земельного участка.
4	Сервитуты и обременения	Сервитут (применительно к оценке недвижимости) – право ограниченного пользования чужим объектом недвижимости.

Таблица 21. Окончание

№ п/п	Наименование	Комментарий
5	Вид использования и (или) зонирование	Соотношение площади функциональных зон в составе объекта (например, торгового зала / склада для объекта торгового назначения).
6	Площадь	Может быть комплексной корректировкой: <ul style="list-style-type: none"> • общая площадь; • полезная площадь; • площади различных функциональных зон.
7	Характеристика конструктивных элементов	Материал, конструктивные решения.
8	Соотношение площади земельного участка и площади его застройки	
9	Техническое состояние	
10	Инженерные коммуникации	
11	Наличие дополнительных улучшений, наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Например, наличие системы центрального кондиционирования или гаража.
12	Местоположение объекта	Может быть комплексной корректировкой, например, учитывать: <ul style="list-style-type: none"> • удаление от административного центра населенного пункта; • доступная инфраструктура; • характеристика подъездных путей; • экология.

6.2.3. По характеру влияния на стоимость корректировки подразделяют на:

- денежные (абсолютные) – денежная сумма, в которую оценивается различие в характеристиках объекта аналога и объекта оценки. Денежная корректировка может применяться:
 - к цене объекта аналога в целом;
 - к единице сравнения (например, к цене кв. м).
- процентная (относительный) – корректировка, вносимая путем умножения цены продажи объекта аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различия в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта.

6.2.4. Основными методами определения величины корректировок:

Таблица 22. Методы определения величины корректировок

№ п/п	Наименование	Комментарий
1	На основе аналитических / статистических данных	Прямое определение величины корректировки, например, по данным аналитических исследований и справочников, в которых указывается размер корректировки для конкретной ситуации.
2	Метод компенсационных издержек	$\kappa = \sum_{i=1}^n \text{Изд}_i,$ где: κ – корректировка, ден. ед.; Изд_i – i -ые издержки на устранение соответствующего различия, ден. ед.
3	Парное сравнение продаж	$\kappa = C_2 - C_1,$ где: $C_{1,2}$ – цена объектов, отличающихся по значению единственного ценообразующего параметра, на различие в котором определяется величина корректировки, ден. ед./год.
4	Метод капитализации потерь	$\kappa = \frac{\text{Потери}_{\text{чод}}}{R},$ где: $\text{Потери}_{\text{чод}}$ – потери чистого операционного дохода, обусловленные различием в значениях ценообразующего параметра, ден. ед./год; R – ставка капитализации, доли ед.
5	Регрессионный анализ	См. п. 5.5.
6	Группа экспертных методик	<i>Например:</i> <ul style="list-style-type: none"> • прямое определение величины износа (устаревания) на основе экспертного мнения; • использование шкал экспертных оценок; • метод анализа иерархий (метод Саати) и пр.

6.2.5. Аддитивная модель внесения относительных корректировок – модель, предполагающая расчет совокупной корректировки как суммы всех вносимых относительных корректировок:

$$k_{\Delta} = \sum_{i=1}^n k_i,$$

где: k_{Δ} – совокупная корректировка, доли ед. (%);
 k_i – i -ая относительная (процентная) корректировка, доли ед. (%).

Модель предполагает, что корректировки не оказывают взаимного влияния (потенциальные покупатели оценивают каждую характеристику независимо от других характеристик).

6.2.6. Мультипликативная модель внесения корректировок¹:

$$k_{\Delta} = 1 - \prod_i (1 - k_i).$$

6.2.7. «Самолетик Зумберга»[®] – мнемонические правила внесения относительных корректировок.

6.2.7.1. Отправные точки для понимания принципов внесения относительных корректировок:

- относительная корректировка – это всегда отношение, всегда дробь (даже если в числителе разность или сумма, даже когда мы считаем $1 + 5\%$, получая в итоге $1,05$, то сами расчеты выглядят как $100 / 100 + 5 / 100 = (100 + 5) / 100$);
- в указанной выше дроби необходимо четко понимать, что **к чему** относится, что на **что** делится, что относительно **чего**, по отношению **к чему**.

6.2.7.2. Что должно быть в знаменателе дроби.

Знаменатель – это база расчета, это то, **от чего** необходимо найти отличия, и если не указано конкретное значение, то это единица. Обозначения для дальнейших расчетов: О – объект оценки; А – объект-аналог.

Вопрос 1: на сколько 100 отличается от 90? → Как 100 **относится к 90?** → На сколько 100 больше (или меньше), **базового значения – 90?** В данном случае основой для сравнения (знаменателем) является 90. Необходимо определить насколько именно от этой основы (базы) отличается другая величина: $(100 - 90) / 90$.

Вопрос 2: на сколько 90 отличается от 100? → $(90 - 100) / 100$, поскольку мы определяем отличие именно от ста.

Таким образом, если по условиям задачи дано, что «аналог дороже (или дешевле), чем объект оценки», то «**чем что**» и является знаменателем, именно от этого и ищем отличия, и получим: $(A - O) / O$. Если же по условию «объект оценки дешевле (или дороже), чем аналог», то получим: $(O - A) / A$. Это и есть первое главное правило относительных корректировок.

6.2.7.3. Определение корректирующих коэффициентов в сравнительном подходе.

Правило определения корректирующих коэффициентов в сравнительном подходе – **аналог всегда в знаменателе**.

¹ \prod_i – произведение i -х элементов.

Для того, чтобы определить **корректировку сравнительного подхода**, необходимо сначала определить относительные стоимости (факторы стоимости) O и A , приняв за единицу величину стоимости, относительно которой определяются отличия (ту самую, которая «дороже чем что», или «дешевле чего»), а уже после этого жестко соблюсти правило «аналог всегда снизу», и разделить полученную относительную стоимость O на относительную стоимость A .

Пример: A дороже O на 30%. Дороже чего? Дороже O . $O = 1$. $A = 1 + 30\% = 1,3$. И теперь, чтобы определить корректирующий коэффициент: $O / A = 1 / 1,3 = 0,77$ (или «минус» 23%).

И это является одной из самых частых ошибок экзамена. Весьма часто, для того, чтобы определить корректировку для данного примера, экзаменуемые попросту уменьшают величину A на 30%, поскольку «он же дороже на 30%, значит его надо уменьшить на 30%». И это является ошибкой. Вспомните НДС: чтобы его добавить, надо прибавить к базе расчета 18%, а чтобы его вычлнить из стоимости с НДС, нельзя просто вычесть 18%, необходимо разделить на 1,18. Чтобы себя проверить, вычтите из A (взяв любое значение стоимости) 30%, получив якобы стоимость O , а потом к этой стоимости O вновь прибавьте 30%. Получили первоначальную стоимость? Нет! А по условию A больше O именно на 30%, т. е. прибавив к O 30% мы должны получить A , и прибавив к 1 те самые 30%, получим 1,3 – наш A , равно как к 0,77 прибавив 30%, получим единицу. А вот к 0,7 прибавив 30%, единицу не получим.

6.2.7.4. Элементы визуализации для облегчения запоминания – «самолетик Зумберга». Полученные факторы стоимости для наглядности можно свести в «самолетик Зумберга»:

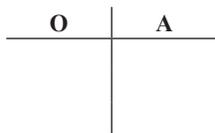


Таблица 23. Примеры использования «самолетика Зумберга»

№ п/п	Тезис	Вид «самолетика Зумберга»				
1	Объект дороже аналога на 20%. База расчета (то, от чего ищутся отличия) – аналог (дороже чего, больше «чем что», относительно чего). Соответственно, аналог в данном случае равен единице, а объект дороже аналога на 20%, т. е. $= 1 + 20\% = 1,2$ (120%).	<table style="border-collapse: collapse; margin: auto;"> <tr> <td style="border: none; padding: 5px 15px;">O</td> <td style="border: none; padding: 5px 15px;">A</td> </tr> <tr> <td style="border: none; text-align: center;">1,2</td> <td style="border: none; text-align: center;">1</td> </tr> </table>	O	A	1,2	1
O	A					
1,2	1					

Таблица 23. Окончание

№ п/п	Тезис	Вид «самолетика Зумберга»				
2	Объект дешевле аналога на 10%. База расчета все та же – аналог. Он равен единице, а объект дешевле на 10%, т. е. $(100\% - 10\%) / 100\% = 90\%$ или 0,9.	<table border="1"> <thead> <tr> <th>О</th> <th>А</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>0,9</td> <td>1</td> </tr> </tbody> </table>	О	А	0,9	1
О	А					
0,9	1					
3	Аналог дороже объекта на 15%. Объект – единица. Аналог – 1,15.	<table border="1"> <thead> <tr> <th>О</th> <th>А</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>1,15</td> </tr> </tbody> </table>	О	А	1	1,15
О	А					
1	1,15					
4	Аналог дешевле объекта на 25%. Объект – вновь единица, а аналог $= (1 - 25\%) / 1 = 0,75$.	<table border="1"> <thead> <tr> <th>О</th> <th>А</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>0,75</td> </tr> </tbody> </table>	О	А	1	0,75
О	А					
1	0,75					

«Самолетик» нужен не только для того, чтобы расставить уже готовые относительные стоимости, но и чтобы определить непосредственно корректировку для сравнительного подхода. Трансформируем «самолетик» следующим образом:

О	А

Трансформируем данные табл. 23 применительно к трем объектам-аналогам:

О	А1	А2	А3
1,2	1		
0,9		1	
1			1,15
1		0,75	

Помня, что корректирующий коэффициент равен O/A , а величина корректировка равна $(O - A) / A$, или $(O / A) - 1$, получим:

	О	А1	А2	А3
Относительная стоимость	1,2	1		
Корректирующий коэфф.		1,2		
Корректировка		+20%		
Относительная стоимость	0,9		1	

	О	А1	А2	А3
Корректирующий коэфф.			0,9	
Корректировка			-10%	
Относительная стоимость	1			1,15
Корректирующий коэфф.				0,8696
Корректировка				-13,04%
Относительная стоимость	1		0,75	
Корректирующий коэфф.			1,333	
Корректировка			+33,3%	

Определение размера корректировок:

- для аналога 1: корректирующий коэффициент: $1,2 / 1 = 1,2$; корректировка: $1,2 / 1 - 1 = +20\%$;
- для аналога 2: корректирующий коэффициент: $0,9 / 1 = 0,9$; корректировка: $0,9 / 1 - 1 = -10\%$;
- для аналога 3: корректирующий коэффициент: $1 / 1,15 = 0,8696$; корректировка: $-13,04\%$;
- для аналога 4: корректирующий коэффициент: $1 / 0,75 = 1,3333$; корректировка: $+33,33\%$.

6.2.7.5. Внесение последовательных корректировок.

На экзамене присутствуют задачи, где необходимо определить сложные последовательные корректировки, т. е. различия указаны не к одной и той же величине, а к последующей (или предыдущей). Например:

Таблица 24.

Стадия	Скидка
Начаты земляные работы	-10%
Начато строительство надземной части	-15%
Введен в эксплуатацию	0%

Если по условиям задачи О и А являются соседними строками таблицы, то сложности не возникает. Например, О – «введен в эксплуатацию», а А – «начато строительство надземной части». База расчета (основа для поиска различий) в данном случае – введен в эксплуатацию. Соответственно, $O = 1$, $A = 1 - 15\% = 0,85$. Помня, что «аналог снизу», корректирующий коэффициент для аналога составит $1 / 0,85$.

А если по условиям задачи корректировать придется через стадию, например, О – «введен в эксплуатацию», а А – «начаты земляные ра-

боты», тогда удобнее сразу сделать таблицу стоимостей относительно предыдущей стадии, и относительно базовой величины.

Таблица 25.

Стадия	Скидка	Отн. пред. стадии	Отн. базовой стадии
Начаты земляные работы	–10%	0,9	0,765
Начато строительство надземной части	–15%	0,85	0,85
Введен в эксплуатацию	0%	1	1

Стоимость стадии «начаты земляные работы» относительно базовой стадии «Введен в эксплуатацию» определена аналогично износу по мультипликативной модели:

$$1 \times (1 - 15\%) \times (1 - 10\%) \text{ или } 1 \times 0,85 \times 0,9.$$

Другими словами, для того, чтобы определить стоимость «начаты земляные работы» относительно «введен в эксплуатацию», необходимо перемножить друг на друга все последующие стадии. И при условии, если О – «начаты земляные работы», а А – «введен в эксплуатацию», корректировка составит:

$$0,765 / 1 - 1 = -23,5\%, \text{ но никак не: } (-10) + (-15) = -25\%.$$

Примечание: если мы найдем различия 0,765 от 0,85, то получим те же самые –10%: $0,765 / 0,85 - 1 = -0,1$ или –10%.

6.2.8. На что обратить внимание:

6.2.8.1. В практической деятельности:

- вопрос взаимного влияния и последовательности внесения корректировок является дискуссионным. Во многих русскоязычных учебниках в этой части наблюдается несоответствие иностранному первоисточнику, на котором они основаны;
- в методической литературе часто встречается смешанная модель внесения корректировок – часть корректировок вносятся по аддитивной модели, а часть по мультипликативной;
- вывод о применимости мультипликативной или аддитивной модели внесения корректировок (взаимном влиянии / отсутствии влияния корректировок) должен основываться на результатах анализа рынка. Однако трудоемкость такого анализа при подготовке одиночного отчета часто выходит за разумные пределы. В большинстве случаев на рынке наблюдается взаимное влияние корректировок (различий в значениях ценообразующих пара-

метрах) – аддитивную модель рекомендуется применять только тогда, когда достоверно установлено, что конкретные характеристики не оказывают взаимного влияния.

6.2.8.2. На квалификационном экзамене: в условии некоторых задачах прямо указывается последовательность внесения корректировок и их взаимное влияние.

6.3. Метод сравнения продаж

Метод сравнения продаж – определение рыночной стоимости объекта путем анализа цен продаж/предложений сопоставимых объектов (аналогов) и применения к ним корректировок, учитывающих различия между аналогами и объектом.

$$C_{A_i}^{ck} = C_{A_i} \times [k_1 \times k_2 \times \dots \times k_n] \pm [k^1 \pm k^2 \pm \dots \pm k^m],$$

$$C_{OO} = C_{A_i}^{ck} \times d_i,$$

где: $C_{A_i}^{ck}$ – скорректированная стоимость i -го объекта-аналога, ден. ед.;
 C_{A_i} – цена предложения (продажи) i -го объекта-аналога, ден. ед.;
 k_n – n -ая относительная корректировка цены объекта-аналога, ден. ед.;
 k^m – m -ая абсолютная корректировка цены объекта-аналога, ден. ед.;
 C_{OO} – стоимость объекта оценки, ден. ед.;
 d_i – вес i -го аналога (сумма весов равна единице), доли ед.

Метод предполагает:

- определение элементов сравнения;
- определение по каждому из них степени отличия аналогов от объекта оценки;
- корректировку цен аналогов по каждому элементу сравнения;
- расчет рыночной стоимости объекта оценки путем обоснованного обобщения полученных скорректированных цен аналогов.

6.4. Метод валового рентного множителя (мультипликатора)

Валовый рентный множитель (валовый рентный мультипликатор) – показатель, равный отношению цены продажи к валовому доходу от объекта недвижимости.

$$C = ПВД \times ВРМ,$$

где: C – стоимость объекта недвижимости, ден. ед.;
 $ПВД$ – потенциальный валовый доход, ден. ед.;
 $ВРМ$ – валовый рентный мультипликатор, ед.

6.5. Метод регрессионного анализа

6.5.1. Регрессионный анализ – статистический метод исследования влияния одной или нескольких независимых переменных на зависимую переменную (применительно к оценочной деятельности – влияния ценообразующих параметров на стоимость).

$$C = f(\text{ЦОП}_1, \text{ЦОП}_2, \dots, \text{ЦОП}_i),$$

где: C – стоимость объекта оценки, ден. ед.;

ЦОП_i – i -ый ценообразующий параметр, единица измерения может быть различной (кв. м, км, наличие / отсутствие конкретного вида инженерных коммуникаций).

6.5.2. Основные понятия теории вероятностей и математической статистики [47]:

Таблица 26. Основные понятия теории вероятностей и математической статистики

№ п/п	Понятие	Определение и комментарий
1	Математическое ожидание	<p>Сумма произведений всех значений дискретной случайной величины на соответствующие им вероятности:</p> $M(x) = \sum_{i=1}^n x_i \times p_i,$ <p>где: $M(x)$ – математическое ожидание, ед.; x_i – i-ое значение случайной величины, ед.; p_i – вероятность появления i-го значения случайной величины, доли ед.</p> <p>В оценочной практике, как правило, случайные величины являются равновероятными:</p> $M(x) = \bar{x} = \frac{\sum_{i=1}^n x_i}{n},$ <p>где: n – количество случайных величин, ед.</p>
2	Дисперсия	<p>Математическое ожидание квадрата отклонения случайной величины от ее математического ожидания:</p> $D(x) = M[x - M(x)]^2,$ <p>где: $D(x)$ – дисперсия, кв. ед.</p> <p>В оценочной практике, как правило, случайные величины являются равновероятными:</p> $D(x) = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n [x_i - M(x)]^2.$

Таблица 26. Окончание

№ п/п	Понятие	Определение и комментарий
3	Средне-квадратическое отклонение	Квадратный корень из дисперсии: $s = \sqrt{D(x)},$ где: s – среднеквадратичное отклонение, ед.; $D(x)$ – дисперсия, кв. ед.
4	Корреляция	Статистическая взаимосвязь двух или более случайных величин. При этом изменения значений одной или нескольких из этих величин сопутствуют систематическому изменению значений другой или других величин.
5	Коэффициент корреляции	Безразмерная величина, характеризующая тесноту линейной зависимости между случайными величинами: $\rho = \frac{\sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})(y_i - \bar{y})}{\sqrt{\sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^2 \sum_{i=1}^n (y_i - \bar{y})^2}}$ где: x_i, y_i – i -ое значение случайной величины, ед.; \bar{y}, \bar{x} – математические ожидания, ед.
6	Репрезентативность	Соответствие характеристик выборки характеристикам генеральной совокупности в целом. Репрезентативность определяет, насколько возможно обобщать результаты исследования с привлечением определенной выборки на всю генеральную совокупность, из которой она была собрана.
7	Мультиколлинеарность	Высокая взаимная коррелированность объясняющих переменных. Использование в регрессионной модели мультиколлинеарных переменных приводит к ошибочной статистической незначимости коэффициентов модели и неустойчивости модели в целом (сильной зависимости от набора исходных данных).
8	Минимальное количество аналогов	В общем виде, количество аналогов в модели должно быть на единицу больше, чем количество независимых переменных ($n + 1$). В зависимости от количества существенных ценообразующих параметров и однородности исходной выборки выдвигаются различные требования к достаточности исходных данных – [48, 49].

6.5.3. Этапы построения регрессионной модели:

- сбор рыночной информации;

- проверка исходных данных на наличие грубых ошибок;
- проверка исходных данных на соответствие принципу достаточности;
- внесение поправок (корректировок);
- выбор ценообразующих параметров (например, с помощью анализа матрицы корреляций);
- выбор вида зависимости (линейная, степенная, экспоненциальная и пр.);
- калибровка модели (непосредственно определение коэффициентов уравнения модели);
- проверка качества модели;
- проверка модели на устойчивость;
- вывод о целесообразности применения полученной модели.

6.5.4. В практической деятельности следует обратить внимание на показатели качества регрессионной модели:

Таблица 27. Показатели качества регрессионной модели

№ п/п	Понятие	Определение и комментарий
1	Коэффициент детерминации	<p>Определяет долю разброса исходных данных, объясняемых построенной моделью:</p> $R^2 = \frac{D(\hat{y})}{D(y)}$ <p>где: R^2 – коэффициент детерминации, доли ед.; $D(\hat{y})$ – дисперсия зависимой переменной, предсказанная построенной моделью, кв. ед.; $D(y)$ – дисперсия зависимой переменной (на основе эмпирических данных), кв. ед.</p> <p>Приемлемым уровнем значений коэффициента детерминации принято считать $R^2 \geq 0,7$.</p>
2	Средняя ошибка аппроксимации	<p>Определяет относительное отклонение модельных данных от рыночных:</p> $\bar{A} = \frac{100\%}{n} \sum_{i=1}^n \frac{ y_i - \hat{y}_i }{y_i},$ <p>где: \bar{A} – средняя ошибка аппроксимации, %; y_i – рыночная стоимость i-го объекта-аналога, ден. ед.; \hat{y}_i – рыночная стоимость i-го объекта-аналога, предсказанная моделью, ден. ед.</p> <p>Приемлемым уровнем значений принято считать $\bar{A} \leq 15\%$.</p>

Таблица 27. Окончание

№ п/п	Понятие	Определение и комментарий
3	Среднеквадратичная ошибка регрессии	<p>Характеризует разброс/рассеивание модельных данных относительно рыночных:</p> $SEE = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (y_i - \hat{y}_i)^2}{n - k - 1}},$ <p>где: SEE – среднеквадратичная ошибка регрессии, ден. ед.; n – объем выборки, ед.; k – количество ценообразующих параметров, ед.</p>
4	Критерий Фишера (т. н. F -критерий)	<p>Заключается в проверке базовой гипотезы о статистической незначимости построенной модели. На практике эта проверка сводится к сравнению выборочной статистики (основанной на значении коэффициента детерминации) с критическим значением статистики на определенном уровне значимости:</p> $F = \frac{R^2 \times (n - k - 1)}{(1 - R^2) \times k} > F_{\alpha; k_1; k_2}, k_2 = n - k - 1,$ <p>где: F – критерий Фишера, доли ед.; n – объем выборки, ед.; k – количество ценообразующих параметров, ед.</p> <p>Модель принято считать статистически значимой, если значение выборочной статистики превышает критический порог на уровне значимости $\alpha \leq 0,05$.</p>
5	Критерий Стьюдента	<p>Заключается в проверке базовой гипотезы о статистической незначимости коэффициента при ценообразующем факторе (критерий проверяется для всех коэффициентов модели).</p>
		<p>Если выполняется неравенство:</p> $ t_i > t_{1-\alpha; n-k-1}, t_i = \frac{b_i}{se_i}$ <p>где: t_i – выборочная статистика для i-го коэффициента, ед.; b_i – оценка i-го коэффициента, ед. коэф.; se_i – стандартная ошибка i-го коэффициента, ед. коэф.</p> <p>то базовая гипотеза отвергается и коэффициент (а, следовательно, и сам фактор) признается статистически значимым (то есть существенным).</p>

7. Оценка земельного участка

7.1. Метод выделения

7.1.1. Сущность метода (согласно [42] применяется для оценки застроенных участков): стоимость земельного участка определяется как разница стоимости единого объекта недвижимости и улучшений в составе данного единого объекта недвижимости.

$$C_{зв} = C_{ЕОН} - C_{ул},$$

где: $C_{зв}$ – стоимость земельного участка, ден. ед.;
 $C_{ЕОН}$ – стоимость единого объекта недвижимости, ден. ед.;
 $C_{ул}$ – стоимость улучшений, ден. ед.

7.1.2. Единый объект недвижимости – земельный участок и улучшения, расположенные на нем.

7.1.3. Улучшения земельного участка – все изменения, присутствующие на земельном участке или связанные с ним, являющиеся результатом деятельности человека по преобразованию участка для последующего использования.

7.2. Метод капитализации земельной ренты

7.2.1. Сущность метода (согласно [42] применяется для оценки застроенных и незастроенных участков): стоимость земельного участка определяется как отношение земельной ренты к ставке капитализации.

$$C_{зв} = \frac{Рента}{R},$$

где: $C_{зв}$ – стоимость земельного участка, ден. ед.;
 $Рента$ – земельная рента, ден. ед./год;
 R – ставка капитализации, доли ед./год.

7.2.2. Величина земельной ренты может рассчитываться как чистый операционный доход от сдачи земельного участка в аренду на рыночных условиях с учетом соответствующих расходов собственника (например, уплата земельного налога).

7.3. Метод предполагаемого использования

7.3.1. Сущность метода (согласно [42]) применяется для оценки застроенных и незастроенных участков): стоимость земельного участка определяется как разница дисконтированных доходов и расходов, связанных с наиболее эффективным использованием земельного участка.

$$C_{3V} = \sum_{j=1}^n \frac{DX_j - PX_j}{(1+i)^{t_j}},$$

где: C_{3V} – стоимость земельного участка, ден. ед.;
 DX_j – j -ый доход от использования земельного участка, ден. ед.;
 PX_j – j -ый расход от использования земельного участка, ден. ед.;
 t_j – интервал времени, период;
 i – ставка дисконтирования, доли ед./период.

7.3.2. На что обратить внимание в практической деятельности:

7.3.2.1. Использование земельного участка должно осуществляться по варианту его наиболее эффективного использования.

7.3.2.2. В состав расходов на использование земельного участка входят расходы, связанные с:

- подготовкой участка к использованию (в т. ч. снос имеющихся улучшений для последующей застройки);
- строительством улучшений;
- эксплуатацией и последующей продажей улучшений / земельного участка.

7.4. Метод разбивки на участки

7.4.1. Сущность метода – стоимость земельного участка определяется как сумма дисконтированных стоимостей земельных участков, на которые он может быть разбит. В [42] метод напрямую не указан, может рассматриваться как частный случай метода предполагаемого использования.

$$C_{3V} = \sum_{j=1}^n \frac{C_{3Vj} - PX_j}{(1+i)^{t_j}},$$

где: C_{3V} – стоимость земельного участка, ден. ед.;
 C_{3Vj} – доход от продажи j -ого участка в составе оцениваемого, ден. ед.;
 PX_j – k -ый расход на освоение земельного участка, ден. ед.;
 t_j – интервал времени, период;
 i – ставка дисконтирования, доли ед./период.

7.4.2. На что обратить внимание в практической деятельности:

7.4.2.1. Освоение земельного участка должно осуществляться в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования.

7.4.2.2. Стоимость малых земельных участков определяется на предполагаемую дату их реализации.

7.4.2.3. В состав расходов на освоение земельного участка могут входить: расходы на разбивку, расчистку, планировку и межевание малых участков; расходы по устройству дорог, тротуаров, инженерных сетей, дренажа; маркетинг; налоги, страховки и т. д.

7.5. Метод распределения

7.5.1. Сущность метода (согласно [42] применяется для оценки застроенных участков): стоимость земельного участка определяется как произведение стоимости единого объекта недвижимости на наиболее вероятную долю стоимости земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости, в состав которого входит оцениваемый земельный участок.

$$C_{3V} = C_{ЕОН} \times d_{3V},$$

где: C_{3V} – стоимость земельного участка, ден. ед.;

$C_{ЕОН}$ – стоимость единого объекта недвижимости, ден. ед.;

d_{3V} – наиболее вероятная доля стоимости земельного участка, доли ед.

7.5.2. Наиболее вероятная доля стоимости земельного участка обычно определяется по объектам-аналогам или на основе соответствующих аналитических исследований.

7.6. Метод сравнения продаж

Сущность метода (согласно [42] применяется для оценки застроенных и незастроенных участков): стоимость земельного участка определяется путем корректировки цен объектов-аналогов на различия в значениях ценообразующих параметров.

$$C_{A_i}^{CK} = C_{A_i} \times [k_1 \times k_2 \times \dots \times k_n] \pm [k^1 \pm k^2 \pm \dots \pm k^m], C_{3V} = C_{A_i}^{CK} \times d_i,$$

где: $C_{A_i}^{CK}$ – скорректированная стоимость i -го объекта-аналога, ден. ед.;

C_{A_i} – цена предложения (продажи) i -го объекта-аналога, ден. ед.;

k_n – n -ая относительная корректировка цены объекта-аналога, ед.;

k^m – m -ая абсолютная корректировка цены объекта-аналога, ден. ед.;

d_i – вес i -го аналога (сумма весов равна единице), доли ед.

7.7. Метод остатка для земли

7.7.1. Сущность метода (согласно [42]) применяется для оценки застроенных и незастроенных участков): стоимость земельного участка определяется путем капитализации земельной ренты, полученной как разность чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости и произведения величины затрат на замещение (воспроизводство) на ставку капитализации для улучшений.

$$C_{3V} = \frac{ЧОД - 3(B)_{3VЛ} \times R_{3VЛ}}{R_{3V}}$$

- где:
- C_{3V} – стоимость земельного участка, ден. ед.;
 - $ЧОД$ – чистый операционный доход от единого объекта недвижимости, ден. ед./период;
 - $3(B)_{3VЛ}$ – затраты на замещение (воспроизводство) улучшений, ден. ед.;
 - $R_{3VЛ}$ – ставка капитализации для улучшений, доли ед./год;
 - R_{3V} – ставка капитализации для земельного участка, доли ед./год.

7.7.2. В [42] к методу остатка для земли также отнесен следующий алгоритм, логика которого частично повторяет логику метода выделения:

- расчет затрат на замещение или воспроизводство улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости затрат на замещение или воспроизводство улучшений.

8. «Оценка недвижимости» – прочее

8.1. Оценка приносящей доход (коммерческой) недвижимости

Формулировка темы такова, что к ней могут быть отнесены темы 2.1 – 7.7 учебника с акцентом на доходный подход к оценке.

8.2. Оценка производственной и специализированной недвижимости

8.2.1. Специализированная недвижимость – недвижимость, которая не может быть продана на рынке отдельно от всего бизнеса, частью которого она является, в силу уникальности, обусловленной специализированным характером, назначением, конструкцией, конфигурацией, составом, размером, местоположением и другими свойствами актива.

Примеры специализированных объектов недвижимости: больница, водонапорная башня, дамба, доменная печь, котельная, мост, очистные сооружения, стадион, школа.

8.2.2. Оценка неспециализированной производственной недвижимости может осуществляться по классическим моделям оценки (см. разделы 4 – 7).

8.2.3. Оценка специализированной недвижимости, как правило, осуществляется следующим образом:

8.2.2.1. На основе затратного подхода к оценке. В данном случае частым является существенное влияние на стоимость внешнего устаревания, обусловленного депрессивным состоянием отрасли и/или особенностями функционирования соответствующего бизнеса и производственных цепочек (например, регулируемые тарифы в сфере энергетики либо жилищно-коммунального хозяйства).

8.2.2.2. На основе доходного подхода к оценке через денежные потоки бизнеса, реализуемого на основе данной недвижимости (см. п. 8.3).

8.2.4. На что обратить внимание в практической деятельности: применение моделей оценки специализированной недвижимости к неспециализированной способно существенно исказить величину стоимости.

Приведем пример. В составе предприятия химической отрасли могут быть как специализированные объекты недвижимости, характе-

ризующиеся наличием внешнего устаревания (например, вызванного депрессивным состоянием отрасли), так и неспециализированное имущество, которое может быть использовано в различных отраслях (например, часть складов, которые не использовались для хранения опасных веществ). Начисление внешнего износа, обусловленного указанной причиной, при оценке неспециализированного имущества приведет к нарушению рыночной логики и искажению стоимости: при прочих равных условиях, один и тот же неспециализированный объект недвижимости не может иметь различную стоимость в зависимости от того, к какой отрасли (предприятию) он формально отнесен.

8.3. Оценка недвижимости, предназначенной для определенных видов бизнеса

8.3.1. Для некоторых видов объектов недвижимости¹ наиболее корректная величина стоимости может быть получена при оценке через денежные потоки бизнеса, реализуемого на их основе.

Особенностью подобных объектов недвижимости является то, что они являются операционными и вносят основной вклад в формирование денежного потока бизнеса, реализуемого на их основе.

- Операционные активы – активы предприятия, непосредственно задействованные в его основной деятельности и формирующие доходы от этой деятельности.
- Неоперационные активы – активы предприятия, не принимающие непосредственного участия в его основной деятельности.

Оценка подобных объектов недвижимости классическими моделям затруднена по следующим основным причинам:

- затратный подход к оценке – отсутствуют достоверные данные о прибыли предпринимателя, затратах на замещение / воспроизводство;
- сравнительный подход к оценке – отсутствует достаточное количество объектов-аналогов (продажа);
- доходный подход к оценке (не через бизнес) – отсутствует достаточное количество объектов-аналогов (сдача в аренду).

¹ Гостиницы, автозаправочные станции, узкоспециализированные комплексы разного рода или объекты недвижимости с уникальными значениями ценообразующих параметров (например, масштабный многофункциональный комплекс, не имеющий аналогов на рынке).

8.3.2. В общем виде алгоритм определения стоимости недвижимости через бизнес на ее основе имеет следующий вид:

- прогноз выручки от предпринимательской деятельности на основе объекта недвижимости;
- определение денежного потока, относящегося на оцениваемый объект недвижимости;
- определение ставки дисконтирования и капитализации, соответствующих виду денежного потока;
- определение стоимости оцениваемого объекта недвижимости путем приведения относящегося к нему денежного потока к дате оценки.

8.3.3. Выделение денежного потока, относящегося к оцениваемому объекту недвижимости, может осуществляться по следующим основным методам и их сочетаниям:

8.3.3.1. По среднерыночным (фактическим) издержкам на обслуживание прочих активов, участвующих в генерации выручки:

$$ДП_H = ДП_B - \sum_{i=1}^n Изд_i,$$

где: $ДП_H$ – денежный поток, относящийся к оцениваемому объекту недвижимости, ден. ед.;

$ДП_B$ – денежный поток бизнеса, ден. ед.;

$Изд_i$ – издержки на обслуживание i -го актива, участвующего в генерации выручки, ден. ед.

8.3.3.2. Через обратную капитализацию стоимости прочих активов:

$$Изд_i = C_i \times R,$$

где: C_i – рыночная стоимость i -го актива, участвующего в генерации выручки, ден. ед.;

R – ставка капитализации, доли ед.

8.3.3.3. Через долю денежного потока, приходящегося на оцениваемый объект недвижимости:

$$ДП_H = ДП \times d,$$

где: $ДП$ – денежный поток бизнеса, ден. ед.;

d – доля денежного потока, приходящегося на оцениваемый объект недвижимости, доли ед.

8.3.4. Для выделения стоимости объекта недвижимости из стоимости бизнеса может быть использована модель затратного подхода к оценке бизнеса:

$$C_B = \sum A - \sum O,$$

$$\sum A = \sum A_{IP} + C_H,$$

$$C_B = \sum A_{IP} + C_H - \sum O,$$

$$C_H = C_B - \sum A_{IP} + \sum O,$$

где: C_B – стоимость бизнеса, в состав которого входит оцениваемый объект недвижимости, ден. ед.;

$\sum A$ – суммарная стоимость активов, ден. ед.;

$\sum O$ – суммарная стоимость обязательств, ден. ед.;

$\sum A_{IP}$ – суммарная стоимость активов за исключением оцениваемого объекта недвижимости, ден. ед.;

C_H – стоимость оцениваемого объекта недвижимости, ден. ед.

8.3.5. На что обратить внимание в практической деятельности:

8.3.5.1. При прочих равных условиях оценка недвижимости через бизнес характеризуется существенно большей погрешностью, чем оценка недвижимости по классическим моделям.

8.3.5.2. В большинстве случаев оценка недвижимости через бизнес характеризуется большей сложностью и трудоемкостью, чем оценка недвижимости по классическим моделям (например, из п. 8.3.4 видно, что для определения стоимости объекта недвижимости нужно определить стоимость: всего бизнеса, всех прочих активов в его составе, всех обязательств в его составе).

8.3.5.3. В качестве прочих активов, участвующих в генерации выручки от бизнеса на основе оцениваемого объекта недвижимости, могут участвовать нематериальные активы (например, для гостиниц – бренд, товарный знак).

Раздел III

НАПРАВЛЕНИЕ «ОЦЕНКА ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА»

9. «Оценка движимого имущества» – базовые понятия

9.1. Общие требования к проведению оценки движимого имущества

9.1.1. Статьей 130 Гражданского Кодекса Российской Федерации [12] установлено, что вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются движимым имуществом.

Приказом Минэкономразвития от 29.05.2017 г. № 257 к направлению «оценка движимого имущества» квалификационного экзамена относится оценка движимого имущества:

- машин и оборудования:
 - отдельных машин и единиц оборудования, являющихся изделиями машиностроительного производства или аналогичными им;
 - групп (множества, совокупности) машин и оборудования, частей машин и оборудования вместе или по отдельности;
 - оценка подлежащих государственной регистрации воздушных и морских судов, судов внутреннего плавания, космических объектов;
- оценка иного движимого имущества;
- а также определение стоимости работ и услуг, связанных с машинами, оборудованием, иным движимым имуществом.

9.1.2. Согласно п.п. 8 п. 4 ст. 374 Налогового Кодекса Российской Федерации движимое имущество, принятое с 01.01.2013 года на учет в качестве основных средств, не признается объектом налогообложения по налогу на имущество.

9.1.3. Выборочные положения ФСО № 10 [8].

Таблица 28. Положения ФСО № 10

Пункт ФСО № 10	Положение
2	Если объектом оценки в задании на оценку не являются непосредственно машины и оборудование, но машины и оборудование являются частью объекта оценки, то действие ФСО № 10 распространяется на процедуру оценки таких машин и оборудования только тогда, когда в задании на оценку предусматривается использование настоящего Федерального стандарта оценки с указанием перечня машин и оборудования, на который распространяются данные требования.
3	Положения ФСО № 10 не распространяются на оценку нематериальных активов, связанных с созданием и эксплуатацией машин и оборудования; машин и оборудования, имеющих художественную и (или) историческую ценность, а также работ и услуг по устранению повреждений, возникших в результате аварийных ситуаций (например, ущербов от аварий транспортных средств).
4	Если эксплуатация машин и оборудования невозможна без использования нематериальных активов (программных средств, специализированных баз данных, лицензий, технической документации и так далее), то в зависимости от задания на оценку стоимость нематериальных активов следует учитывать отдельно или в составе стоимости машин и оборудования.
6	<p>Задание на оценку объекта оценки должно содержать следующую дополнительную к указанной в ФСО № 1 информацию об объекте оценки:</p> <ul style="list-style-type: none"> • состав оцениваемой группы машин и оборудования с указанием сведений по каждой машине и единице оборудования, достаточных для их идентификации; • информацию по учету нематериальных активов, необходимых для эксплуатации машин и оборудования (при наличии таких активов).
7	<p>Задание на оценку объекта оценки может содержать следующую дополнительную к указанной в ФСО № 1 информацию в части допущений, на которых должна основываться оценка:</p> <ul style="list-style-type: none"> • допущение, связанное с ограничением объема работ по осмотру оцениваемых машин и единиц оборудования; • допущение, связанное с ограничением объема работ по анализу рынка; • допущение об оценке машин и оборудования как единого целого при условии продолжения их использования в составе действующего имущественного комплекса; • допущение об оценке машин и оборудования как единого целого при условии прекращения их использования в составе действующего имущественного комплекса; • допущение об оценке машин и оборудования при условии перемещения с их текущего местоположения как отдельных объектов; • в случае наличия интегрированности машин и оборудования с другими объектами, в частности, недвижимости, – допущение об оценке машин и оборудования в составе таких объектов или отдельно от них.

Таблица 28. Окончание

Пункт ФСО № 10	Положение
8	Задание на оценку устанавливает степень детализации работ по осмотру (полный, частичный с указанием критериев, без проведения осмотра) и период проведения осмотра. В случае непроведения осмотра Оценщик указывает в отчете об оценке причины, по которым объект оценки не осмотрен, а также допущения, связанные с непроведением осмотра.
9	В отсутствие документально подтвержденных обременений в отношении объекта оценки оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких обременений, если в задании на оценку не указано иное.
10	Для оценки стоимости машин и оборудования Оценщик исследует рынок в тех его сегментах, в которых может быть реализована наиболее значимая по стоимости часть оцениваемых машин и единиц оборудования. Исследуются сегменты как первичного, так и вторичного рынка, если для объекта оценки эти виды рынка существуют.
11	<p>Для объекта оценки, представляющего собой множество машин и оборудования, могут быть использованы методы как индивидуальной, так и массовой оценки.</p> <p>... под массовой оценкой машин и оборудования понимается оценка стоимости множества машин и оборудования путем их группировки по схожим характеристикам и применения в рамках сформированных групп общих математических моделей. В качестве итогового результата рассматривается стоимость объекта оценки как единого целого.</p>
12	<p>При оценке машин и оборудования с применением затратного и сравнительного подходов допускается использование ценовой информации о событиях, произошедших с объектами-аналогами после даты оценки, например, путем обратной ценовой индексации. При этом Оценщик должен проанализировать динамику цен от даты оценки до даты наступления соответствующего события и внести соответствующие корректировки.</p> <p>Использование такой ценовой информации допустимо, если Оценщиком проведен и раскрыт в отчете анализ полученных расчетных значений на соответствие рыночным показателям, сложившимся на дату оценки, а также оговорены допущения, связанные с применением указанной информации.</p>
14	<p>а) при оценке специализированных машин и оборудования целесообразно применять затратный подход. Специализированные машины и оборудование – совокупность технологически связанных объектов, не представленная на рынке в виде самостоятельного объекта и имеющая существенную стоимость только в составе бизнеса;</p> <p>в) точной копией объекта оценки для целей оценки машин и оборудования признается объект, у которого совпадают с объектом оценки, как минимум, следующие признаки: наименование, обозначение модели (модификации), основные технические характеристики;</p> <p>г) объектом, имеющим аналогичные полезные свойства, для целей оценки машин и оборудования признается объект, у которого имеется сходство с объектом оценки по функциональному назначению, принципу действия, конструктивной схеме.</p>

9.2. Правовое регулирование оборота движимого имущества

Вопросам оборота движимого имущества в т. ч. посвящена часть I Гражданского Кодекса РФ [12], Постановление Правительства РФ «О государственной регистрации автотранспортных средств и других видов самоходной техники на территории РФ» [40], приказ МВД России «О порядке регистрации транспортных средств» [44], Воздушный кодекс РФ [17], Кодекс внутреннего водного транспорта РФ [19], Кодекс торгового мореплавания РФ [18], Закон о космической деятельности [38], ФЗ «О навигационной деятельности» [35]. Далее в данном разделе приводится выжимка из указанных источников.

9.2.1. Движимые вещи, в отличие от недвижимых, могут свободно перемещаться в пространстве без ущерба их функциональному назначению, их перечень гораздо шире, они более многообразны. Права на движимое имущество не подлежат государственной регистрации *по общему правилу*.

9.2.2. Объекты гражданских прав могут свободно отчуждаться или переходить от одного лица к другому в порядке универсального правопреемства (наследование, реорганизация юридического лица) либо иным способом, если они не ограничены в обороте (ст. 129 [12]).

9.2.3. Законом или в установленном законом порядке могут быть введены ограничения оборотоспособности объектов гражданских прав (ст. 129 [12]):

9.2.3.1. Могут быть предусмотрены виды объектов гражданских прав, которые могут принадлежать лишь определенным участникам оборота либо совершение сделок с которыми допускается по специальному разрешению, например:

- имущество гражданской и экспериментальной авиации – воздушные суда, аэродромы, аэропорты, технические средства и другие предназначенные для обеспечения полетов воздушных судов средства – в соответствии с законодательством РФ может находиться в государственной и муниципальной собственности, собственности физических лиц, юридических лиц, а то же имущество государственной авиации и объекты единой системы организации воздушного движения – только в федеральной собственности. Аэродромы, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, не могут быть отчуждены в собственность физических лиц, юридических лиц (ст. 7 [17]);
- средства навигации и объекты навигационной деятельности могут находиться в собственности РФ, собственности субъектов РФ, муниципальной собственности, собственности физических

и (или) юридических лиц. Космические аппараты и объекты наземной космической инфраструктуры, относящиеся к спутниковым навигационным системам и создаваемые за счет средств федерального бюджета, являются собственностью РФ, изымаются из оборота и не подлежат отчуждению (ст. 5 [35]).

9.2.3.2. Может быть установлено требование о государственной / технической регистрации (учете):

- для транспортных средств – [40], п. 4 [44];
- для воздушных судов – ст. 33 [17];
- для водного транспорта – ст. 16 [19];
- для судов – глава III [18] (регистрация судов, прав на них и сделок с ними);
- для космических объектов – ст. 17 [38].

9.2.4. Момент возникновения права собственности у приобретателя по договору:

9.2.4.1. Право собственности у приобретателя вещи по договору возникает с момента ее передачи, если иное не предусмотрено законом или договором (ст. 223 [12]).

Закон не предусматривает особенностей возникновения права собственности на движимые вещи, к которым относятся транспортные средства, самоходные строительные машины (спецтехника) (ст. 130 [12]).

Действующим законодательством предусмотрена государственная регистрация автотранспортных средств, прицепов к ним и других видов самоходной техники (п. 1 [44]). Однако она не порождает возникновения права собственности и осуществляется с целью упорядочить контроль за использованием автомобилей/спецтехники, который необходим, поскольку эксплуатация транспортного средства является источником повышенной опасности. В Решении Верховного Суда РФ от 29.07.1999 г. № ГКПИ99-547, законом не установлено, что сделки, совершенные в отношении транспортных средств (движимого имущества), подлежат обязательной государственной регистрации, и не устанавливается правило о том, что право собственности на это имущество возникает лишь после регистрации в органах внутренних дел.

9.2.4.2. В случаях, когда отчуждение имущества подлежит государственной регистрации, право собственности у приобретателя возникает с момента такой регистрации, если иное не установлено законом (ст. 223 [12]), например:

- государственная регистрация прав собственности и иных вещных прав на воздушное судно, ограничение этих прав, их возник-

новение, переход и прекращение, а также установление порядка государственной регистрации и оснований для отказа в государственной регистрации прав на воздушное судно и сделок с ним осуществляются в соответствии со ст. 131 [12] о государственной регистрации недвижимости (ст. 33 [17]);

- под государственной регистрацией судна и прав на него понимается акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на судно в соответствии с гражданским законодательством. Государственной регистрации подлежат право собственности и другие вещные права на судно. Наряду с государственной регистрацией прав на судно подлежат государственной регистрации ограничения (обременения) указанных прав, а также иные сделки с судном, подлежащие обязательной государственной регистрации в соответствии с законодательством РФ (ст. 16 [19]).

9.2.5. Движимые вещи, брошенные собственником или иным образом оставленные им с целью отказа от права собственности на них (брошенные вещи), могут быть обращены другими лицами в свою собственность в следующем порядке:

- лицо, в собственности, владении или пользовании которого находится земельный участок, водный объект или иной объект, где находится брошенная вещь, стоимость которой явно ниже суммы, соответствующей пятикратному минимальному размеру оплаты труда, либо брошенные лом металлов, бракованная продукция, топяк от сплава, отвалы и сливы, образуемые при добыче полезных ископаемых, отходы производства и другие отходы, имеет право обратиться эти вещи в свою собственность, приступив к их использованию или совершив иные действия, свидетельствующие об обращении вещи в собственность;
- другие брошенные вещи поступают в собственность лица, вступившего во владение ими, если по заявлению этого лица они признаны судом бесхозными (ст. 226 [12]).

9.2.6. Если иное не предусмотрено договором, право собственности на новую движимую вещь, изготовленную лицом путем переработки не принадлежащих ему материалов, приобретает собственником материалов. Однако если стоимость переработки существенно превышает стоимость материалов, право собственности на новую вещь приобретает лицо, которое, действуя добросовестно, осуществило переработку для себя.

Если иное не предусмотрено договором, собственник материалов, приобретший право собственности на изготовленную из них вещь, обя-

зан возместить стоимость переработки осуществившему ее лицу, а в случае приобретения права собственности на новую вещь этим лицом последнее обязано возместить собственнику материалов их стоимость.

Собственник материалов, утративший их в результате недобросовестных действий лица, осуществившего переработку, вправе требовать передачи новой вещи в его собственность и возмещения причиненных ему убытков (ст. 220 [12]).

9.2.7. Если это не исключается правилами ГК РФ о приобретении права собственности на вещи, от которых собственник отказался (ст. 226 [12]), о находке (ст. 227 и 228 [12]), о безнадзорных животных (ст. 230 и 231 [12]) и кладе (ст. 233 [12]), право собственности на бесхозяйные движимые вещи может быть приобретено в силу приобретательной давности (ст. 225 [12]).

9.2.8. Залог иного имущества, не относящегося к недвижимым вещам, (помимо залога, подлежащего государственной регистрации, залога ценных бумаг и залога прав по договору банковского счета), может быть учтен путем регистрации уведомлений о залоге, поступивших от залогодателя, залогодержателя или в случаях, установленных законодательством о нотариате, от другого лица, в реестре уведомлений о залоге такого имущества (реестр уведомлений о залоге движимого имущества). Реестр уведомлений о залоге движимого имущества ведется в порядке, установленном законодательством о нотариате (ст. 339.1 [12]).

Принятие от граждан в залог движимых вещей, предназначенных для личного потребления, в обеспечение краткосрочных займов может осуществляться в качестве предпринимательской деятельности специализированными организациями – ломбардами (ст. 358 [12]).

9.3. Правовое регулирование финансовой аренды (лизинга)

Вопросам финансовой аренды (лизинга) посвящен §6 Главы 34 Гражданского Кодекса РФ (часть вторая) [12] и Федерального закона «О финансовой аренде (лизинге)» [37]. В данном разделе приводится выжимка из указанных источников.

9.3.1. Про договор лизинга

9.3.1.1. По договору финансовой аренды (договору лизинга) арендодатель обязуется приобрести в собственность указанное арендатором имущество у определенного им продавца и предоставить арендатору это имущество за плату во временное владение и пользование. Арендодатель в этом случае не несет ответственности за выбор предмета аренды и продавца.

Договор лизинга независимо от срока заключается в письменной форме.

9.3.1.2. Договором финансовой аренды может быть предусмотрено, что:

- выбор продавца и приобретаемого имущества осуществляется арендодателем (ст. 665 [12]);
- право лизингополучателя продлить срок лизинга с сохранением или изменением условий договора лизинга;
- предмет лизинга переходит в собственность лизингополучателя по истечении срока договора лизинга или до его истечения на условиях, предусмотренных соглашением сторон (ст. 19 [37]).

9.3.1.3. Для выполнения своих обязательств по договору лизинга субъекты лизинга заключают обязательные и сопутствующие договоры:

- к обязательным договорам относится договор купли-продажи;
- к сопутствующим договорам относятся договор о привлечении средств, договор залога, договор гарантии, договор поручительства и другие.

В договоре лизинга должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче лизингополучателю в качестве предмета лизинга. При отсутствии этих данных в договоре лизинга условие о предмете, подлежащем передаче в лизинг, считается не согласованным сторонами, а договор лизинга не считается заключенным.

9.3.2. Субъектами лизинга являются (ст. 4 [37]):

- лизингодатель – физическое или юридическое лицо, которое за счет привлеченных и (или) собственных средств приобретает в ходе реализации договора лизинга в собственность имущество и предоставляет его в качестве предмета лизинга лизингополучателю за определенную плату, на определенный срок и на определенных условиях во временное владение и в пользование с переходом или без перехода к лизингополучателю права собственности на предмет лизинга;
- лизингополучатель – физическое или юридическое лицо, которое в соответствии с договором лизинга обязано принять предмет лизинга за определенную плату, на определенный срок и на определенных условиях во временное владение и в пользование в соответствии с договором лизинга;
- продавец – физическое или юридическое лицо, которое в соответствии с договором купли-продажи с лизингодателем продает лизингодателю в обусловленный срок имущество, являющееся предметом лизинга. Продавец обязан передать предмет лизинга

лизингодателю или лизингополучателю в соответствии с условиями договора купли-продажи. Продавец может одновременно выступать в качестве лизингополучателя в пределах одного лизингового правоотношения.

9.3.3. Предметы лизинга:

9.3.3.1. Предметом договора финансовой аренды (ст. 666 [12]):

- могут быть любые непотребляемые вещи, в т. ч. предприятия и другие имущественные комплексы, здания, сооружения, оборудование, транспортные средства и другое движимое и недвижимое имущество, а также продукция военного назначения, лизинг которой осуществляется в соответствии с международными договорами РФ, ФЗ от 19.07.1998 г. № 114-ФЗ «О военно-техническом сотрудничестве РФ с иностранными государствами» в порядке, установленном Президентом РФ, и технологическое оборудование иностранного производства, лизинг которого осуществляется в порядке, установленном Президентом РФ;
- не могут быть земельные участки и другие природные объекты, а также имущество, которое федеральными законами запрещено для свободного обращения или для которого установлен особый порядок обращения (ст. 3 [37]).

9.3.3.2. Лизингополучатель за свой счет осуществляет техническое обслуживание предмета лизинга и обеспечивает его сохранность, а также осуществляет капитальный и текущий ремонт предмета лизинга, если иное не предусмотрено договором лизинга.

При прекращении договора лизинга лизингополучатель обязан вернуть лизингодателю предмет лизинга в состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа или износа, обусловленного договором лизинга.

Произведенные лизингополучателем отделимые улучшения предмета лизинга являются его собственностью, если иное не предусмотрено договором лизинга.

В случае, если лизингополучатель с согласия в письменной форме лизингодателя произвел за счет собственных средств улучшения предмета лизинга, неотделимые без вреда для предмета лизинга, лизингополучатель имеет право после прекращения договора лизинга на возмещение стоимости таких улучшений, если иное не предусмотрено договором лизинга.

В случае, если лизингополучатель без согласия в письменной форме лизингодателя произвел за счет собственных средств улучшения предмета лизинга, неотделимые без вреда для предмета лизинга, и если

иное не предусмотрено федеральным законом, лизингополучатель не имеет права после прекращения договора лизинга на возмещение стоимости этих улучшений (ст. 17 [37]).

9.3.3.3. В случаях, предусмотренных законодательством РФ, права на имущество, которое передается в лизинг, и (или) договор лизинга, предметом которого является данное имущество, подлежат государственной регистрации. Специальные требования, предъявляемые законодательством РФ к собственнику регистрируемого имущества (авиационной техники, морских и других судов, другого имущества), распространяются на лизингодателя или лизингополучателя по взаимному соглашению. Предметы лизинга, подлежащие регистрации в государственных органах (транспортные средства, оборудование повышенной опасности и другие предметы лизинга), регистрируются по соглашению сторон на имя лизингодателя или лизингополучателя (ст. 20 [37]).

9.3.3.4. Ответственность за сохранность предмета лизинга от всех видов имущественного ущерба, а также за риски, связанные с его гибелью, утратой, порчей, хищением, преждевременной поломкой, ошибкой, допущенной при его монтаже или эксплуатации, и иные имущественные риски с момента фактической приемки предмета лизинга несет лизингополучатель, если иное не предусмотрено договором лизинга.

Риск невыполнения продавцом обязанностей по договору купли-продажи предмета лизинга и связанные с этим убытки несет сторона договора лизинга, которая выбрала продавца, если иное не предусмотрено договором лизинга.

Риск несоответствия предмета лизинга целям использования этого предмета по договору лизинга и связанные с этим убытки несет сторона, которая выбрала предмет лизинга, если иное не предусмотрено договором лизинга (ст. 22 [37]).

9.3.4. Права на предмет лизинга (ст. 11 [37]):

- предмет лизинга, переданный во временное владение и пользование лизингополучателю, является собственностью лизингодателя.
- право владения и пользования предметом лизинга переходит к лизингополучателю в полном объеме, если договором лизинга не установлено иное.

9.3.5. Под лизинговыми платежами понимается общая сумма платежей по договору лизинга за весь срок действия договора лизинга, в которую входит возмещение затрат лизингодателя, связанных с приобретением и передачей предмета лизинга лизингополучателю, возмещение затрат, связанных с оказанием других предусмотренных договором лизинга услуг, а также доход лизингодателя. В общую сумму

договора лизинга может включаться выкупная цена предмета лизинга, если договором лизинга предусмотрен переход права собственности на предмет лизинга к лизингополучателю. Размер, способ осуществления и периодичность лизинговых платежей определяются договором лизинга с учетом [27]. Если иное не предусмотрено договором лизинга, размер лизинговых платежей может изменяться по соглашению сторон в сроки, предусмотренные данным договором, но не чаще чем один раз в три месяца (ст. 28 [37]).

9.3.6. Права участников договора лизинга:

9.3.6.1. При осуществлении лизинга лизингополучатель вправе предъявлять непосредственно продавцу предмета лизинга требования к качеству и комплектности, срокам исполнения обязанности передать товар и другие требования, установленные законодательством РФ договором купли-продажи между продавцом и лизингодателем (ст. 10 [37]).

9.3.6.2. Если иное не предусмотрено договором финансовой аренды, имущество, являющееся предметом этого договора, передается продавцом непосредственно арендатору в месте нахождения последнего. В случае, когда имущество, являющееся предметом договора финансовой аренды, не передано арендатору в указанный в этом договоре срок, а если в договоре такой срок не указан, в разумный срок, арендатор вправе, если просрочка допущена по обстоятельствам, за которые отвечает арендодатель, потребовать расторжения договора и возмещения убытков (ст. 668 [12]).

9.3.6.3. Арендатор вправе предъявлять непосредственно продавцу имущества, являющегося предметом договора финансовой аренды, требования, вытекающие из договора купли-продажи, заключенного между продавцом и арендодателем, в частности в отношении качества и комплектности имущества, сроков его поставки, и в других случаях ненадлежащего исполнения договора продавцом. При этом арендатор имеет права и несет обязанности, предусмотренные [12] для покупателя, кроме обязанности оплатить приобретенное имущество, как если бы он был стороной договора купли-продажи указанного имущества. Однако арендатор не может расторгнуть договор купли-продажи с продавцом без согласия арендодателя (ст. 670 [12]).

В отношениях с продавцом арендатор и арендодатель выступают как солидарные кредиторы (ст. 326 [12]).

9.3.6.4. Если иное не предусмотрено договором финансовой аренды, арендодатель не отвечает перед арендатором за выполнение продавцом требований, вытекающих из договора купли-продажи, кроме случаев, когда ответственность за выбор продавца лежит на арендодателе (в случаях, когда лизингополучателем является государственное

или муниципальное учреждение). В последнем случае арендатор вправе по своему выбору предъявлять требования, вытекающие из договора купли-продажи, как непосредственно продавцу имущества, так и арендодателю, которые несут солидарную ответственность (ст. 670 [12]).

9.3.6.5. Лизингодатель имеет право осуществлять контроль за соблюдением лизингополучателем условий договора лизинга и других сопутствующих договоров (ст. 37 [37]).

9.3.6.6. Лизингодатель имеет право на финансовый контроль за деятельностью лизингополучателя в той ее части, которая относится к предмету лизинга, формированием финансовых результатов деятельности лизингополучателя и выполнением лизингополучателем обязательств по договору лизинга (ст. 38 [37]).

9.3.6.7. Лизингодатель имеет право в целях привлечения денежных средств использовать в качестве залога предмет лизинга, который будет приобретен в будущем по условиям договора лизинга (ст. 18 [37]).

9.3.7. Обязанности участников договора лизинга:

9.3.7.1. Арендодатель, приобретая имущество для арендатора, должен уведомить продавца о том, что имущество предназначено для передачи его в аренду определенному лицу (ст. 667 [12]).

9.3.7.2. Сведения о заключении договора финансовой аренды (лизинга) подлежат внесению лизингодателем в Единый федеральный реестр сведений о фактах деятельности юридических лиц с указанием номера и даты договора, даты начала и даты окончания финансовой аренды (лизинга) в соответствии с договором, наименования лизингодателя и наименования лизингополучателя с указанием их идентификаторов (идентификационный номер налогоплательщика, основной государственный регистрационный номер при их наличии), имущества, являющегося предметом финансовой аренды (лизинга), в том числе цифрового, буквенного обозначений имущества или объекта прав либо комбинации таких обозначений (ст. 10 [37]).

9.3.8. Риск случайной гибели или случайной порчи арендованного имущества переходит к арендатору в момент передачи ему арендованного имущества, если иное не предусмотрено договором финансовой аренды (ст. 669 [12]).

9.3.9. Основными формами лизинга являются внутренний лизинг и международный лизинг (ст. 7 [37]):

- при осуществлении внутреннего лизинга лизингодатель и лизингополучатель являются резидентами РФ;
- при осуществлении международного лизинга лизингодатель или лизингополучатель является нерезидентом РФ.

9.3.10. Сублизинг – вид поднайма предмета лизинга, при котором лизингополучатель по договору лизинга передает третьим лицам (лизингополучателям по договору сублизинга) во владение и в пользование за плату и на срок в соответствии с условиями договора сублизинга имущество, полученное ранее от лизингодателя по договору лизинга и составляющее предмет лизинга.

При передаче имущества в сублизинг право требования к продавцу переходит к лизингополучателю по договору сублизинга.

При передаче предмета лизинга в сублизинг обязательным является согласие лизингодателя в письменной форме (ст. 8 [37]).

9.3.11. Обращение взыскания третьих лиц на предмет лизинга (ст. 23 [37]).

9.3.11.1. На предмет лизинга не может быть обращено взыскание третьего лица по обязательствам лизингополучателя, в т. ч. в случаях, если предмет лизинга зарегистрирован на имя лизингополучателя.

9.3.11.2. Взыскания третьих лиц, обращенные на имущество лизингодателя, могут быть отнесены только к данному объекту права собственности лизингодателя в отношении предмета лизинга. К приобретателю прав лизингодателя в отношении предмета лизинга в результате удовлетворения взыскания в обязательном порядке переходят не только права, но и обязательства лизингодателя, определенные в договоре лизинга.

9.4. Особенности определения стоимости движимого имущества, переданного по договору финансовой аренды (лизинга) или выкупленного предмета лизинга

9.4.1. В общем виде, специфика оценки стоимости прав по договору лизинга заключается в следующем:

- учет стороны договора лизинга (лизингодателя или лизингополучателя);
- учет оставшихся обязательств по оплате лизинговых платежей;
- учет стороны, осуществляющей техническое обслуживание и ремонт предмета лизинга (обычно – лизингополучатель, дополнительно см. п. 9.3.3.2).

9.4.2. Оценка прав лизингодателя по договору лизинга:

$$C = \sum_{t=1}^T \frac{ДП_t}{(1+i)^t} + \frac{ДП_T}{(1+i)^T},$$

где: $ДП_t$ – лизинговый платеж в период времени t , ден. ед.;

$ДП_T$ – стоимость предмета лизинга на дату окончания договора лизинга, ден. ед.;

T – оставшийся срок действия договора лизинга, ден. ед..

Состояние предмета лизинга на момент его возврата лизингополучателем определяется с учетом п. 2.3.3.2 (в состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа или износа, обусловленного договором лизинга).

Если по договору лизинга после его окончания предмет лизинга переходит в собственность лизингополучателя, величина $ДП_t$ равна нулю.

9.4.3. Оценка прав лизингополучателя по договору лизинга:

$$C = \frac{ДП_T}{(1+i)^T} - \sum_{t=1}^T \frac{ДП_t}{(1+i)^t},$$

Если по договору лизинга после его окончания предмет лизинга не переходит в собственность лизингополучателя, величина $ДП_t$ равна нулю.

9.4.4. На что обратить внимание в практической деятельности: в ряде случаев перед Оценщиком ставится задача определить стоимость предмета лизинга без каких-либо обременений, в т. ч. без учета прав и обязанностей по договору лизинга (например, для целей судебного разбирательства). В этом случае задача вырождается до обычной оценки соответствующего имущества.

9.5. Специализированные / неспециализированные активы

9.5.1. Специализированные машины и оборудование – совокупность технологически связанных объектов, не представленная на рынке в виде самостоятельного объекта и имеющая существенную стоимость только в составе бизнеса.

Среди машин и оборудования к специализированным активам могут быть отнесены: плавучий док; прокатный стан для работы с заготовками нестандартного размера; оборудование, предназначенное для функционирования в рамках определенных производственных цепочек.

В целом, рыночная стоимость специализированных активов – весьма условна.

9.5.2. Неспециализированный актив – актив, который может быть продан на вторичном рынке отдельно от всего бизнеса, частью которого он является.

9.5.3. Особенности оценки специализированных активов:

- затратный подход к оценке – отсутствуют достоверные данные о затратах на замещение / воспроизводство, прибыли предпринимателя;
- сравнительный подход к оценке – отсутствует достаточное количество объектов-аналогов (продажа);

- доходный подход к оценке – отсутствует достаточное количество объектов-аналогов (сдача в аренду)

Оценка специализированных активов, как правило, осуществляется по одной из следующих схем:

- на основе затратного подхода к оценке. В данном случае частым является существенное влияние на стоимость внешнего устаревания, обусловленного депрессивным состоянием отрасли и/или особенностями функционирования соответствующего бизнеса и производственных цепочек (например, регулируемые тарифы в сфере энергетики либо жилищно-коммунального хозяйства);
- на основе доходного подхода к оценке через денежные потоки бизнеса, реализуемого на основе оцениваемых машин и оборудования.

9.5.4. Оценка специализированных активов через бизнес.

9.5.4.1. В общем виде алгоритм определения стоимости специализированного актива через бизнес на его основе имеет следующий вид:

- прогноз выручки от предпринимательской деятельности на основе специализированного актива;
- определение денежного потока, относящегося на оцениваемый специализированный актив;
- определение ставки дисконтирования и капитализации, соответствующих виду денежного потока;
- определение стоимости оцениваемого специализированного актива путем приведения относящегося к нему денежного потока на дату оценки.

9.5.4.2. Выделение денежного потока, относящегося к оцениваемому специализированному активу, может осуществляться по следующим основным методам (их сочетаниям):

- По среднерыночным (фактическим) издержкам на обслуживание прочих активов, участвующих в генерации выручки:

$$ДП_H = ДП_B - \sum_{i=1}^n Изд_i,$$

где: $ДП_H$ – денежный поток, относящийся к оцениваемому объекту недвижимости, ден. ед.;

$ДП_B$ – денежный поток бизнеса, ден. ед.;

$Изд_i$ – издержки на обслуживание i -го актива, участвующего в генерации выручки, ден. ед.

- Через обратную капитализацию стоимости прочих активов:

$$\text{Изд}_i = C_i \times R,$$

где: C_i – рыночная стоимость i -го актива, участвующего в генерации выручки, ден. ед.;

R – ставка капитализации, доли ед.

- Через долю денежного потока, приходящегося на оцениваемый специализированный актив:

$$\text{ДП}_A = \text{ДП} \times d,$$

где: ДП – денежный поток бизнеса, ден. ед.;

d – доля денежного потока, приходящегося на оцениваемый актив, доли ед.

9.5.4.3. Для выделения стоимости актива из стоимости бизнеса может быть использована модель затратного подхода к оценке бизнеса:

$$C_B = \sum A - \sum O,$$

$$\sum A = \sum A_{\text{нп}} + C_A,$$

$$C_B = \sum A_{\text{нп}} + C_A - \sum O,$$

$$C_A = C_B - \sum A_{\text{нп}} + \sum O,$$

где: C_B – стоимость бизнеса, в состав которого входит оцениваемый объект недвижимости, ден. ед.;

$\sum A$ – суммарная стоимость активов, ден. ед.;

$\sum O$ – суммарная стоимость обязательств, ден. ед.;

$\sum A_{\text{нп}}$ – суммарная стоимость активов за исключением оцениваемого объекта недвижимости, ден. ед.;

C_A – стоимость оцениваемого актива, ден. ед.

9.5.5. На что обратить внимание в практической деятельности:

9.5.5.1. Применение моделей оценки специализированных активов к неспециализированной способно существенно исказить величину стоимости.

Приведем пример. В составе предприятия химической отрасли могут быть как специализированные станки, характеризующиеся наличием внешнего устаревания (например, вызванного депрессивным состоянием отрасли), так и неспециализированное имущество, которое может быть использовано в различных отраслях (например, широко востребованные на рынке токарные станки). Начисление внешнего износа, обусловленного указанными причинами, при оценке неспециа-

лизированных активов приведет к нарушению рыночной логики: при прочих равных условиях, один и тот же неспециализированный актив не может иметь различную стоимость в зависимости от того, к какой отрасли (предприятию) он формально отнесен.

9.5.5.2. При прочих равных условиях оценка активов через бизнес характеризуется существенно большей погрешностью, чем оценка активов по классическим моделям;

9.5.5.3. В большинстве случаев оценка активов через бизнес характеризуется большей сложностью и трудоемкостью, чем оценка активов по классическим моделям (например, из п. 9.5.4.3 видно, что для определения стоимости актива нужно определить стоимость: всего бизнеса, всех прочих активов в его составе, всех обязательств в его составе).

9.6. Операционные / неоперационные активы

9.6.1. Операционные активы – активы предприятия, непосредственно задействованные в его основной деятельности и формирующие доходы от основной деятельности.

9.6.2. Неоперационные активы – активы предприятия, не принимающие непосредственного участия в его основной деятельности.

9.6.3. На что обратить внимание в практической деятельности – крупные операционные активы могут оцениваться через бизнес, в состав которого они входят, – см. тему 9.5.

9.7. Порядок согласования результатов

9.7.1. Согласование результатов – получение итоговой величины параметра на основе результатов расчета величины данного параметра, полученных по различным способам (подходам, методам).

В оценочной деятельности наиболее распространены следующие случаи согласования результатов:

- согласование результатов оценки, полученных по различным подходам к оценке – определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- согласование результатов оценки, полученных по различным методам в рамках одного подхода к оценке – определение итоговой величины стоимости объекта оценки по подходу к оценке;
- согласование скорректированных цен объектов-аналогов в методе сравнения продаж.

9.7.2. Обобщенный порядок (алгоритм) согласования результатов (на примере согласования результатов, полученных по различным подходам к оценке):

- анализ причин расхождения результатов;
- анализ преимуществ / недостатков подходов к оценке, результаты которых участвуют в согласовании;
- принятие решения об использовании всех / части результатов в согласовании (ряд результатов может быть использован индикативно – не участвует в согласовании, однако используется для качественной проверки других результатов);
- определение весов каждого из результатов, участвующих в согласовании;
- определение итоговой величины стоимости.

$$C = \sum_{i=1}^n C_i \times d_i, \sum_{i=1}^n d_i = 1,$$

где: C – итоговая величина стоимости объекта оценки, ден. ед.;
 C_i – величина стоимости, полученная по i -му подходу к оценке, ден. ед.;
 d_i – вес результата по i -му подходу к оценке, доли ед.

9.7.3. Наибольшее распространение в оценочной практике получили следующие методы определения весов для согласования результатов:

- присвоение равных весов (расчет итогового результата по среднему арифметическому);
- по методу анализа иерархий (методу Саати);
- на основе экспертного мнения;
- в зависимости от размера валовых корректировок (при согласовании скорректированных цен объектов-аналогов больший вес присваивается аналогу, в цену которого была внесена минимальная валовая корректировка).

10. «Оценка движимого имущества» – доходный подход

10.1. Методы доходного подхода

10.1.1. Основные методы доходного подхода к оценке:

- метод дисконтирования денежных потоков (см. тему 4.9);
- метод капитализации;
- метод равноэффективного функционального аналога.

10.1.2. Метод капитализации подразделяется на:

- метод прямой капитализации (см. тему 4.7);
- методы капитализации по расчетным моделям (см. темы 4.10 – 4.11).

10.1.3. Метод равноэффективного функционального аналога – метод доходного подхода, который позволяет оценить стоимость объекта, не прибегая к расчету его полного чистого операционного дохода.

$$C = \left(C_{\bar{o}} + \frac{B_{\text{зд.б}} + I_{\text{м.б}}}{K_{\text{а.б}} + i} \right) K_{\text{нр}} K_{\text{ср}} - \frac{I_{\text{м}} + B_{\text{зд}}}{K_{\text{а}} + i},$$

где:

- C – стоимость объекта оценки, ден. ед.;
- $C_{\bar{o}}$ – стоимость базисного объекта, ден. ед.;
- $B_{\text{зд.б}}$ – годовой валовой доход от здания, занимаемого базисным объектом (комплексом), ден. ед.;
- $I_{\text{м.б}}$ – годовые операционные затраты при функционировании базисного объекта (без амортизации и затрат на содержание и эксплуатацию здания), ден. ед.;
- $K_{\text{а.б}}$ – коэффициент амортизации базисного объекта, рассчитываемый по формуле третьей функции денежной единицы «Фактор фонда возмещения», доли ед.;
- i – ставка дисконта, доли ед.;
- $K_{\text{нр}} = Q / Q\bar{o}$ – коэффициент, корректирующий различие производственной мощности оцениваемого и базисного объектов; Q и $Q\bar{o}$ – годовая производственная мощность соответственно оцениваемого и базисного объектов, доли ед.;

$K_{cp} = \frac{(K_{a,б} + i)}{(K_a + i)}$ – корректирующий коэффициент, учитывающий раз-
 личие срока службы у оцениваемого и базисного
 объектов, доли ед.;
 I_m – годовые операционные затраты при функциони-
 ровании оцениваемого объекта (без амортизации
 и затрат на содержание и эксплуатацию здания),
 ден. ед.;
 $B_{зo.}$ – годовой валовой доход от здания, занимаемого
 оцениваемым объектом, ден. ед.;
 K_a – коэффициент амортизации оцениваемого объекта,
 рассчитываемый по формуле третьей функции
 денежной единицы «Фактор фонда возмещения»,
 доли ед.

10.2. Метод прямой капитализации

10.2.1. Метод прямой капитализации – частный случай метода дисконтирования денежных потоков. Применяется, когда объект оценки генерирует чистый операционный доход, величина которого либо относительно постоянна, либо изменяется равномерно (общая теория оценки).

Отметим, что применительно к оценке недвижимости в п.п. «в» п. 23 ФСО № 7 указано, что метод применяется для оценки объектов, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию.

Сущность метода:

$$C = \frac{ЧОД}{R},$$

где: C – рыночная стоимость объекта оценки, ден. ед.;
 $ЧОД$ – чистый операционный доход, ден. ед./год (период);
 R – общая ставка капитализации, доли ед./год (период).

10.2.2. Отличие метода прямой капитализации от методов капитализации по расчетным моделям заключается в том, что:

- в методах капитализации по расчетным моделям величина ставки капитализации рассчитывается на основе величины ставки дисконтирования и нормы возврата капитала, которая определяется, например, по моделям Ринга, Инвуда, Хоскольда;
- в методе прямой капитализации величина ставки капитализации определяется напрямую, например, из объектов-аналогов методом рыночной экстракции.

10.3. Метод дисконтирования денежных потоков

Смотри тему 4.9.

10.4. Потенциальный валовый доход

Смотри тему 4.1

10.5. Действительный валовый доход

Смотри тему 4.2.

10.6. Операционные расходы

Смотри тему 4.3.

10.7. Постоянные и переменные расходы

10.7.1. Постоянные расходы – не зависят от интенсивности эксплуатации машин и оборудования (например, арендные или страховые платежи).

10.7.2. Переменные расходы – зависят от интенсивности эксплуатации машин и оборудования (например, оплата электроэнергии).

10.8. Чистый операционный доход

Смотри тему 4.4.

10.9. Реверсия (терминальная стоимость)

Смотри тему 4.5 и раздел 11.13.

10.10. Ставка дисконтирования и капитализации, их взаимосвязь

10.10.1. Ставка дисконтирования:

- процентная ставка, используемая для приведения прогнозируемых денежных потоков (доходов и расходов) к заданному моменту времени, например, к дате оценки;
- процентная ставка, характеризующая требуемую инвестором доходность при инвестировании в объекты и проекты.

Синонимы – требуемая норма (ставка) доходности, норма отдачи на вложенный капитал. Размерность – проценты или доли единицы.

В зависимости от учета инфляционной составляющей выделяют реальную (очищенная от инфляционной составляющей) и номинальную (без очищения) ставку дисконтирования. Взаимосвязь между ними имеет следующий вид (формула Фишера):

$$i_p = \frac{i_H - i_{инф}}{1 + i_{инф}},$$

где: i_p – реальная ставка дисконтирования, доли ед.
 i_H – номинальная ставка дисконтирования, доли ед.;
 $i_{инф}$ – темп инфляции, доли ед.

10.10.2. Ставка капитализации (коэффициент капитализации) – выраженное в процентах отношение чистого операционного дохода объекта к его рыночной стоимости.

10.10.3. Метод кумулятивного построения – метод расчета ставки дисконтирования, учитывающий риски, связанные с инвестированием в объекты.

10.10.3.1. Ставка дисконтирования определяется как сумма «безрисковой» доходности, премии за низкую ликвидность, премии за риск вложения в объект.

$$i = i_{БР} + i_{НЛ} + i_{ВН},$$

где: i – ставка дисконтирования, %;
 $i_{БР}$ – безрисковая ставка, %;
 $i_{НЛ}$ – премия за низкую ликвидность, %;
 $i_{ВН}$ – премия за риск вложения, %.

10.10.3.2. Безрисковая ставка (ставка безрисковой доходности) – процентная ставка доходности, которую инвестор может получить на свой капитал, при вложении в наиболее ликвидные активы, характеризующиеся отсутствием или минимальным возможным риском невозвращения вложенных средств.

10.10.3.3. Премия за низкую ликвидность – премия, учитывающая невозможность незамедлительного возврата вложенных в объект инвестиций. В заданиях квалификационного экзамена рассчитывается по формуле:

$$i_{НЛ} = \frac{i_{БР}}{12} \times N,$$

где: N – срок экспозиции объекта на рынке, мес.;
 $i_{БР}$ – безрисковая ставка, %¹.

¹ В Глоссарии Минэкономразвития эта формула приведена с ошибкой. Если с решением задачи с использованием формулы возникнут проблемы, рекомендуется идти на апелляцию.

Срок экспозиции объекта на открытом рынке (срок экспозиции) – период времени от выставления объекта на продажу до поступления денежных средств за проданный объект или типичный период времени, который необходим для того, чтобы объект был продан на открытом и конкурентном рынке при соблюдении всех рыночных условий.

10.10.3.4. Премия за риск вложений (инвестиций) в объект – премия за отраслевой риск инвестирования (инвестирование в объект).

10.10.4. Метод рыночной экстракции – метод определения коэффициента капитализации на основе анализа соотношения чистого арендного дохода² и цен продаж по данным реальных сделок или соответствующим образом скорректированных цен предложений объектов при условии, что существующее использование объектов соответствует их наилучшему и наиболее эффективному использованию:

$$R = \frac{ЧОД}{C},$$

где: R – общая ставка капитализации, доли ед.;
 C – рыночная стоимость, ден. ед.;
 $ЧОД$ – чистый операционный доход, ден. ед./год.

Результаты, полученные по различным аналогам, взвешиваются.

10.10.5. В рамках методов капитализации по расчетным моделям взаимосвязь ставки дисконтирования и капитализации имеет следующий вид:

$$R = i + i_{ВОЗВР},$$

где: R – ставка капитализации, доли ед. (%) / год (период);
 i – ставка дисконтирования, доли ед. (%) / год (период);
 $i_{ВОЗВР}$ – норма возврата, доли ед. (%) / год (период).

10.10.6. На что обратить внимание в практической деятельности:

- величины ставок дисконтирования и капитализации должны соответствовать типу денежного потока (например, в части учета инфляционной или налоговой составляющей);
- в п. 10.10.3.1 структура рисков составляющей приведена в соответствии с глоссарием Минэкономразвития. В реальной оценке она может быть другой.

² Вероятно, имеется в виду чистый операционный доход.

10.11. Выбор периода дисконтирования

Формулировка вопроса допускает неоднозначное толкование – под «периодом дисконтирования» может подразумеваться продолжительность прогнозного периода или шаг дисконтирования.

10.11.1. Выбор продолжительности прогнозного периода осуществляется с учетом:

- оставшегося срока экономической жизни объекта оценки;
- прогнозной динамики изменения денежных потоков объекта оценки;
- детальности исходной информации по денежным потокам объекта оценки.

Как правило, продолжительность прогнозного периода выбирается таким образом, чтобы к его концу денежные потоки объекта оценки стабилизировались.

10.11.2. Выбор шага дисконтирования осуществляется с учетом:

- оставшегося срока экономической жизни объекта оценки;
- периодичности генерации денежных потоков объектом оценки;
- детальности исходной информации по денежным потокам объекта оценки.

Обычно в качестве шага дисконтирования используют: год, квартал, месяц.

11. «Движимое имущество» – затратный подход к оценке

11.1. Методы затратного подхода

Смотри тему 5.1.

11.2. Расчет затрат на воспроизводство / замещение с использованием индексов изменения цен

11.2.1. Затраты на воспроизводство машин и оборудования (без учета износа и устареваний) определяются на основе сравнения с затратами на создание или производство либо приобретение точной копии объекта оценки (п.п. «б» п. 14 ФСО № 10).

11.2.2. Затраты на замещение машин и оборудования (без учета износа и устареваний) определяются на основе сравнения с затратами на создание или производство либо приобретение объекта, имеющего аналогичные полезные свойства (п.п. «б» п. 14 ФСО № 10).

11.2.3. Общую информацию про индексацию см. в п. 2.3.

11.3. Выбор корректных дат и стоимостей для индексации согласно бухгалтерскому учету

11.3.1. При выборе даты, с которой будет происходить индексация стоимости, следует различать

- дату принятия к бухгалтерскому учету – техническая дата, когда информация об объекте появилась в бухгалтерской отчетности. На данную дату объект может быть как новым, так и уже иметь некоторый износ/устаревание;
- дата приобретения – обычно подразумевается дата заключения договора купли-продажи, на которую объект может быть как новым, так и уже иметь некоторый износ/устаревание;
- дата ввода в эксплуатацию – дата начала эксплуатации объекта. Обычно совпадает с датой начала накопления физического износа (если объект не находился на длительном хранении, не транс-

портировался в течение длительного времени, либо не имеет повреждений до начала эксплуатации).

11.3.2. При использовании данных бухгалтерского учета, как правило, в качестве индексируемой величины выбирается первоначальная балансовая стоимость, что позволяет получить величину затрат на замещение или воспроизводства без учета износов и устареваний.

Первоначальная балансовая стоимость (первоначальная стоимость) – сумма фактических затрат организации на приобретение, сооружение и изготовление основных средств, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов, отраженная в бухгалтерском учете организации.

Остаточная балансовая стоимость (остаточная стоимость) – разница между первоначальной стоимостью основного средства и начисленной амортизацией за период между датой постановки на баланс и отчетной датой, отраженная в бухгалтерском учете инвентарной позиции.

11.4. Типы индексов (рублевые/валютные, цепные/базисные)

11.4.1. Индекс изменения цен – отношение цены товара (услуги) в конце периода к его цене в начале периода.

11.4.2. Цепной помесечный ценовой индекс – отношение цены в данном месяце к цене в предыдущем месяце для одного и того же объекта.

11.4.3. Индекс Росстата – публикуемые Федеральной службой государственной статистики (Росстатом) корректирующие индексы по видам/группам.

11.4.4. Рублевый индекс – показатель, характеризующий изменение цен, номинированных в рублях.

11.4.5. Валютный индекс – показатель, характеризующий изменение цен, номинированных в соответствующей валюте;

11.4.6. Цепной индекс – показывает изменение стоимости относительно базисного уровня цен:

$$I_{ц} = (1 + i_1) \times (1 + i_2) \times \dots \times (1 + i_n),$$

где: $I_{ц}$ – цепной индекс за интервал времени (0; n), ед.;

i_n – индекс приведения к предыдущему периоду за период n , ед.

11.5. Валютные корректировки

Формулировка вопроса допускает неоднозначное толкование.

Валютная корректировка (в общем виде) – корректировка, позволяющая учесть различие в курсах валют.

11.6. Выбор аналогов и корректировка их стоимости

Смотри темы 6.1 и 6.2.

При оценке машин и оборудования с применением затратного и сравнительного подходов допускается использование ценовой информации о событиях, произошедших с объектами-аналогами после даты оценки, например, путем обратной ценовой индексации. При этом оценщик должен проанализировать динамику цен от даты оценки до даты наступления соответствующего события и внести соответствующие корректировки. Использование такой ценовой информации допустимо, если оценщиком проведен и раскрыт в отчете анализ полученных расчетных значений на соответствие рыночным показателям, сложившимся на дату оценки, а также оговорены допущения, связанные с применением указанной информации (п. 12 ФСО № 10 [8]).

11.7. Коэффициент торможения

Смотри тему 5.4.

На что обратить внимание в практической деятельности: зависимость, описывая при помощи коэффициента торможения, может иметь место только внутри узкого диапазона значений ценообразующих параметров. Например, для комплектных трансформаторных подстанций (КТП) до определенной мощности коэффициент торможения один, а свыше – другой. Причиной является то, что до некоторой мощности трансформаторы помещаются в типовой корпус (ящик), а свыше – растет типоразмер корпуса и связанные с ним издержки. Данное отличие не быть учтено в простейшей формуле с одним коэффициентом торможения, как правило, выводят несколько зависимостей для разных диапазонов мощности.

11.8. Прямые и косвенные затраты, учитываемые при расчете затрат на воспроизводство / замещение (таможенные пошлины, доставка, монтаж / демонтаж, пуско-наладка и т. д.)

11.8.1. Прямые расходы (затраты) – все затраты, непосредственно связанные с приобретением и вводом объекта в эксплуатацию (включая затраты на упаковку, доставку, таможенную, монтаж и шеф-монтаж, пуско-наладку и прочие). Данные затраты, за исключением нетипичных затрат (таких как ускоренная доставка, срочное оформление документации и других), включаются в затраты на замещение (гlossарий Минэкономразвития России).

11.8.2. Косвенные расходы нельзя однозначно отнести к конкретному объекту (проектирование производственной площадки, инжиниринг, финансирование и др.), поскольку они обычно относятся к целому имущественному комплексу, а не к отдельным объектам (глоссарий Минэкономразвития России).

11.8.3. В рамках затратного подхода к оценке при определении рыночной стоимости учитываются все прямые и косвенные затраты, которые несут типичные рыночные субъекты в типичных рыночных условиях. Основными видами подобных затрат являются:

- таможенные пошлины;
- доставка;
- монтаж/демонтаж;
- пуско-наладочные работы.

При определении рыночной стоимости не учитываются затраты, которые нехарактерны для типичных рыночных условий, например, затраты на ускоренное оформление документов или ускоренную доставку.

11.8.4. Затраты на воспроизводство / замещение объекта оценки определяются по следующей формуле (в общем виде, дополнительно см. п. 11.8.7, 11.8.8):

$$C_B = C_{II} + C_T + C_D + C_M + C_{ПН},$$

- где: C_B – затраты на воспроизводство, ден. ед.;
- C_{II} – цена (стоимость) приобретения, ден. ед.;
- C_T – таможенные платежи, ден. ед.;
- C_D – стоимость доставки, ден. ед.;
- C_M – стоимость монтажа, ден. ед.;
- $C_{ПН}$ – стоимость пуско-наладочных работ, ден. ед.

Учету подлежат все затраты, которые несет типичный рыночный субъект, действующий в соответствии с типичными правилами делового оборота. Например, к указанным затратам, как правило, не относятся расходы на ускоренное оформление каких-либо документов / разрешений.

11.8.5. Таможенные платежи.

11.8.5.1. Стоимость с учетом таможенных платежей (глоссарий Минэкономразвития):

$$C_{ТП} = (1 + НДС) \times (ТС + П + А),$$

- где: $C_{ТП}$ – стоимость с учетом таможенных платежей, ден. ед.;
- $НДС$ – ставка НДС, доли ед.;
- $ТС$ – таможенная стоимость, ден. ед.;
- $П$ – величина пошлины, ден. ед.;
- $А$ – акциз, ден. ед..

11.8.5.2. Таможенная стоимость товаров – денежная стоимость товара, на основе величины которой начисляются таможенные пошлины, сборы и платежи на ввозимый в страну товар; определяется декларантом согласно правилам и методам таможенной оценки (гlossарий Минэкономразвития);

11.8.5.3. К таможенным платежам относятся (ст. 46 [24]):

- 1) ввозная таможенная пошлина;
- 2) вывозная таможенная пошлина;
- 3) налог на добавленную стоимость, взимаемый при ввозе товаров на таможенную территорию Союза;
- 4) акцизы (акцизный налог или акцизный сбор), взимаемые при ввозе товаров на таможенную территорию Союза;
- 5) таможенные сборы.

11.8.5.4. Таможенными сборами являются обязательные платежи, взимаемые за совершение таможенными органами таможенных операций, связанных с выпуском товаров, таможенным сопровождением транспортных средств, а также за совершение иных действий, установленных настоящим Кодексом и (или) законодательством государств-членов о таможенном регулировании. Виды и ставки таможенных сборов устанавливаются законодательством государств-членов. Размеры таможенных сборов не могут превышать примерной стоимости затрат таможенных органов на совершение действий, в связи с которыми установлены таможенные сборы. (ст. 47 [24]).

11.8.5.5. Базой для исчисления таможенных пошлин в зависимости от вида товара и применяемых видов ставок являются таможенная стоимость товаров и (или) их физическая характеристика в натуральном выражении (количество, масса, в том числе с учетом первичной упаковки товара, которая неотделима от товара до его потребления и (или) в которой товар представляется для розничной продажи, объем или иная характеристика товара), если иное не установлено [24] (ст. 51 [24]).

11.8.5.6. Ставки таможенных пошлин (ст. 53 [24]):

- для исчисления таможенных пошлин, налогов применяются ставки, действующие на день регистрации таможенным органом таможенной декларации, если иное не установлено [24];
- для исчисления вывозных таможенных пошлин в отношении товаров, особенности таможенного декларирования которых установлены законодательством государств-членов о таможенном регулировании в соответствии с п. 8 ст. 104 [24], применяются ставки, действующие на установленный таким законодательством государств-членов день;

- для исчисления ввозных таможенных пошлин применяются ставки Единого таможенного тарифа Евразийского экономического союза, за исключением случаев, предусмотренных в соответствии с Договором о Союзе, а также случаев, когда в соответствии с международными договорами в рамках Союза или международными договорами Союза с третьей стороной для исчисления ввозных таможенных пошлин применяются ставки, отличные от ставок Единого таможенного тарифа Евразийского экономического союза;
- при несоблюдении условий предоставления тарифных преференций для исчисления ввозных таможенных пошлин применяются ставки Единого таможенного тарифа Евразийского экономического союза, если иное не установлено Договором о Союзе;
- для исчисления вывозных таможенных пошлин применяются ставки, установленные законодательством государства-члена, в котором в соответствии со ст. 61 [24] они подлежат уплате, если иное не установлено международными договорами в рамках Союза и (или) двусторонними международными договорами государств-членов;
- для исчисления налогов применяются ставки, установленные законодательством государства-члена, в котором в соответствии со ст. 61 [24] они подлежат уплате.

11.8.6. Таможенная процедура реэкспорта (ст. 238 [24]) – таможенная процедура, применяемая в отношении иностранных товаров и товаров Союза, в соответствии с которой иностранные товары вывозятся с таможенной территории Союза без уплаты ввозных таможенных пошлин, налогов, специальных, антидемпинговых, компенсационных пошлин и (или) с возвратом (зачетом) сумм таких пошлин и налогов в соответствии со ст. 242 [24], а товары Союза – без уплаты вывозных таможенных пошлин при соблюдении условий помещения товаров под эту таможенную процедуру.

В общем виде, реэкспорт осуществляется без уплаты уплаченных сумм ввозных таможенных пошлин (ст. 241 [24]), в отдельных случаях – с их возвратом (ст. 242 [24]).

11.8.7. Правила Incoterms® (Инкотермс).

11.8.7.1. Для унификации и упрощения делового оборота условия поставки и оплаты, как правило, описываются в терминах правил Incoterms® (в настоящее время действует редакция Incoterms 2010)¹.

¹ http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_57195/

В правилах Incoterms® (Инкотермс) используются сокращения по первым трем буквам торговых терминов, отражающие предпринимательскую практику в договорах международной купли-продажи товаров. Правила Инкотермс определяют в основном обязанности, стоимость и риски, возникающие при доставке товара от продавцов к покупателям (рис. 11.5).

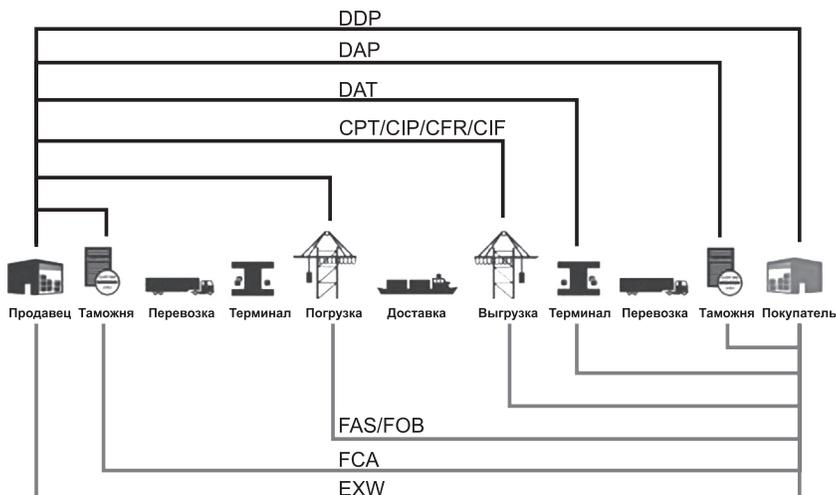


Рис. 11.5. Схема Incoterms® (Инкотермс)

Одиннадцать терминов Инкотермс 2010 можно разделить на две отдельные группы: правила для любого вида или видов транспорта (п. 11.5.8.2) и правила для морского и внутреннего водного транспорта (11.8.7.3)

11.8.7.2. Правила Инкотермс 2010 для любого вида или видов транспорта:

Таблица 29. Правила Инкотермс 2010 для любого вида или видов транспорта

№ п/п	Термин	Расшифровка (перевод)	Содержание термина
1	EXW	Ex Works (франко завод)	Продавец считается выполнившим свои обязанности по поставке, когда он предоставит товар в распоряжение покупателя на своем предприятии или в другом указанном месте (например: на заводе, фабрике, складе и т. п.). Продавец не отвечает ни за погрузку товара на транспортное средство, предоставленное покупателем, ни за уплату таможенных платежей, ни за таможенное оформление экспортируемого товара. EXW возлагает на продавца минимальные обязанности.

Таблица 29. Продолжение

№ п/п	Термин	Расшифровка (перевод)	Содержание термина
2	FCA	Free Carrier (франко перевозчик)	Продавец передаст товар, выпущенный в таможенном режиме экспорта, указанному покупателем перевозчику в названном месте. Если поставка осуществляется в помещении продавца или в ином согласованном месте, то продавец несет ответственность за погрузку товара. На продавца возлагается обязанность по выполнению экспортных таможенных процедур для вывоза товара, однако продавец не обязан выполнять таможенные формальности для ввоза товара, уплачивать импортные таможенные пошлины или выполнять иные импортные таможенные процедуры при ввозе.
3	CPT	Carriage Paid to (перевозка оплачена до)	Продавец передаст товар, выпущенный в таможенном режиме экспорта, названному им перевозчику. Кроме этого, продавец обязан оплатить расходы, связанные с перевозкой товара до указанного места назначения. На продавца возлагается обязанность по выполнению экспортных таможенных процедур для вывоза товара, однако продавец не обязан выполнять таможенные формальности для ввоза товара, уплачивать импортные таможенные пошлины или выполнять иные импортные таможенные процедуры при ввозе.
4	CIP	Carriage and Insurance Paid to (перевозка и страхование оплачены до)	Продавец передаст товар, выпущенный в таможенном режиме экспорта, названному им перевозчику. Кроме этого, продавец обязан оплатить расходы, связанные с перевозкой товара до указанного места назначения. На продавца также возлагается обязанность по обеспечению страхования от рисков потери и повреждения товара во время перевозки в пользу покупателя. Следовательно, продавец заключает договор страхования и оплачивает страховые взносы (от продавца требуется обеспечение страхования с минимальным покрытием). На продавца возлагается обязанность по выполнению экспортных таможенных процедур для вывоза товара, однако продавец не обязан выполнять таможенные формальности для ввоза товара, уплачивать импортные таможенные пошлины или выполнять иные импортные таможенные процедуры при ввозе.
5	DAT	Delivered at Terminal (поставка на терминале)	Продавец считается выполнившим свои обязательства тогда, когда товар, выпущенный в таможенном режиме экспорта, разгружен с прибывшего транспортного средства и предоставлен в распоряжение покупателя в согласованном терминале указанного места назначения.

Таблица 29. Окончание

№ п/п	Термин	Расшифровка (перевод)	Содержание термина
			<p>Под термином «терминал» в базисе поставки DAT понимается любое место, в т. ч. авиа/авто/железнодорожный карго терминал, причал, склад и т. д. Условия поставки DAT возлагают на продавца обязанности нести все расходы и риски, связанные с транспортировкой товара и его разгрузкой на терминале, включая (где это потребуется) любые сборы для экспорта из страны назначения. На продавца возлагается обязанность по выполнению экспортных таможенных процедур для вывоза товара, однако продавец не обязан выполнять таможенные формальности для ввоза товара, уплачивать импортные таможенные пошлины или выполнять иные импортные таможенные процедуры при ввозе.</p>
6	DAP	Delivered at Place (поставка в месте назначения)	<p>Продавец выполнил свое обязательство по поставке, когда он предоставил покупателю товар, выпущенный в таможенном режиме экспорта и готовый к разгрузке с транспортного средства, прибывшего в указанное место назначения. Условия поставки DAP возлагают на продавца обязанности нести все расходы и риски, связанные с транспортировкой товара в место назначения, включая (где это потребуется) любые сборы для экспорта из страны назначения. На продавца возлагается обязанность по выполнению экспортных таможенных процедур для вывоза товара, однако продавец не обязан выполнять таможенные формальности для ввоза товара, уплачивать импортные таможенные пошлины или выполнять иные импортные таможенные процедуры при ввозе.</p>
7	DDP	Delivered Duty Paid (поставка с оплатой пошлин)	<p>Продавец предоставит прошедший экспортную и импортную таможенную очистку, и готовый к разгрузке с прибывшего транспортного средства товар в распоряжение покупателя в указанном месте назначения. Продавец обязан нести все расходы и риски, связанные с транспортировкой товара, включая любые сборы для экспорта из страны назначения и для импорта в страну назначения. Под словом «сборы» здесь подразумевается ответственность и риски за проведение таможенной очистки, а также за оплату таможенных формальностей, таможенных пошлин, налогов и других сборов.</p> <p>DDP предполагает максимальные обязанности продавца.</p>

11.8.7.3. Правила Инкотермс 2010 для морского и внутреннего водного транспорта:

Таблица 30. Правила Инкотермс 2010 для морского и внутреннего водного транспорта

№ п/п	Термин	Расшифровка (перевод)	Содержание термина
1	FAS	Free Alongside Ship (свободно вдоль борта судна)	Продавец выполнил поставку, когда товар размещен вдоль борта судна на причале или на лихтерах в указанном порту отгрузки. Риск утраты или повреждения товара переходит от продавца, когда товар расположен вдоль борта судна, с этого момента покупатель несет все расходы.
2	FOB	Free on Board (свободно на борту)	Продавец выполнил поставку, когда товар перешел через поручни судна (на борт судна) в указанном порту отгрузки. Риск утраты или повреждения товара переходит от продавца, когда товар находится на борту судна, с этого момента покупатель несет все расходы.
3	CFR	Cost and Freight (стоимость и фрахт)	Продавец выполнил поставку, когда товар перешел через поручни судна (на борт судна) в порту отгрузки. Продавец обязан оплатить расходы и фрахт, необходимые для доставки товара в указанный порт назначения, а риск потери или повреждения товара, а также любые дополнительные расходы, переходят от продавца на покупателя после размещения товара на борту судна в порту отгрузки.
4	CIF	Cost Insurance and Freight (стоимость, страхование и фрахт)	Продавец выполнил поставку, когда товар перешел через поручни судна (на борт судна) в порту отгрузки. Продавец обязан оплатить расходы и фрахт, необходимые для доставки товара в указанный порт назначения, но риск потери или повреждения товара, как и любые дополнительные расходы, возникающие после отгрузки товара, переходят с продавца на покупателя.

11.8.7.4. Учет правил Инкотермс при определении затрат на замещение (воспроизводство).

В случае если в качестве базы для расчета величины затрат на замещение (воспроизводство) используются данные «комплексного» договора на поставку соответствующего объекта (включает не только отгрузку, но и другие условия, в т. ч. по правилам Incoterms), выражение из п. 11.8.4 принимает следующий вид:

$$C_B = C_{II} + \Delta C_{\text{дог}},$$

где: $\Delta C_{\text{дог}}$ – величина затрат сверх условий договора, ден. ед.

11.8.8. На что обратить внимание в практической деятельности.

11.8.8.1. Необходимость учета затрат на монтаж/демонтаж требует индивидуального анализа в т. ч. параметров сделки, для которой предполагается использовать результаты оценки. Например:

- для целей судебного разбирательства может быть нужна стоимость без учета затрат на монтаж и пуско-наладочные работы; а для той же самой линии, но оцениваемой для целей залога – с учетом указанных величины;
- оценка оборудования в рамках процедуры банкротства может потребовать учет уменьшения стоимости оборудования на величину затрат на демонтаж.

Соответствующую необходимость рекомендуется конкретизировать в задании на оценку (п. 7 ФСО 10).

11.8.8.2. При индексации затрат на воспроизводство / замещения на дату оценки могут потребоваться различные индексы для их элементов (покупка, транспортировка, таможенные платежи, пуско-наладка и пр.).

11.9. Расчет износа и устареваний

11.9.1. Общие положения приведены в разделе 5.5.

11.9.2. Некоторые специфические методы определения величины износа и устареваний машин и оборудования:

Таблица 31. Специфические методы определения величины износа и устаревания машин и оборудования

№ п/п	Наименование	Комментарий
1	Метод логистической кривой расчета износа	<p>Опирается на применение логистической функции для описания зависимости [физического] износа от хронологического возраста объекта (глоссарий Минэкономразвития):</p> $I_{\text{физ}} = \frac{A}{\left(\frac{A}{K_{\text{вт}} - 1}\right) \times e^{-at} + 1},$ <p>где: A – верхний предельный уровень коэффициента износа, соответствующий положению верхней асимптоты, доли ед.; $K_{\text{вт}}$ – коэффициент износа вторичности, вызванного тем, что оцениваемая машина становится товаром на вторичном рынке, доли ед.; a – параметр, определяющий наклон линии в средней части, а именно в точке перегиба; t – хронологический возраст, годы.</p>

Таблица 31. Окончание

№ п/п	Наименование	Комментарий
2	Метод экспоненциальной кривой расчета износа	<p>Предполагает, что максимальный рост износа происходит в начале эксплуатации машины, а затем темп нарастания износа постепенно снижается и к концу срока службы минимален (гlossарий Минэкономразвития).</p> <p>В общем виде кривая износа описывается следующим образом:</p> $K_{из} = 1 - e^{-at},$ <p>где: $K_{из}$ – коэффициент износа (обесценения); 1 – предельный уровень износа (100%) при $t \rightarrow \infty$; t – хронологический возраст объекта; a – параметр кривой износа, отражающий темп износа с возрастом или накапливаемой наработкой; зависит от срока службы.</p>
3	Методика НИИАТ (дополнительно см. раздел 13.1)	$I_{\phi} = 100 \times (1 - e^{-\Omega}),$ <p>где: I_{ϕ} – физический износ, %; e – основание натуральных логарифмов, $e \approx 2,72$; t – хронологический возраст объекта; Ω – функция, зависящая от возраста и фактического пробега транспортного средства с начала эксплуатации, ед.</p>

11.10. Общий (совокупный) износ

Совокупный износ (общий износ, накопленный износ) – уменьшение величины затрат на воспроизводство или замещение объектов, которое может происходить в результате их физического разрушения, функционального и внешнего (экономического) устаревания, или комбинации этих источников, по состоянию на дату оценки.

11.11. Аддитивная и мультипликативная модели расчета износов

См. п. 5.6.

11.12. Расчет ликвидационной стоимости

11.12.1. Ликвидационная стоимость (п. 8 ФСО № 2) – расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению

имущества. При определении ликвидационной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

11.12.2. Единая методика определения величины ликвидационной стоимости отсутствует. Большинство сложных методик – например, Лейфера Л.А., В. и В. Галасюков оперируют константами, актуальные величины которых для конкретного объекта оценки на конкретную дату оценки не известны (например, «максимальная стоимость актива, по которой он «никогда» не будет продан» или «коэффициент эластичности спроса по цене»).

В упрощенном виде ликвидационная стоимость рассчитывается по следующей формуле:

$$C_{л} = C_{р} \times \frac{1}{(1+i)^t} \times k,$$

- где: $C_{л}$ – ликвидационная стоимость, ден. ед.;
- $C_{р}$ – рыночная стоимость, ден. ед.;
- i – ставка дисконтирования (доходность альтернативных вложений), доли ед./пер. времени;
- t – разность между рыночным периодом экспозиции и сокращенным периодом экспозиции, для которого определяется ликвидационная стоимость, пер. времени;
- k – дополнительный поправочный коэффициент, учитывающий влияние прочих факторов, например, соотношение спроса, предложения (при отсутствии информации для обоснованного определения величины коэффициента он обычно принимается в размере 1), доли ед.

11.13. Расчет утилизационной (скраповой) стоимости

11.13.1. В действующем законодательстве РФ об оценочной деятельности отсутствует определение «утилизационной (скраповой)» стоимости. Распространены следующие определения указанного термина:

- выраженная в денежных единицах стоимость выработавших свой ресурс и списываемых объектов, эксплуатация которых невозможна или нецелесообразна. Для таких объектов наиболее эффективным использованием признается реализация на вторичные материалы (в первую очередь, металлолом) (глоссарий Минэкономразвития)²;

² При данной формулировке это «рыночная стоимость в случае, когда НЭИ – продажа на материалы».

- стоимость, равная рыночной стоимости материалов, которые объект оценки в себя включает, с учетом затрат на утилизацию объекта оценки (Постановление Правительства РФ от 06.07.2001 г. № 519);
- стоимость объекта имущества (за исключением земельного участка), когда он рассматривается как совокупность содержащихся в нем материалов для продажи, а не для продолжения его использования без дополнительного ремонта и усовершенствования (МСО).

11.13.2. В общем виде утилизационная стоимость рассчитывается по следующей формуле:

$$C_{УТ} = C_{МАТ} - Затр_{РАЗД} - Затр_{ТР},$$

где:

- $C_{УТ}$ – утилизационная стоимость, ден. ед.;
- $C_{МАТ}$ – рыночная стоимость материалов, ден. ед.;
- $Затр_{РАЗД}$ – затраты на разделку объекта оценки, ден. ед.;
- $Затр_{ТР}$ – затраты на транспортировку (материалов до места приема; рабочих и механизмов до места разделки), ден. ед.

11.13.3. Рыночная стоимость материалов, входящих в состав объекта оценки, обычно определяется методами сравнительного подхода к оценке.

11.13.4. На что обратить внимание в практической деятельности: покупатели материалов, например, металлолома, могут указывать их цену для различных условий приобретения (например, с учетом затрат на вывоз с площадки продавца).

12. «Движимое имущество» – сравнительный подход к оценке

12.1. Методы сравнительного подхода

12.1.1. Метод прямого сравнения с объектом-аналогом (метод сравнения продаж) – основной метод сравнительного подхода, в рамках которого для целей оценки подбираются объекты-аналоги, обладающие максимально схожими характеристиками, а затем, если между объектами-аналогами и объектом оценки есть различия, вносятся корректировки к ценам объектов-аналогов.

12.1.2. Метод сравнительной единицы (метод расчета по удельному ценовому показателю / по «цене» единицы главного ценообразующего параметра) – метод сравнительной единицы предполагает расчет стоимости воспроизводства/замещения сравнительной единицы (1 ед, 1 кВт и др.) аналогичного объекта. Для расчета полной стоимости воспроизводства/замещения оцениваемого объекта скорректированная стоимость единицы сравнения умножается на количество единиц.

12.1.3.3. Метод расчета по корреляционно-регрессионным моделям полезностного типа – используется для оценки множества однотипных объектов, различающихся значениями отдельных параметров. Математически описывает связь основных технических и функциональных параметров и цены (стоимости) объектов.

12.2. Выбор аналогов

Смотри тему 6.1.

При оценке машин и оборудования с применением затратного и сравнительного подходов допускается использование ценовой информации о событиях, произошедших с объектами-аналогами после даты оценки, например, путем обратной ценовой индексации. При этом оценщик должен проанализировать динамику цен от даты оценки до даты наступления соответствующего события и внести соответствующие корректировки. Использование такой ценовой информации допустимо, если оценщиком проведен и раскрыт в отчете анализ получен-

ных расчетных значений на соответствие рыночным показателям, сложившимся на дату оценки, а также оговорены допущения, связанные с применением указанной информации (п. 12 ФСО № 10 [8]).

12.3. Корректирование цен аналогов

Смотри тему 6.2.

12.4. Метод сравнения продаж

Смотри тему 6.3.

13. Оценка стоимости транспортных средств и спецтехники, водных и воздушных судов

13.1. Расчет износа автотранспортных средств с учетом возраста и пробега (методика НАМИ)

В материалах Минэкономразвития выявлено противоречие: в перечне тем указана методика НАМИ, при этом по факту встречаются задачи на методику НИИИАТ.

13.1.1. В методике НИИИАТ используется следующая зависимость между физическим износом автотранспортного средства и его возрастом, пробегом:

$$I_{\phi} = 100 \times (1 - e^{-\Omega}),$$

где: I_{ϕ} – физический износ, %;
 e – основание натуральных логарифмов, $e \approx 2,72$;
 Ω – функция, зависящая от возраста и фактического пробега транспортного средства с начала эксплуатации, ед.

Таблица 32. Параметрическое описание функции Ω , зависящей от фактического возраста T_{ϕ} и фактического пробега с начала эксплуатации L_{ϕ} , для различных видов транспортных средств¹

№ п/п	Вид транспортного средства	Вид зависимости Ω
1	Легковые автомобили отечественные	$\Omega = 0,07 \cdot T_{\phi} + 0,0035 \cdot L_{\phi}$
2	Грузовые бортовые автомобили отечественные	$\Omega = 0,1 \cdot T_{\phi} + 0,003 \cdot L_{\phi}$
3	Тягачи отечественные	$\Omega = 0,09 \cdot T_{\phi} + 0,002 \cdot L_{\phi}$
4	Самосвалы отечественные	$\Omega = 0,15 \cdot T_{\phi} + 0,0025 \cdot L_{\phi}$
5	Специализированные отечественные	$\Omega = 0,14 \cdot T_{\phi} + 0,002 \cdot L_{\phi}$
6	Автобусы отечественные	$\Omega = 0,16 \cdot T_{\phi} + 0,001 \cdot L_{\phi}$

¹ Используемые обозначения: T_{ϕ} – фактический возраст, лет; L_{ϕ} – пробег фактический, тыс. км.

Таблица 32. Окончание

№ п/п	Вид транспортного средства	Вид зависимости Ω
7	Легковые автомобили европейского производства	$\Omega = 0,05 \cdot T_{\phi} + 0,0025 \cdot L_{\phi}$
8	Легковые автомобили американского производства	$\Omega = 0,055 \cdot T_{\phi} + 0,003 \cdot L_{\phi}$
9	Легковые автомобили азиатского производства (кроме Японии)	$\Omega = 0,065 \cdot T_{\phi} + 0,0032 \cdot L_{\phi}$
10	Легковые автомобили производства Японии	$\Omega = 0,045 \cdot T_{\phi} + 0,002 \cdot L_{\phi}$
11	Грузовые автомобили зарубежного производства	$\Omega = 0,09 \cdot T_{\phi} + 0,002 \cdot L_{\phi}$
12	Автобусы зарубежного производства	$\Omega = 0,12 \cdot T_{\phi} + 0,001 \cdot L_{\phi}$

13.1.2. В методике НАМИ используется следующая зависимость между физическим износом автотранспортного средства и его возрастом, пробегом:

$$I = I_1 \times P_{\phi} + I_2 \times P_{\phi},$$

где: I_1 – показатель износа АМТС по пробегу (в % на 1000 км пробега);
 P_{ϕ} – пробег фактический на день осмотра (в тыс. км, с точностью до одного десятичного знака) с начала эксплуатации или после капитального ремонта;
 I_2 – показатель старения по сроку службы (в % за 1 год) в зависимости от интенсивности эксплуатации.

Значения I_1 и I_2 определяются по статистическим таблицам, в зависимости от конкретного типа автотранспортного средства и интенсивности эксплуатации (пробега).

13.1.3. На что обратить внимание в практической деятельности: и методика НАМИ, и методика НИИАТ в настоящее время имеет ограниченное применение. Например, в рамках определения стоимости восстановительного ремонта ТС после ДТП при ОСАГО используется исключительно Единая методика, утвержденная Банком России 19.09.2014 г. № 432-П.

13.2. Оценка воздушных судов

Вопросам оценки воздушных судов посвящен ряд объемных методик, книг (например, [50]), их оборот и эксплуатация регулируется целой совокупностью нормативных правовых актов (прежде всего, Воздушным кодексом РФ [17]). Далее в данном разделе приводится выжимка из указанных источников.

13.2.1. В общих чертах алгоритм расчета стоимости воздушных судов сопоставим с алгоритмом расчета стоимости других видов машин и оборудования. К особенностям оценки воздушных судов можно отнести:

13.2.1.1. Элементы воздушного судна, формирующие наибольший вклад в его стоимость:

- планер – несущая конструкция летательного средства, включающая различные по назначению и устройству конструктивные части самолета: крыло, фюзеляж, оперение, управление, шасси и капоты двигателей;
- двигатели (основные двигатели, приводящие объект в движение в стандартных режимах);
- авионика (системы управления и автоматизации).

Каждый из указанных элементов, с позиции формирования стоимости, имеет свою специфику – ценообразующие факторы, интенсивность накопления различных видов износа и устареваний, периодичность проведения ремонтных мероприятий и пр.

13.2.1.2. Большой объем информации о техническом состоянии. К эксплуатации воздушных судов предъявляются более жесткие требования по обеспечению безопасности и надежности. Профильные организации постоянно мониторят техническое состояние воздушных судов, фиксируя детальную информацию о техническом состоянии ключевых узлов. Например, обычно доступна информация о наработке каждого из двигателей.

13.2.1.3. Длительные сроки эксплуатации воздушного судна в целом, которые могут продлеваться условно неограниченное количество раз.

13.2.2. Специфика определения физического износа воздушных судов:

13.2.2.1. Используемая терминология:

- безотказность – способность изделия быть работоспособным в заданное время при обеспечении свойств ремонтпригодности и сохраняемости. Уровень безотказности количественно характеризуется вероятностью безотказной работы за полет, наработкой на один отказ и интенсивностью отказов;
- долговечность – способность изделия быть работоспособным в заданное время при обеспечении свойств ремонтпригодности и сохраняемости. Уровень долговечности количественно характеризуется ресурсами;
- ресурс конструкции летательного аппарата (двигателя, агрегата, оборудования и т. п.) – продолжительность функционирования

(наработка) до наступления предельного состояния, при котором дальнейшая эксплуатация прекращается по требованиям безопасности или эффективности эксплуатации;

- технический ресурс (или ресурс до списания) – время полетов (работы), количество полетов (циклов), календарный срок службы, достижение которых обеспечивается при проектировании основных силовых конструкций, конструкций двигателей и других элементов;
- назначенный ресурс – ресурс, при достижении которого эксплуатация прекращается независимо от состояния объекта. Составными частями назначенного ресурса являются ресурс до первого капитального ремонта и межремонтный ресурс;
- гарантированный ресурс – ресурс, в течение которого устранение конструктивно-производственных дефектов производится за счет предприятия-изготовителя (поставщика);
- сохраняемость – обеспечение работоспособности всего летательного аппарата (агрегата) при допущении возможности отказа отдельных составных частей. Обеспечивается резервированием частей с потенциально возможными отказами, контролируемостью отказов, наличием аварийных систем, возможностью изменения условий и режимов работы отказавших агрегатов.

13.2.2.2. Важнейшей особенностью воздушных судов от других видов техники является наличие требований обеспечения заданного уровня безопасности, летной годности, летно-технических характеристик на протяжении всего срока службы. Выполнение этих требований регламентируется специальными нормативными актами и организационно-техническими системами (сертификацией, аттестацией, лицензированием).

В процессе эксплуатации в результате проведения специальных ресурсных исследований и испытаний, периодически принимаются решения об увеличении назначенного ресурса, который постепенно увеличивается от начального назначенного ресурса, временного назначенного ресурса до ранее предполагавшихся (или больших) значений технического ресурса (ресурса до списания), расчетного (проектного) значения ресурса до первого капитального ремонта или межремонтного ресурса.

Используемая в настоящее время концепция эксплуатации воздушных судов «по состоянию» не имеет директивно установленных назначенных ресурсов. Техническое обслуживание, ремонт и списание производится в зависимости от фактического технического состояния объектов.

13.2.2.3. При определении физического износа воздушных судов необходимо учитывать следующие аспекты:

- к эксплуатации воздушных судов предъявляются требования по сохранению основных летно-технических характеристик от момента выпуска до списания на заданном уровне; сохранению надежности на уровне не ниже заданного технической документацией;
- основные летно-технические характеристики и основные потребительские свойства воздушного судна поддерживаются на заданном уровне от выпуска до списания, поэтому неустранимый физический износ по наработке определяется в основном сокращением возможной наработки и соответствующего дохода за срок остающейся полезной жизни;
- в ходе проведения ремонтных мероприятий часто осуществляется замена целых элементов воздушного судна – отдельные элементы на дату оценки могут иметь величины износа и устареваний, существенно отличающиеся от аналогичных показателей прочих элементов.

13.2.3. На что обратить внимание в практической деятельности: при идентификации объекта оценки для целей оценки, а также выборе объектов-аналогов следует учитывать данные следующей таблицы.

Таблица 33. Данные для идентификации воздушных судов для целей оценки

№ п/п	Показатель	Значение (примеры)
1	Идентификационные характеристики объекта оценки	Наименование. Тип. Регистрационный (учетный) номер. Заводской (серийный) номер. Дата выпуска. Наименование предприятия – изготовителя. Наименование и адрес владельца. Копия (реквизиты) документа на право владения. Наименование и адрес эксплуатанта (арендатора). Копия (реквизиты) документа на право эксплуатации (аренды).
2	История объекта оценки	Дата ввода в эксплуатацию. Первоначальная стоимость на дату ввода в эксплуатацию (историческая стоимость). Сведения о предыдущих владельцах, эксплуатантах (арендаторах), форме собственности и ее изменениях. Балансовая стоимость. Сведения о проведенных капитальных ремонтах (даты, вид, ремонтное предприятие), авариях, предприятиях, выполнявших техническое обслуживание и ремонт, данные о соблюдении регламентов технического обслуживания и ремонта, хранения и т. п.

Таблица 33. Окончание

№ п/п	Показатель	Значение (примеры)
3	Основные летно-технические (летно-тактические) характеристики	Для транспортных самолетов основными летно-техническими характеристиками, оказывающими влияние на оценку стоимости, являются: количество пассажиров, компоновка пассажирской кабины, грузоподъемность, габариты грузовых отсеков, дальность полета при максимальной коммерческой нагрузке и максимальном запасе топлива, класс аэродрома, крейсерская скорость.
4	Характеристики силовой установки	Тип, количество, мощность (тяга) силовых установок (двигателей), тип топлива, расходные характеристики.
5	Характеристики систем управления	Состав бортового пилотажно-навигационного оборудования и средств связи, системы наведения, системы управления запуском и полетом и т. п.
6	Характеристики оборудования	Состав и характеристики пассажирского и грузового оборудования, оборудования для применения авиации в народном хозяйстве, специального оборудования и т. п.
7	Характеристики системы эксплуатации	Расход топлива. Наличие и количество членов экипажа. Удельные эксплуатационные расходы (стоимость летного часа, запуска ракеты-носителя и т. п.). Тип системы технического обслуживания и ремонта (планово-предупредительный ремонт, техническое обслуживание и ремонт «по состоянию» и т. п.). Стоимость ремонта.
8	Ресурсы, установленные для оцениваемого типа летательного аппарата	При оценке учитываются виды ресурсов, в часах (минутах) полета (работы), полетах (полетных циклах, циклах включения), в календарном сроке службы (в годах) и других параметрах.

13.3. Оценка водных судов

В общих чертах алгоритмы расчета стоимости водных судов и плавучих средств сопоставимы с алгоритмами расчета стоимости других видов машин и оборудования, изложенными в предыдущих разделах. Имеют место нюансы, связанные с законодательным регулированием оборота и эксплуатации водных судов, а также с наличием специфических существенных факторов стоимости, интенсивности накопления износов и устареваний, источников рыночной информации и информации по объекту оценки. За прошедший период на экзамене не были зафиксированы вопросы, относящиеся к указанным нюансам.

На что обратить внимание в практической деятельности: при идентификации объекта оценки для целей оценки, а также выборе объектов-аналогов следует учитывать данные следующей таблицы.

Таблица 34. Основные технико-эксплуатационные характеристики водных судов

Наименование	Основные технико-эксплуатационные характеристики
<p>1. Сухогрузные суда:</p> <ul style="list-style-type: none"> • суда для генеральных грузов: универсальные (с горизонтальной и вертикальной грузообработкой); • специализированные (автомобилевозы, контейнеровозы); • балкеры (для перевозки руды и т. п.). 	<ul style="list-style-type: none"> • грузоподъемность; • эксплуатационная скорость; • грузовместимость для сыпучих грузов; • водоизмещение.
<p>2. Суда для жидких грузов:</p> <ul style="list-style-type: none"> • танкеры (для перевозки битума, сырой и переработанной нефти, химических продуктов, фруктовых соков и т. п.); • суда для химических грузов; • газовозы (для перевозки этилена, аммиака и т. п.). 	<ul style="list-style-type: none"> • грузоподъемность; • скорость; • маневренность; • дальность и автономность плавания; • водоизмещение; • район плавания.
<p>3. Пассажирские, грузопассажирские суда и паромы:</p> <ul style="list-style-type: none"> • пассажирские, грузопассажирские судна (катамараны, плавучие рестораны, круизные, прогулочные, плавучие отели и т. п.); • паромы. 	<ul style="list-style-type: none"> • грузоподъемность; • скорость; • маневренность; • дальность и автономность плавания; • водоизмещений.
<p>4. Обслуживающие суда:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ледоколы; • буксиры (портовые, спасательные, противопожарные, эскортные, для ледовой проводки в порту, кантовщики, толкачи и т. п.); • прочие обслуживающие суда (лоцманские судна, промерные судна, лоцмейстерские судна и т. п.). 	<ul style="list-style-type: none"> • единицы производительности; • водоизмещение; • мощность главных двигателей.
<p>5. Промысловые суда.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • объем трюма; • тяга на ваерах при тралении; • эксплуатационная скорость; • размер кошелькового невода; • водоизмещений.

Раздел IV

НАПРАВЛЕНИЕ «ОЦЕНКА БИЗНЕСА»

14. «Оценка бизнеса» – базовые понятия

14.1. Правоспособность, учредительные документы и государственная регистрация юридического лица

14.1.1. Предприятие (ст. 132 ГК РФ [12]).

14.1.1.1. Предприятием как объектом прав признается имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности. Предприятие в целом как имущественный комплекс признается недвижимостью.

14.1.1.2. Предприятие в целом или его часть могут быть объектом купли-продажи, залога, аренды и других сделок, связанных с установлением, изменением и прекращением вещных прав.

В состав предприятия как имущественного комплекса входят все виды имущества, предназначенные для его деятельности, включая земельные участки, здания, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, продукцию, права требования, долги, а также права на обозначения, индивидуализирующие предприятие, его продукцию, работы и услуги (коммерческое обозначение, товарные знаки, знаки обслуживания), и другие исключительные права, если иное не предусмотрено законом или договором.

14.1.2. Правоспособность юридического лица (фрагменты ст. 49 ГК РФ [12]).

14.1.2.1. Юридическое лицо может иметь гражданские права, соответствующие целям деятельности, предусмотренным в его учредительном документе, и нести связанные с этой деятельностью обязанности.

Коммерческие организации, за исключением унитарных предприятий и иных видов организаций, предусмотренных законом, могут иметь гражданские права и нести гражданские обязанности, необходимые для осуществления любых видов деятельности, не запрещенных законом.

В случаях, предусмотренных законом, юридическое лицо может заниматься отдельными видами деятельности только на основании специального разрешения (лицензии), членства в СРО или выданного СРО свидетельства о допуске к определенному виду работ.

14.1.2.2. Юридическое лицо может быть ограничено в правах лишь в случаях и в порядке, предусмотренных законом. Решение об ограничении прав может быть оспорено юридическим лицом в суде.

14.1.2.3. Правоспособность юридического лица возникает с момента внесения в единый государственный реестр юридических лиц сведений о его создании и прекращается в момент внесения в указанный реестр сведений о его прекращении.

Право юридического лица осуществлять деятельность, для занятия которой необходимо получение специального разрешения (лицензии), членство в СРО или получение свидетельства СРО о допуске к определенному виду работ, возникает с момента получения такого разрешения (лицензии) или в указанный в нем срок либо с момента вступления юридического лица в СРО или выдачи СРО свидетельства о допуске к определенному виду работ и прекращается при прекращении действия разрешения (лицензии), членства в СРО или выданного СРО свидетельства о допуске к определенному виду работ.

14.1.3. Учредительные документы юридического лица (фрагменты ст. 52 ГК РФ [12]).

14.1.3.1. Юридические лица, за исключением хозяйственных товариществ и государственных корпораций, действуют на основании уставов, которые утверждаются их учредителями (участниками), за исключением случая, предусмотренного п. 14.1.3.2.

Хозяйственное товарищество действует на основании учредительного договора, который заключается его учредителями (участниками) и к которому применяются правила ГК РФ об уставе юридического лица.

Государственная корпорация действует на основании федерального закона о такой государственной корпорации.

14.1.3.2. Юридические лица могут действовать на основании типового устава, утвержденного уполномоченным государственным органом. Сведения о том, что юридическое лицо действует на основании типового устава, утвержденного уполномоченным государственным органом, указываются в едином государственном реестре юридических лиц.

Типовой устав, утвержденный уполномоченным государственным органом, не содержит сведений о наименовании, фирменном наименовании, месте нахождения и размере уставного капитала юридического лица. Такие сведения указываются в едином государственном реестре юридических лиц.

14.1.3.3. В случаях, предусмотренных законом, учреждение может действовать на основании единого типового устава, утвержденного его учредителем или уполномоченным им органом для учреждений, созданных для осуществления деятельности в определенных сферах.

14.1.3.4. Устав юридического лица, утвержденный учредителями (участниками) юридического лица, должен содержать сведения о:

- наименовании юридического лица;
- его организационно-правовой форме;
- месте его нахождения;
- порядке управления деятельностью юридического лица;
- а также другие сведения, предусмотренные законом для юридических лиц соответствующих организационно-правовой формы и вида.

В уставах некоммерческих организаций, уставах унитарных предприятий и в предусмотренных законом случаях в уставах других коммерческих организаций должны быть определены предмет и цели деятельности юридических лиц. Предмет и определенные цели деятельности коммерческой организации могут быть предусмотрены уставом также в случаях, если по закону это не является обязательным.

14.1.3.5. Изменения, внесенные в учредительные документы юридических лиц, приобретают силу для третьих лиц с момента государственной регистрации учредительных документов, а в случаях, установленных законом, с момента уведомления органа, осуществляющего государственную регистрацию, о таких изменениях. Однако юридические лица и их учредители (участники) не вправе ссылаться на отсутствие регистрации таких изменений в отношениях с третьими лицами, действовавшими с учетом таких изменений.

14.1.4. Государственная регистрация юридического лица (фрагменты ст. 51 ГК РФ [12]).

14.1.4.1. Юридическое лицо подлежит государственной регистрации в уполномоченном государственном органе в порядке, предусмотренном законом о государственной регистрации юридических лиц.

14.1.4.2. Данные государственной регистрации включаются в единый государственный реестр юридических лиц, открытый для всеобщего ознакомления.

Лицо, добросовестно полагающееся на данные единого государственного реестра юридических лиц, вправе исходить из того, что они соответствуют действительным обстоятельствам. Юридическое лицо не вправе в отношениях с лицом, полагавшимся на данные единого государственного реестра юридических лиц, ссылаться на данные, не включенные в указанный реестр, а также на недостоверность данных, содержащихся в нем, за исключением случаев, если соответствующие данные включены в указанный реестр в результате неправомερных действий третьих лиц или иным путем помимо воли юридического лица.

Юридическое лицо обязано возместить убытки, причиненные другим участникам гражданского оборота вследствие непредставления, несвоевременного представления или представления недостоверных данных о нем в единый государственный реестр юридических лиц.

14.1.4.3. До государственной регистрации юридического лица, изменений его устава или до включения иных данных, не связанных с изменениями устава, в единый государственный реестр юридических лиц уполномоченный государственный орган обязан провести в порядке и в срок, которые предусмотрены законом, проверку достоверности данных, включаемых в указанный реестр.

14.1.4.4. Юридическое лицо считается созданным, а данные о юридическом лице считаются включенными в единый государственный реестр юридических лиц со дня внесения соответствующей записи в этот реестр.

14.2. Органы управления юридического лица

14.2.1. Высшим органом корпорации является общее собрание ее участников (ст. 65.3 ГК РФ [12]).

В некоммерческих корпорациях и производственных кооперативах с числом участников более 100 высшим органом может являться съезд, конференция или иной представительный (коллегиальный) орган, определяемый их уставами в соответствии с законом. Компетенция этого органа и порядок принятия им решений определяются настоящим Кодексом, другими законами и уставом корпорации.

14.2.2. Если иное не предусмотрено ГК РФ или другим законом, к исключительной компетенции высшего органа корпорации относятся:

- определение приоритетных направлений деятельности корпорации, принципов образования и использования ее имущества;
- утверждение и изменение устава корпорации;
- определение порядка приема в состав участников корпорации и исключения из числа ее участников, кроме случаев, если такой порядок определен законом;
- образование других органов корпорации и досрочное прекращение их полномочий, если уставом корпорации в соответствии с законом это правомочие не отнесено к компетенции иных коллегиальных органов корпорации;
- утверждение годовых отчетов и бухгалтерской (финансовой) отчетности корпорации, если уставом корпорации в соответствии с законом это правомочие не отнесено к компетенции иных коллегиальных органов корпорации;

- принятие решений о создании корпорацией других юридических лиц, об участии корпорации в других юридических лицах, о создании филиалов и об открытии представительств корпорации, за исключением случаев, если уставом хозяйственного общества в соответствии с законами о хозяйственных обществах принятие таких решений по указанным вопросам отнесено к компетенции иных коллегиальных органов корпорации;
- принятие решений о реорганизации и ликвидации корпорации, о назначении ликвидационной комиссии (ликвидатора) и об утверждении ликвидационного баланса;
- избрание ревизионной комиссии (ревизора) и назначение аудиторской организации или индивидуального аудитора корпорации.

Законом и учредительным документом корпорации к исключительной компетенции ее высшего органа может быть отнесено решение иных вопросов.

Вопросы, отнесенные ГК РФ и другими законами к исключительной компетенции высшего органа корпорации, не могут быть переданы им для решения другим органам корпорации, если иное не предусмотрено ГК РФ или другим законом.

14.2.3. В корпорации образуется единоличный исполнительный орган (директор, генеральный директор, председатель и т. п.). Уставом корпорации может быть предусмотрено предоставление полномочий единоличного исполнительного органа нескольким лицам, действующим совместно, или образование нескольких единоличных исполнительных органов, действующих независимо друг от друга. В качестве единоличного исполнительного органа корпорации может выступать как физическое лицо, так и юридическое лицо.

В случаях, предусмотренных ГК РФ, другим законом или уставом корпорации, в корпорации образуется коллегиальный исполнительный орган (правление, дирекция и т. п.).

К компетенции указанных в настоящем пункте органов корпорации относится решение вопросов, не входящих в компетенцию ее высшего органа и созданного в соответствии с п. 14.2.4 коллегиального органа управления.

14.2.4. Наряду с исполнительными органами в корпорации может быть образован в случаях, предусмотренных ГК РФ, другим законом или уставом корпорации, коллегиальный орган управления (наблюдательный или иной совет), контролирующей деятельность исполнительных органов корпорации и выполняющий иные функции, возложенные на него законом или уставом корпорации. Лица, осуществляющие полномочия единоличных исполнительных органов корпораций, и члены

их коллегиальных исполнительных органов не могут составлять более одной четверти состава коллегиальных органов управления корпораций и не могут являться их председателями.

Члены коллегиального органа управления корпорации имеют право получать информацию о деятельности корпорации и знакомиться с ее бухгалтерской и иной документацией, требовать возмещения причиненных корпорации убытков, оспаривать совершенные корпорацией сделки ... и требовать применения последствий их недействительности, а также требовать применения последствий недействительности ничтожных сделок корпорации

14.2.5. На что обратить внимание в практической деятельности: в зависимости от организационно-правовой формы юридического лица оно может иметь специфику в части состава органов управления, их названия и полномочий.

Например, стандартный набор органов управления акционерного общества включает: общее собрание членов, Совет директоров (наблюдательный совет), Единичный исполнительный орган (например, Генеральный директор) (Главы VII, VIII [34]).

14.3. Организационно-правовые формы юридических лиц

14.3.1. Юридическими лицами могут быть организации, преследующие извлечение прибыли в качестве основной цели своей деятельности (коммерческие организации) либо не имеющие извлечение прибыли в качестве такой цели и не распределяющие полученную прибыль между участниками (некоммерческие организации) (ст. 50 ГК РФ [12]).

14.3.2. Организационно-правовые формы юридических лиц (ст. 50 ГК РФ¹) см. табл. 35 – 36.

14.3.3. Некоммерческие организации могут осуществлять приносящую доход деятельность, если это предусмотрено их уставами, лишь постольку, поскольку это служит достижению целей, ради которых они созданы, и если это соответствует таким целям (ст. 50 [12]).

14.3.4. Некоммерческая организация, уставом которой предусмотрено осуществление приносящей доход деятельности, за исключением казенного и частного учреждений, должна иметь достаточное для осуществления указанной деятельности имущество рыночной стоимостью не менее минимального размера уставного капитала, предусмотренного п. 1 ст. 66.2 [12] для обществ с ограниченной ответственностью (ст. 50 [12]).

¹ http://regforum.ru/posts/2960_tablicy_organizacionno_pravovyh_form_i_vidov_yuridicheskikh_lic/ с изменениями.

Таблица 35. Коммерческие организации

КОРПОРАТИВНЫЕ		
Хозяйственные товарищества		
полное товарищество	товарищество на вере	
Хозяйственные общества		
общество с ограниченной ответственностью	непубличное акционерное общество	публичное акционерное общество
Производственные кооперативы (артели)		
Крестьянские (фермерские) хозяйства		
Хозяйственные партнерства		
УНИТАРНЫЕ		
Унитарные предприятия на праве хозяйственного ведения		
ГУП (федеральное)	ГУП (субъекта РФ)	МУП (муниципальное)
Унитарные предприятия на праве оперативного управления		
Казенное предприятие (федеральное)	Казенное предприятие (субъекта РФ)	Казенное предприятие (муниципальное)

Таблица 36. Некоммерческие организации

КОРПОРАТИВНЫЕ			
Потребительские кооперативы			
фонды проката	жилищные, жилищно-строительные и гаражные кооперативы	садоводческие, огороднические и дачные потребительские кооперативы	
общества взаимного страхования	кредитные кооперативы	сельскохозяйственные потребительские кооперативы	
Общественные организации			
политические партии	созданные в качестве юридических лиц профсоюзы (профсоюзные организации)	органы общественной самодеятельности	территориальные общественные самоуправления
общественные движения			
Общины коренных малочисленных народов РФ			
Ассоциации и союзы			
некоммерческие партнерства	объединения работодателей	объединения профсоюзов, кооперативов и общественных организаций	
торгово-промышленные палаты	саморегулируемые организации	нотариальные палаты	

Таблица 36. Окончание

КОРПОРАТИВНЫЕ		
Казачьи общества, внесенные в государственный реестр казачьих обществ в РФ		
Товарищества собственников недвижимости (в т. ч. товарищества собственников жилья)		
Адвокатские палаты		
Нотариальные палаты		
Адвокатские образования, являющиеся юридическими лицами		
коллегии адвокатов	адвокатские бюро	юридические консультации
УНИТАРНЫЕ		
Фонды		
государственные фонды развития промышленности	общественные фонды	благотворительные фонды
фонды взаимного кредитования и фонды проката	фонды поддержки научной, научно-технической, инновационной деятельности	негосударственные пенсионные фонды
Учреждения		
государственные (в т. ч. государственные академии наук): казенные, бюджетные, автономные	муниципальные: казенные, бюджетные, автономные	частные (в том числе общественные)
Религиозные организации		
Публично-правовые компании		
Автономные некоммерческие организации		
Государственные корпорации		

14.4. Уставный капитал юридического лица

14.4.1. Уставный капитал – это сумма средств (активов, имущества), первоначально вложенных собственниками для обеспечения деятельности организации. Эти средства являются номинальной стоимостью компании на момент ее возникновения и служат минимальным гарантом для будущих заказчиков, поставщиков и партнеров на случай банкротства компании. Именно уставным капиталом в случае несостоятельности рискует организация перед кредиторами.

14.4.2. Уставный капитал акционерного общества составляется из номинальной стоимости акций общества, приобретенных акционерами (ст. 99 ГК РФ [12]).

14.4.3. Номинальная стоимость размещенных привилегированных акций акционерного общества не должна превышать 25% от уставного капитала (ст. 102 [12], ст. 25 [34]).

14.4.4. Основные отличия в правах акционеров, владеющих простыми и привилегированных акций (на основе ст. 32 [34]):

Таблица 37. Отличия в правах акционеров

Право	Права владельцев	
	обыкновенных акций	привилегированных акций
Получать фиксированный размер дивидендов, установленный в уставе в % от номинальной стоимости акции.	нет	да
Участвуют в общем собрании акционеров с правом голоса.	да	В общем случае – нет. Исключение – закрытый перечень вопросов (прежде всего – о реорганизации и ликвидации общества). Получают право голоса, начиная с собрания, следующего за годовым общим собранием акционеров, на котором независимо от причин не было принято решение о выплате дивидендов или было принято решение о неполной выплате дивидендов по привилегированным акциям этого типа. Право прекращается с момента первой выплаты по указанным акциям дивидендов в полном размере.

14.4.4. Минимальный размер уставного капитала составляет:

- для общества с ограниченной ответственностью – 10 000 руб.;
- для непубличного акционерного общества – 10 000 руб.;
- для публичного акционерного общества – 100 000 руб.;
- для государственного предприятия – 5000 МРОТ;
- для муниципального унитарного предприятия – 1000 МРОТ;
- для вновь регистрируемого банка – 300 млн руб..

14.4.5. Устав акционерного общества должен содержать ... условия о категориях выпускаемых обществом акций, об их номинальной стоимости и количестве, о размере уставного капитала общества ... (ст. 98 ГК РФ [12]).

14.4.6. Вкладом в уставный капитал могут быть денежные средства, ценные бумаги, различные материальные ценности или имуществен-

ные права, имеющие денежную оценку. Срок оплаты доли в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью не может превышать 4 месяцев с момента государственной регистрации общества. Для акционерного общества также допускается государственная регистрация без оплаты уставного капитала, причем не менее 50 % уставного капитала должно быть оплачено в течение 3 месяцев с момента государственной регистрации, а полная оплата должна состояться в течение одного года с момента государственной регистрации.

При внесении вклада в уставный капитал имуществом необходима оценка.

14.5. Представительства и филиалы юридического лица

14.5.1. Представительством является обособленное подразделение юридического лица, расположенное вне места его нахождения, которое представляет интересы юридического лица и осуществляет их защиту (ст. 55 ГК РФ [12]).

14.5.2. Филиалом является обособленное подразделение юридического лица, расположенное вне места его нахождения и осуществляющее все его функции или их часть, в т. ч. функции представительства.

14.5.3. Представительства и филиалы не являются юридическими лицами. Они наделяются имуществом создавшим их юридическим лицом и действуют на основании утвержденных им положений.

Руководители представительств и филиалов назначаются юридическим лицом и действуют на основании его доверенности.

Представительства и филиалы должны быть указаны в едином государственном реестре юридических лиц.

14.5.4. На что обратить внимание в практической деятельности:

14.5.4.1. Принципиальное отличие филиала от представительства – у представительства нет полномочий осуществлять основную деятельность юридического лица, а у филиала есть.

14.5.4.2. Иные обособленные подразделения юрлица (кроме филиала и представительства) могут создаваться на основании его внутренних распорядительных документов. В гражданском законодательстве выделены представительства и филиалы и определен их правовой статус, позволяющий установить их существование и место нахождения на основании официальных документов юридического лица, прошедшего государственную регистрацию. Иные обособленные подразделения официально нигде не обозначены, место их нахождения не зафиксировано и может быть произвольно изменено путем издания юридическим лицом внутренних распорядительных документов, не представляемых на госу-

дарственную регистрацию (Решение Верховного Суда РФ от 09.02.2007 № ГКПИ06-1614).

14.6. Распоряжение имуществом юридического лица

Формулировка темы допускает крайне широкое толкование. Например, к ней могут быть отнесены положения п. 14.7 – 14.9.

Распоряжение имуществом – в гражданском праве одно из правомочий собственника, позволяющее ему по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам (продавать, менять, дарить и др.), передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог, распоряжаться им иным образом.

Распоряжением определяется юридическая судьба имущества, то есть либо прекращается, либо приостанавливается право собственности на него. Распоряжение имуществом, принадлежащим недееспособным лицам, осуществляется от их имени законными представителями с ограничениями, предусмотренными законом.

Право распоряжения – обеспеченная законом возможность определять юридическую судьбу вещи. Распоряжение осуществляется посредством совершения юридических актов, т. е. действий, направленных на достижение юридических последствий. Распоряжаясь вещью, собственник ее продает, дарит, передает в аренду и т. д. Иногда право распоряжения имуществом может принадлежать и несобственнику. Так, арендатор (наниматель) при определенных условиях может сдать вещь, полученную им по договору аренды (найма), в субаренду (поднаем) (ст. 615 [12]). Но несобственник никогда не наделяется правом распоряжения вещью в полном объеме².

Собственник может быть ограничен в реализации правомочия распоряжения (например, в случаях ареста имущества и включения его в опись; введения предусмотренных законом процедур банкротства; включения соответствующего условия в договор о залоге), что по общему правилу не лишает собственника правомочия распоряжения; он лишь временно не может осуществлять его фактически.

² Постатейный комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части первой / Под ред. П.В. Крашенинникова. – М.: Статут, 2011.

14.7. Совершение сделок акционерным обществом

Тематике посвящен ряд значительных по объему статей Федерального закона «Об акционерных обществах» [34]. Ниже приведена выжимка из указанных источников.

14.7.1. Сделки в рамках обычной хозяйственной деятельности акционерного общества совершаются единоличным исполнительным органом. Уставом общества может быть предусмотрена необходимость получения согласия совета директоров (наблюдательного совета) общества или общего собрания акционеров на совершение определенных сделок (ст. 69 [34]).

Под сделками, не выходящими за пределы обычной хозяйственной деятельности, понимаются любые сделки, заключаемые при осуществлении деятельности соответствующим обществом либо иными организациями, осуществляющими аналогичные виды деятельности, независимо от того, совершались ли такие сделки данным обществом ранее, если такие сделки не приводят к прекращению деятельности общества или изменению ее вида либо существенному изменению ее масштабов (ст. 78 [34]).

14.7.2. Крупные сделки (ст. 78 – 79 [34]).

14.7.2.1. Крупной сделкой считается сделка (несколько взаимосвязанных сделок), выходящая за пределы обычной хозяйственной деятельности и при этом:

- связанная с приобретением, отчуждением или возможностью отчуждения обществом прямо либо косвенно имущества (в т. ч. заем, кредит, залог, поручительство, приобретение такого количества акций или иных эмиссионных ценных бумаг, конвертируемых в акции публичного общества, которое повлечет возникновение у общества обязанности направить обязательное предложение ...), цена или балансовая стоимость которого составляет 25 и более процентов балансовой стоимости активов общества, определенной по данным его бухгалтерской (финансовой) отчетности на последнюю отчетную дату;
- предусматривающая обязанность общества передать имущество во временное владение и (или) пользование либо предоставить третьему лицу право использования результата интеллектуальной деятельности или средства индивидуализации на условиях лицензии, если их балансовая стоимость составляет 25 и более процентов балансовой стоимости активов общества, определенной по данным его бухгалтерской (финансовой) отчетности на последнюю отчетную дату.

14.7.2.2. Для принятия общим собранием акционеров общества решения о согласии на совершение крупной сделки стоимость имущества или прав на результаты интеллектуальной деятельности, являющихся предметом крупной сделки, определяется советом директоров (наблюдательным советом) общества.

Совет директоров (наблюдательный совет) общества утверждает заключение о крупной сделке, в котором должны содержаться в том числе информация о предполагаемых последствиях для деятельности общества в результате совершения крупной сделки и оценка целесообразности совершения крупной сделки. Заключение о крупной сделке включается в информацию (материалы), предоставляемую акционерам при подготовке к проведению общего собрания акционеров общества, на котором рассматривается вопрос о согласии на совершение или о последующем одобрении крупной сделки.

При отсутствии совета директоров (наблюдательного совета) в обществе заключение о крупной сделке утверждается единоличным исполнительным органом общества.

14.7.2.3. На совершение крупной сделки должно быть получено согласие совета директоров (наблюдательного совета) общества или общего собрания акционеров в соответствии с ст. 79 [34].

Решение о согласии на совершение или о последующем одобрении крупной сделки, предметом которой является имущество, стоимость которого составляет от 25 до 50 процентов балансовой стоимости активов общества, принимается всеми членами совета директоров (наблюдательного совета) общества единогласно, при этом не учитываются голоса выбывших членов совета директоров (наблюдательного совета) общества.

В случае, если единогласие совета директоров (наблюдательного совета) общества по вопросу о согласии на совершение или последующем одобрении крупной сделки не достигнуто, по решению совета директоров (наблюдательного совета) общества вопрос о согласии на совершение или последующем одобрении крупной сделки может быть вынесен на решение общего собрания акционеров. В таком случае решение о согласии на совершение или последующем одобрении крупной сделки принимается общим собранием акционеров большинством голосов акционеров – владельцев голосующих акций, принимающих участие в общем собрании акционеров.

Решение о согласии на совершение или о последующем одобрении крупной сделки, предметом которой является имущество, стоимость которого составляет более 50 процентов балансовой стоимости активов общества, принимается общим собранием акционеров большин-

ством в 3/4 голосов акционеров – владельцев голосующих акций, принимающих участие в общем собрании акционеров.

Принятие решения о согласии на совершение или о последующем одобрении крупной сделки, предметом которой является имущество, стоимость которого составляет более 50 процентов балансовой стоимости активов общества, определенной по данным его бухгалтерской (финансовой) отчетности на последнюю отчетную дату, относится к исключительной компетенции общего собрания акционеров и не может быть отнесено уставом общества к компетенции иных органов общества.

14.7.3. Сделки с заинтересованностью (ст. 81 – 83 [34]).

14.7.3.1. Сделкой, в совершении которой имеется заинтересованность, признается сделка, в совершении которой имеется заинтересованность члена совета директоров (наблюдательного совета) общества, единоличного исполнительного органа, члена коллегиального исполнительного органа общества или лица, являющегося контролирующим лицом общества, либо лица, имеющего право давать обществу обязательные для него указания.

Указанные лица признаются заинтересованными в совершении обществом сделки в случаях, если они, их супруги, родители, дети, полнородные и неполнородные братья и сестры, усыновители и усыновленные и (или) подконтрольные им лица (подконтрольные организации):

- являются стороной, выгодоприобретателем, посредником или представителем в сделке;
- являются контролирующим лицом юридического лица, являющегося стороной, выгодоприобретателем, посредником или представителем в сделке;
- занимают должности в органах управления юридического лица, являющегося стороной, выгодоприобретателем, посредником или представителем в сделке, а также должности в органах управления управляющей организации такого юридического лица.

Контролирующим лицом признается лицо, имеющее право прямо или косвенно (через подконтрольных ему лиц) распоряжаться в силу участия в подконтрольной организации и (или) на основании договоров доверительного управления имуществом, и (или) простого товарищества, и (или) поручения, и (или) акционерного соглашения, и (или) иного соглашения, предметом которого является осуществление прав, удостоверенных акциями (долями) подконтрольной организации, более 50 процентами голосов в высшем органе управления подконтрольной организации либо право назначать (избирать) единоличный исполнительный орган и (или) более 50 процентов состава коллегиального ор-

гана управления подконтрольной организации. Подконтрольным лицом (подконтрольной организацией) признается юридическое лицо, находящееся под прямым или косвенным контролем контролирующего лица.

РФ, субъект РФ, муниципальное образование не признаются контролирующими лицами.

Заинтересованным лицом в акционерных обществах, включенных в перечень стратегических предприятий и стратегических акционерных обществ, утвержденный указом Президента РФ об утверждении Перечня стратегических предприятий и стратегических акционерных обществ, а также акционерных обществ, 50 и более процентов акций которых находятся в собственности РФ и (или) в отношении которых используется специальное право на участие РФ в управлении этим обществом («золотая акция»), помимо лиц, указанных в настоящей статье, признается лицо, имеющее право прямо или косвенно (через подконтрольных ему лиц) распоряжаться более 20 процентами голосов в высшем органе управления подконтрольной организации либо право назначать (избирать) единоличный исполнительный орган и (или) более 20 процентов состава коллегиального органа управления подконтрольной организации.

14.7.3.2. Общество обязано извещать о сделке, в совершении которой имеется заинтересованность, членов совета директоров (наблюдательного совета) общества, членов коллегиального исполнительного органа общества, а в случае, если в совершении такой сделки заинтересованы все члены совета директоров (наблюдательного совета) общества, или в случае, если его формирование не предусмотрено законом или уставом общества, – акционеров в порядке, предусмотренном для сообщения о проведении общего собрания акционеров, если иной порядок не предусмотрен уставом общества. Уставом общества может быть предусмотрена обязанность извещения акционеров наряду с членами совета директоров (наблюдательного совета) общества.

14.7.3.3. Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, не требует обязательного предварительного согласия на ее совершение.

На сделку, в совершении которой имеется заинтересованность, до ее совершения может быть получено согласие совета директоров (наблюдательного совета) общества или общего собрания акционеров в соответствии с настоящей статьей по требованию единоличного исполнительного органа, члена коллегиального исполнительного органа общества, члена совета директоров (наблюдательного совета) общества или акционера (акционеров), обладающего не менее чем одним процентом голосующих акций общества.

14.8. Ценные бумаги, виды ценных бумаг

14.8.1. Ценные бумаги (ст. 142 ГК РФ [12]).

14.8.1.1. Ценными бумагами являются документы, соответствующие установленным законом требованиям и удостоверяющие обязательственные и иные права, осуществление или передача которых возможны только при предъявлении таких документов (документарные ценные бумаги).

Ценными бумагами признаются также обязательственные и иные права, которые закреплены в решении о выпуске или ином акте лица, выпустившего ценные бумаги в соответствии с требованиями закона, и осуществление и передача которых возможны только с соблюдением правил учета этих прав в соответствии со ст. 149 ГК РФ [12] (бездокументарные ценные бумаги).

14.8.1.2. Ценными бумагами являются акция, вексель, закладная, инвестиционный пай паевого инвестиционного фонда, коносамент, облигация, чек и иные ценные бумаги, названные в таком качестве в законе или признанные таковыми в установленном законом порядке.

Выпуск или выдача ценных бумаг подлежит государственной регистрации в случаях, установленных законом.

14.8.2. Виды ценных бумаг (фрагмент ст. 143 ГК РФ [12]).

14.8.2.1. Документарные ценные бумаги могут быть предъявительскими (ценными бумагами на предъявителя), ордерными и именными.

14.8.2.2. Предъявительской является документарная ценная бумага, по которой лицом, уполномоченным требовать исполнения по ней, признается ее владелец.

14.8.2.3. Ордерной является документарная ценная бумага, по которой лицом, уполномоченным требовать исполнения по ней, признается ее владелец, если ценная бумага выдана на его имя или перешла к нему от первоначального владельца по непрерывному ряду индоссаментов.

14.8.2.4. Именной является документарная ценная бумага, по которой лицом, уполномоченным требовать исполнения по ней, признается одно из следующих указанных лиц:

- владелец ценной бумаги, указанный в качестве правообладателя в учетных записях, которые ведутся обязанным лицом или действующим по его поручению и имеющим соответствующую лицензию лицом. Законом может быть предусмотрена обязанность передачи такого учета лицу, имеющему соответствующую лицензию;
- владелец ценной бумаги, если ценная бумага была выдана на его имя или перешла к нему от первоначального владельца в порядке непрерывного ряда уступок требования (цессий) путем соверше-

ния на ней именных передаточных надписей или в иной форме в соответствии с правилами, установленными для уступки требования (цессии).

14.8.2.5. Опцион эмитента – эмиссионная ценная бумага, закрепляющая право ее владельца на покупку в предусмотренный в ней срок и/или при наступлении указанных в ней обстоятельств определенного количества акций эмитента такого опциона по цене, определенной в опционе эмитента. Опцион эмитента является именной ценной бумагой. Принятие решения о размещении опционов эмитента и их размещение осуществляются в соответствии с установленными федеральными законами правилами размещения ценных бумаг, конвертируемых в акции. При этом цена размещения акций во исполнение требований по опционам эмитента определяется в соответствии с ценой, определенной в таком опционе (ст. 2 ФЗ «О рынке ценных бумаг»).

14.8.2.6. Если иное не установлено ГК РФ, ФЗ «О рынке ценных бумаг» или не вытекает из особенностей фиксации прав на бездокументарные ценные бумаги, к таким ценным бумагам применяются правила об именных документарных ценных бумагах, правообладатель которых определяется в соответствии с учетными записями.

14.9. Результаты интеллектуальной деятельности, средства индивидуализации. Распоряжение результатами интеллектуальной деятельности или средствами индивидуализации

Проблематике прав на результаты интеллектуальной деятельности и средства индивидуализации посвящен раздел VII ГК РФ (часть четвертая) [12]. Ниже приведены выжимки из указанного источника.

14.9.1. Результатами интеллектуальной деятельности и приравненными к ним средствами индивидуализации юридических лиц, товаров, работ, услуг и предприятий, которым предоставляется правовая охрана (интеллектуальной собственностью), являются (ст. 1225 [12]):

- 1) произведения науки, литературы и искусства;
- 2) программы для электронных вычислительных машин (программы для ЭВМ);
- 3) базы данных;
- 4) исполнения;
- 5) фонограммы;
- 6) сообщение в эфир или по кабелю радио- или телепередач (вещание организаций эфирного или кабельного вещания);
- 7) изобретения;

- 8) полезные модели;
- 9) промышленные образцы;
- 10) селекционные достижения;
- 11) топологии интегральных микросхем;
- 12) секреты производства (ноу-хау);
- 13) фирменные наименования;
- 14) товарные знаки и знаки обслуживания;
- 15) наименования мест происхождения товаров;
- 16) коммерческие обозначения.

14.9.2. На результаты интеллектуальной деятельности и приравненные к ним средства индивидуализации признаются интеллектуальные права, которые включают исключительное право, являющееся имущественным правом, а в случаях, предусмотренных ГК РФ, также личные неимущественные права и иные права (право следования, право доступа и другие). (ст. 1226 [12]).

14.9.3. Интеллектуальные права не зависят от права собственности и иных вещных прав на материальный носитель (вещь), в котором выражены соответствующие результат интеллектуальной деятельности или средство индивидуализации (ст. 1227 [12]).

Переход права собственности на вещь не влечет переход или предоставление интеллектуальных прав на результат интеллектуальной деятельности или на средство индивидуализации, выраженные в этой вещи, за исключением случая, предусмотренного абзацем вторым п. 1 ст. 1291 [12].

14.9.4. Автор результата интеллектуальной деятельности (фрагмент ст. 1228 [12]).

14.9.4.1. Автором результата интеллектуальной деятельности признается гражданин, творческим трудом которого создан такой результат.

14.9.4.2. Автору результата интеллектуальной деятельности принадлежит право авторства, а в случаях, предусмотренных ГК РФ [12], право на имя и иные личные неимущественные права.

Право авторства, право на имя и иные личные неимущественные права автора неотчуждаемы и непередаваемы. Отказ от этих прав ничтожен.

Авторство и имя автора охраняются бессрочно. После смерти автора защиту его авторства и имени может осуществлять любое заинтересованное лицо, за исключением случаев, предусмотренных п. 2 ст. 1267 и п. 2 ст. 1316 [12].

14.9.5. Исключительное право (ст. 1229 [12]).

Гражданин или юридическое лицо, обладающие исключительным правом на результат интеллектуальной деятельности или на средство

индивидуализации (правообладатель), вправе использовать такой результат или такое средство по своему усмотрению любым не противоречащим закону способом. Правообладатель может распоряжаться исключительным правом на результат интеллектуальной деятельности или на средство индивидуализации (ст. 1233 [12]), если ГК РФ [12] не предусмотрено иное.

Правообладатель может по своему усмотрению разрешать или запрещать другим лицам использование результата интеллектуальной деятельности или средства индивидуализации. Отсутствие запрета не считается согласием (разрешением).

14.9.6. Распоряжение исключительным правом (ст. 1233 [12]).

14.9.6.1. Правообладатель может распорядиться принадлежащим ему исключительным правом на результат интеллектуальной деятельности или на средство индивидуализации любым не противоречащим закону и существу такого исключительного права способом, в т. ч. путем его отчуждения по договору другому лицу (договор об отчуждении исключительного права) или предоставления другому лицу права использования соответствующих результата интеллектуальной деятельности или средства индивидуализации в установленных договором пределах (лицензионный договор).

Заключение лицензионного договора не влечет за собой переход исключительного права к лицензиату.

14.9.6.2. Условия договора об отчуждении исключительного права или лицензионного договора, ограничивающие право гражданина создавать результаты интеллектуальной деятельности определенного рода или в определенной области интеллектуальной деятельности либо отчуждать исключительное право на такие результаты другим лицам, ничтожны.

14.9.6.2. Правообладатель может сделать публично, то есть путем сообщения неопределенному кругу лиц, заявление о предоставлении любым лицам возможности безвозмездно использовать принадлежащие ему произведение науки, литературы или искусства либо объект смежных прав на определенных правообладателем условиях и в течение указанного им срока. В течение указанного срока любое лицо вправе использовать данное произведение или данный объект смежных прав на определенных правообладателем условиях.

Заявление делается путем размещения на официальном сайте федерального органа исполнительной власти в сети «Интернет». Федеральный орган исполнительной власти, ответственный за размещение соответствующих заявлений, а также порядок и условия их размещения определяются Правительством РФ.

Положения настоящего пункта не применяются к открытым лицензиям (ст. 1286.1 [12]).

14.9.7. Лицензионный договор (ст. 1235 [12]).

14.9.7.1. По лицензионному договору одна сторона – обладатель исключительного права на результат интеллектуальной деятельности или на средство индивидуализации (лицензиар) предоставляет или обязуется предоставить другой стороне (лицензиату) право использования такого результата или такого средства в предусмотренных договором пределах.

Лицензиат может использовать результат интеллектуальной деятельности или средство индивидуализации только в пределах тех прав и теми способами, которые предусмотрены лицензионным договором. Право использования результата интеллектуальной деятельности или средства индивидуализации, прямо не указанное в лицензионном договоре, не считается предоставленным лицензиату.

14.9.7.2. Лицензионный договор заключается в письменной форме, если ГК РФ не предусмотрено иное. Несоблюдение письменной формы влечет недействительность лицензионного договора.

Предоставление права использования результата интеллектуальной деятельности или средства индивидуализации по лицензионному договору подлежит государственной регистрации в случаях и в порядке, которые предусмотрены ст. 1232 ГК РФ [12].

14.9.7.3. В лицензионном договоре должна быть указана территория, на которой допускается использование результата интеллектуальной деятельности или средства индивидуализации. Если территория, на которой допускается использование такого результата или такого средства, в договоре не указана, лицензиат вправе осуществлять их использование на всей территории РФ.

14.9.7.4. Срок, на который заключается лицензионный договор, не может превышать срок действия исключительного права на результат интеллектуальной деятельности или на средство индивидуализации.

В случае, когда в лицензионном договоре срок его действия не определен, договор считается заключенным на 5 лет, если ГК РФ [12] не предусмотрено иное.

В случае прекращения исключительного права лицензионный договор прекращается.

14.9.7.5. По лицензионному договору лицензиат обязуется уплатить лицензиару обусловленное договором вознаграждение, если договором не предусмотрено иное.

При отсутствии в возмездном лицензионном договоре условия о размере вознаграждения или порядке его определения договор считается незаключенным.

Выплата вознаграждения по лицензионному договору может быть предусмотрена в форме фиксированных разовых или периодических платежей, процентных отчислений от дохода (выручки) либо в иной форме.

14.9.7.6. Не допускается безвозмездное предоставление права использования результата интеллектуальной деятельности или средства индивидуализации в отношениях между коммерческими организациями на территории всего мира и на весь срок действия исключительного права на условиях исключительной лицензии, если ГК РФ [12] не установлено иное.

14.9.7.7. Лицензионный договор должен предусматривать:

- предмет договора путем указания на результат интеллектуальной деятельности или на средство индивидуализации, право использования которых предоставляется по договору, с указанием в соответствующих случаях номера документа, удостоверяющего исключительное право на такой результат или на такое средство (патент, свидетельство);
- способы использования результата интеллектуальной деятельности или средства индивидуализации.

14.9.7.8. Переход исключительного права на результат интеллектуальной деятельности или на средство индивидуализации к новому правообладателю не является основанием для изменения или расторжения лицензионного договора, заключенного предшествующим правообладателем.

14.9.8. Виды лицензионных договоров (ст. 1236 [12]).

14.9.8.1. Лицензионный договор может предусматривать:

- предоставление лицензиату права использования результата интеллектуальной деятельности или средства индивидуализации с сохранением за лицензиаром права выдачи лицензий другим лицам (простая (неисключительная) лицензия);
- предоставление лицензиату права использования результата интеллектуальной деятельности или средства индивидуализации без сохранения за лицензиаром права выдачи лицензий другим лицам (исключительная лицензия).

Лицензиар не вправе сам использовать результат интеллектуальной деятельности или средство индивидуализации в тех пределах, в которых право использования такого результата или такого средства индивидуализации предоставлено лицензиату по договору на условиях исключительной лицензии, если этим договором не предусмотрено иное.

14.9.8.2. Если лицензионным договором не предусмотрено иное, лицензия предполагается простой (неисключительной).

14.9.8.3. В одном лицензионном договоре в отношении различных способов использования результата интеллектуальной деятельности или средства индивидуализации могут содержаться условия, предусмотренные п. 14.9.8.1 для лицензионных договоров разных видов.

14.9.9. Объекты авторских прав (ст. 1259 [12])

14.9.9.1. Объектами авторских прав являются произведения науки, литературы и искусства независимо от достоинств и назначения произведения, а также от способа его выражения:

- литературные произведения;
- драматические и музыкально-драматические произведения, сценарные произведения;
- хореографические произведения и пантомимы;
- музыкальные произведения с текстом или без текста;
- аудиовизуальные произведения;
- произведения живописи, скульптуры, графики, дизайна, графические рассказы, комиксы и другие произведения изобразительного искусства;
- произведения декоративно-прикладного и сценографического искусства;
- произведения архитектуры, градостроительства и садово-паркового искусства, в т. ч. в виде проектов, чертежей, изображений и макетов;
- фотографические произведения и произведения, полученные способами, аналогичными фотографии;
- географические и другие карты, планы, эскизы и пластические произведения, относящиеся к географии и к другим наукам;
- другие произведения.

К объектам авторских прав также относятся программы для ЭВМ, которые охраняются как литературные произведения.

14.9.9.2. К объектам авторских прав относятся:

- производные произведения, то есть произведения, представляющие собой переработку другого произведения;
- составные произведения, то есть произведения, представляющие собой по подбору или расположению материалов результат творческого труда.

14.9.9.3. Авторские права распространяются как на обнародованные, так и на необнародованные произведения, выраженные в какой-либо

объективной форме, в т. ч. в письменной, устной форме (в виде публичного произнесения, публичного исполнения и иной подобной форме), в форме изображения, в форме звуко- или видеозаписи, в объемно-пространственной форме.

14.9.9.4. Для возникновения, осуществления и защиты авторских прав не требуется регистрация произведения или соблюдение каких-либо иных формальностей.

В отношении программ для ЭВМ и баз данных возможна регистрация, осуществляемая по желанию правообладателя в соответствии с правилами ст. 1262 ГК РФ [12].

14.9.9.5. Авторские права не распространяются на идеи, концепции, принципы, методы, процессы, системы, способы, решения технических, организационных или иных задач, открытия, факты, языки программирования, геологическую информацию о недрах.

14.9.9.6. Не являются объектами авторских прав:

- официальные документы государственных органов и органов местного самоуправления муниципальных образований, в том числе законы, другие нормативные акты, судебные решения, иные материалы законодательного, административного и судебного характера, официальные документы международных организаций, а также их официальные переводы;
- государственные символы и знаки (флаги, гербы, ордена, денежные знаки и тому подобное), а также символы и знаки муниципальных образований;
- произведения народного творчества (фольклор), не имеющие конкретных авторов;
- сообщения о событиях и фактах, имеющие исключительно информационный характер (сообщения о новостях дня, программы телепередач, расписания движения транспортных средств и тому подобное).

14.9.9.7. Авторские права распространяются на часть произведения, на его название, на персонаж произведения, если по своему характеру они могут быть признаны самостоятельным результатом творческого труда автора и отвечают требованиям, установленным пунктом 14.9.9.3.

14.9.10. Базой данных является представленная в объективной форме совокупность самостоятельных материалов (статей, расчетов, нормативных актов, судебных решений и иных подобных материалов), систематизированных таким образом, чтобы эти материалы могли быть найдены и обработаны с помощью электронной вычислительной машины (ЭВМ) (ст. 1260 [12]).

14.9.11. Исключительное право на сообщение радио- или телепередачи действует в течение 50 лет, считая с 1 января года, следующего за годом, в котором имело место сообщение радио- или телепередачи в эфир или по кабелю (ст. 1331 [12]).

14.9.12. Исключительное право изготовителя базы данных возникает в момент завершения ее создания и действует в течение 15 лет, считая с 1 января года, следующего за годом ее создания. Исключительное право изготовителя базы данных, обнародованной в указанный период, действует в течение пятнадцати лет, считая с 1 января года, следующего за годом ее обнародования.

Сроки, предусмотренные п. 14.9.12, возобновляются при каждом обновлении базы данных (ст. 1335 [12]).

14.9.13. Объекты патентных прав (ст. 1349 [12]).

14.9.13.1. Объектами патентных прав являются результаты интеллектуальной деятельности в научно-технической сфере, отвечающие установленным ГК РФ [12] требованиям к изобретениям и полезным моделям, и результаты интеллектуальной деятельности в сфере дизайна, отвечающие установленным ГК РФ требованиям к промышленным образцам.

14.9.13.2. На изобретения, содержащие сведения, составляющие государственную тайну (секретные изобретения), положения ГК РФ распространяются, если иное не предусмотрено специальными правилами ст. 1401 – 1405 ГК РФ [12] и изданными в соответствии с ними иными правовыми актами.

14.9.13.3. Полезным моделям и промышленным образцам, содержащим сведения, составляющие государственную тайну, правовая охрана в соответствии с ГК РФ [12] не предоставляется.

14.9.13.4. Не могут быть объектами патентных прав:

- способы клонирования человека и его клон;
- способы модификации генетической целостности клеток зародышевой линии человека;
- использование человеческих эмбрионов в промышленных и коммерческих целях;
- результаты интеллектуальной деятельности, указанные в п. 14.9.13.1, если они противоречат общественным интересам, принципам гуманности и морали.

14.9.14. Условия патентоспособности изобретения (ст. 1350 [12]).

14.9.14.1. В качестве изобретения охраняется техническое решение в любой области, относящееся к продукту (в частности, устройству, веществу, штамму микроорганизма, культуре клеток растений или жи-

вотных) или способу (процессу осуществления действий над материальным объектом с помощью материальных средств), в т. ч. к применению продукта или способа по определенному назначению.

Изобретению предоставляется правовая охрана, если оно является новым, имеет изобретательский уровень и промышленно применимо.

14.9.14.2. Не являются изобретениями, в частности:

- открытия;
- научные теории и математические методы;
- решения, касающиеся только внешнего вида изделий и направленные на удовлетворение эстетических потребностей;
- правила и методы игр, интеллектуальной или хозяйственной деятельности;
- программы для ЭВМ;
- решения, заключающиеся только в представлении информации.

В соответствии с настоящим пунктом исключается возможность отнесения этих объектов к изобретениям только в случае, когда заявка на выдачу патента на изобретение касается этих объектов как таковых.

14.9.14.3. Не предоставляется правовая охрана в качестве изобретения:

- сортам растений, породам животных и биологическим способам их получения, то есть способам, полностью состоящим из скрещивания и отбора, за исключением микробиологических способов и полученных такими способами продуктов;
- топологиям интегральных микросхем.

14.9.15. Сроки действия исключительных прав на изобретение, полезную модель, промышленный образец (ст. 1363 [12]).

14.9.15.1. Исключительное право на изобретение, полезную модель, промышленный образец и удостоверяющий это право патент действуют при условии соблюдения требований, установленных ГК РФ [12], с даты подачи заявки на выдачу патента в федеральный орган исполнительной власти по интеллектуальной собственности или в случае выделения заявки (п. 4 ст. 1381 ГК РФ [12]) с даты подачи первоначальной заявки:

- 20 лет – для изобретений;
- 10 лет – для полезных моделей;
- 5 лет – для промышленных образцов.

Защита исключительного права, удостоверяемого патентом, может быть осуществлена только после государственной регистрации изобретения, полезной модели или промышленного образца и выдачи патента (ст. 1393 ГК РФ [12]).

14.9.15.2. Срок действия исключительного права на промышленный образец и удостоверяющего это право патента по заявлению патенто-обладателя может быть неоднократно продлен на 5 лет, но в целом не более чем на 25 лет, считая с даты подачи заявки на выдачу патента в федеральный орган исполнительной власти по интеллектуальной собственности или в случае выделения заявки (п. 4 ст. 1381 ГК РФ [12]) с даты подачи первоначальной заявки.

14.9.16. Срок действия исключительного права на селекционное достижение (ст. 1424 и 1425 [12]).

Срок действия исключительного права на селекционное достижение и удостоверяющего это право патента исчисляется со дня государственной регистрации селекционного достижения в Государственном реестре охраняемых селекционных достижений и составляет 30 лет.

На сорта винограда, древесных декоративных, плодовых культур и лесных пород, в том числе их подвоев, срок действия исключительного права и удостоверяющего это право патента составляет 35 лет.

После прекращения действия исключительного права селекционное достижение переходит в общественное достояние.

14.9.17. Государственная регистрация топологии интегральной микросхемы (ст. 1452 [12]).

Правообладатель в течение срока действия исключительного права на топологию интегральной микросхемы может по своему желанию зарегистрировать топологию в федеральном органе исполнительной власти по интеллектуальной собственности.

Топология, содержащая сведения, составляющие государственную тайну, государственной регистрации не подлежит.

Если до подачи заявки на государственную регистрацию топологии (заявка на регистрацию) имело место использование топологии, заявка может быть подана в срок, не превышающий 2 лет со дня первого использования топологии.

14.9.18. Секретом производства (ноу-хау) признаются сведения любого характера (производственные, технические, экономические, организационные и другие) о результатах интеллектуальной деятельности в научно-технической сфере и о способах осуществления профессиональной деятельности, имеющие действительную или потенциальную коммерческую ценность вследствие неизвестности их третьим лицам, если к таким сведениям у третьих лиц нет свободного доступа на законном основании и обладатель таких сведений принимает разумные меры для соблюдения их конфиденциальности, в т. ч. путем введения режима коммерческой тайны.

Секретом производства не могут быть признаны сведения, обязательность раскрытия которых либо недопустимость ограничения доступа, к которым установлена законом или иным правовым актом (ст. 1465 [12]).

14.9.19. Срок действия исключительного права на товарный знак (ст. 1491 [12]).

14.9.19.1. Исключительное право на товарный знак действует в течение 10 с даты подачи заявки на государственную регистрацию товарного знака в федеральный орган исполнительной власти по интеллектуальной собственности либо в случае регистрации товарного знака по выделенной заявке с даты подачи первоначальной заявки.

14.9.19.2. Срок действия исключительного права на товарный знак может быть продлен на 10 по заявлению правообладателя, поданному в течение последнего года действия этого права.

Продление срока действия исключительного права на товарный знак возможно неограниченное число раз.

По ходатайству правообладателя ему может быть предоставлено шесть месяцев по истечении срока действия исключительного права на товарный знак для подачи указанного заявления.

14.9.20. Общеизвестный товарный знак (ст. 1508 [12]).

14.9.20.1. По заявлению лица, считающего используемый им товарный знак или используемое в качестве товарного знака обозначение общеизвестным в РФ товарным знаком, товарный знак, охраняемый на территории РФ на основании его государственной регистрации или в соответствии с международным договором РФ, либо обозначение, используемое в качестве товарного знака, но не имеющее правовой охраны на территории РФ, по решению федерального органа исполнительной власти по интеллектуальной собственности могут быть признаны общеизвестным в РФ товарным знаком, если этот товарный знак или это обозначение в результате интенсивного использования стали на указанную в заявлении дату широко известны в РФ среди соответствующих потребителей в отношении товаров заявителя.

Товарный знак и обозначение, используемое в качестве товарного знака, не могут быть признаны общеизвестными товарными знаками, если они стали широко известны после даты приоритета тождественного или сходного с ними до степени смешения товарного знака другого лица, который предназначен для использования в отношении однородных товаров.

14.9.20.2. Общеизвестному товарному знаку предоставляется правовая охрана, предусмотренная ГК РФ [12] для товарного знака.

Предоставление правовой охраны общеизвестному товарному знаку означает признание исключительного права на общеизвестный товарный знак.

Правовая охрана общеизвестного товарного знака действует бессрочно.

14.9.20.3. Правовая охрана общеизвестного товарного знака распространяется также на товары, неоднородные с теми, в отношении которых он признан общеизвестным, если использование другим лицом этого товарного знака в отношении указанных товаров будет ассоциироваться у потребителей с обладателем исключительного права на общеизвестный товарный знак и может ущемить законные интересы такого обладателя.

14.10. Понятие и признаки несостоятельности (банкротства) юридического лица

14.10.1. Несостоятельность (банкротство) – признанная арбитражным судом неспособность должника в полном объеме удовлетворить требования кредиторов по денежным обязательствам, о выплате выходных пособий и (или) об оплате труда лиц, работающих или работавших по трудовому договору, и (или) исполнить обязанность по уплате обязательных платежей (ст. 2 [33]).

14.10.2. Юридическое лицо считается неспособным удовлетворить требования кредиторов по денежным обязательствам, о выплате выходных пособий и (или) об оплате труда лиц, работающих или работавших по трудовому договору, и (или) исполнить обязанность по уплате обязательных платежей, если соответствующие обязательства и (или) обязанность не исполнены им в течение 3 месяцев с даты, когда они должны были быть исполнены (ст. 3 [33]).

14.10.3. Финансовая организация считается неспособной удовлетворить требования кредиторов по денежным обязательствам, подтвержденные вступившими в законную силу судебными актами требования о выплате выходных пособий и (или) об оплате труда лиц, работающих или работавших по трудовому договору, и (или) исполнить обязанность по уплате обязательных платежей при наличии хотя бы одного из следующих признаков банкротства:

- 1) сумма требований кредиторов по денежным обязательствам, подтвержденных вступившими в законную силу судебными актами требований о выплате выходных пособий и (или) об оплате труда лиц, работающих или работавших по трудовому договору, и (или) обязательным платежам к финансовой организации

в совокупности составляет не менее чем сто тысяч рублей и эти требования не исполнены в течение 14 дней со дня наступления даты их исполнения;

- 2) не исполненные в течение 14 дней с даты вступления в законную силу решения суда, арбитражного суда либо судебного акта суда или арбитражного суда, по которому выдан исполнительный лист на принудительное исполнение решения третейского суда о взыскании с финансовой организации денежных средств независимо от размера суммы требований кредиторов;
- 3) стоимость имущества (активов) финансовой организации недостаточна для исполнения денежных обязательств финансовой организации перед ее кредиторами и обязанности по уплате обязательных платежей;
- 4) платежеспособность финансовой организации не была восстановлена в период деятельности временной администрации (ст. 183.16 [33]).

14.10.4. Кредитная организация считается неспособной удовлетворить требования кредиторов по денежным обязательствам, о выплате выходных пособий и (или) об оплате труда лиц, работающих или работавших по трудовому договору, и (или) исполнить обязанность по уплате обязательных платежей, если соответствующие обязанности не исполнены ею в течение 14 дней после наступления даты их исполнения и (или) стоимость имущества (активов) кредитной организации недостаточна для исполнения ее обязательств перед кредиторами и (или) обязанности по уплате обязательных платежей (ст. 189.8 [33]).

14.10.5. Стратегическое предприятие и организация считаются неспособными удовлетворить требования кредиторов по денежным обязательствам, о выплате выходных пособий и (или) об оплате труда лиц, работающих или работавших по трудовому договору, и (или) исполнить обязанность по уплате обязательных платежей, если соответствующие обязательства и (или) обязанности не исполнены в течение 6 месяцев с даты, когда они должны были быть исполнены (ст. 190 [33]).

14.10.6. Субъект естественной монополии считается неспособным удовлетворить требования кредиторов по денежным обязательствам, о выплате выходных пособий и (или) об оплате труда лиц, работающих или работавших по трудовому договору, и (или) исполнить обязанность по уплате обязательных платежей, если соответствующие обязательства и (или) обязанность не исполнены им в течение 6 месяцев с даты, когда они должны были быть исполнены (ст. 197 [33]).

14.10.7. Гражданин обязан обратиться в арбитражный суд с заявлением о признании его банкротом в случае, если удовлетворение требований одного кредитора или нескольких кредиторов приводит к невозможности исполнения гражданином денежных обязательств и (или) обязанности по уплате обязательных платежей в полном объеме перед другими кредиторами и размер таких обязательств и обязанности в совокупности составляет не менее чем пятьсот тысяч рублей, не позднее тридцати рабочих дней со дня, когда он узнал или должен был узнать об этом (ст. 213.4 [33]).

14.10.8. Основанием для признания крестьянского (фермерского) хозяйства банкротом является его неспособность удовлетворить требования кредиторов по денежным обязательствам, о выплате выходных пособий и (или) об оплате труда лиц, работающих или работавших по трудовому договору, и (или) исполнить обязанность по уплате обязательных платежей (ст. 217 [33]).

14.11. Оценка имущества должника в рамках процедур, применяемых в деле о банкротстве

14.11.1. Арбитражный управляющий привлекает Оценщика для определения стоимости имущества должника и производит оплату его услуг за счет имущества должника в случаях, предусмотренных Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» [33] (ст. 130 [33]).

Собрание кредиторов или комитет кредиторов вправе определить лицо, на которое с его согласия возлагается обязанность по оплате указанных услуг оценщиков с последующей внеочередной компенсацией произведенных им расходов за счет имущества должника.

Отчет об оценке имущества должника подлежит включению арбитражным управляющим в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве в течение двух рабочих дней с даты поступления копии этого отчета в электронной форме.

14.11.2. Если в соответствии с [33] привлечение Оценщика для определения стоимости имущества должника является обязательным, отчет об оценке имущества должника – унитарного предприятия либо имущества должника – акционерного общества, более 25 процентов голосующих акций которого находится в государственной или муниципальной собственности, направляется внешним управляющим, конкурсным управляющим в Росимущество.

14.11.3. В течение 30 дней со дня получения отчета об оценке Росимущество вправе направить арбитражному управляющему мотивированное заключение по этому отчету. Порядок подготовки указанного

заклучения устанавливается регулирующим органом. В случае получения по истечении установленного срока положительного заключения или отсутствия заключения собрание кредиторов или комитет кредиторов устанавливает начальную цену продажи предприятия, иного имущества должника на основании рыночной стоимости такого имущества, определенной в соответствии с отчетом об оценке.

14.11.4. Отрицательное заключение Росимущества, содержащее обоснование несоответствия отчета об оценке законодательству РФ об оценочной деятельности ..., направляется арбитражному управляющему с приложением копии представленного Росимуществом отчета об оценке.

При наличии положительного заключения Росимущества собрание кредиторов или комитет кредиторов устанавливает начальную цену продажи предприятия должника, иного имущества должника на основании рыночной стоимости, определенной в соответствии с отчетом об оценке.

14.11.5. На основании решения собрания кредиторов или комитета кредиторов оценка движимого имущества должника, балансовая стоимость которого на последнюю отчетную дату, предшествующую дате подачи заявления о признании должника банкротом, составляет менее чем сто тысяч рублей, может быть проведена без привлечения Оценщика.

14.11.6. Учредители (участники) должника или собственник имущества должника – унитарного предприятия, конкурсные кредиторы, уполномоченные органы вправе обжаловать результаты оценки имущества должника в порядке, установленном федеральным законом (ст. 13 [1]).

14.12. Оценка кредитных организаций

Проблематике оценки кредитных организаций посвящен ряд профильных книг, диссертаций и статей; к оценке кредитных организаций могут быть отнесена значительная часть прочих тем учебника. Далее в настоящем разделе кратко описывается специфика оценки кредитных организаций.

14.12.1. Кредитная организация (банк) является одним из наиболее сложных для определения стоимости типов бизнеса. Сложность оценки определяется совокупностью следующих факторов:

- специфической нормативной-правовой базой, регулирующей деятельность кредитных организаций;
- специфическая бухгалтерская (финансовая) отчетность;
- наличием специфических активов и обязательств;
- специфической рыночной конъюнктурой и связанными с ней рисками;
- спецификой моделирования денежных потоков.

14.12.2. Специфическая нормативная-правовая база – определяется положениями ФЗ «О банках и банковской деятельности» [32], а также рядом дополнительных нормативных правовых актов. Например, показатели деятельности кредитных организаций должны удовлетворять требования ЦБ РФ³. Примеры:

- норматив Н1.0 – определяется как отношение размера собственных средств (капитала) банка к сумме его активов (за вычетом сформированных резервов на возможные потери и резервов на возможные потери по ссудам, ссудной и приравненной к ней задолженности, взвешенных по уровню риска. Требуемая величина – не менее 8%;
- норматив Н2 (мгновенная ликвидность) – регулирует (ограничивает) риск потери банком ликвидности в течение одного операционного дня и определяет минимальное отношение суммы высоколиквидных активов банка к сумме обязательств (пассивов) банка по счетам до востребования, скорректированных на величину минимального совокупного остатка средств по счетам физических и юридических лиц до востребования. Требуемая величина – не менее 15%;
- норматив Н7 (максимальный размер крупных кредитных рисков – регулирует (ограничивает) совокупную величину крупных кредитных рисков банка и определяет максимальное отношение совокупной величины крупных кредитных рисков и размера собственных средств (капитала) банка. Требуемая величина – не более 800%.

14.12.3. Специфическая бухгалтерская (финансовая) отчетность. Составление бухгалтерской отчетности кредитной организации регулируется положениями Банка России (например, Положение Банка России от 27.02.2017 г. № 579-П «О Плане счетов бухгалтерского учета для кредитных организаций и порядке его применения»). У кредитных организаций свой план бухгалтерских счетов (номера первого и второго порядка, наименования, состав, разделы счетов и др.), состав бухгалтерской отчетности. Они совершенно отличны от бухгалтерской отчетности, большинства юридических лиц, бухгалтерская отчетность которых регулируется ПБУ (например, промышленных предприятий или предприятий сферы торговли).

³ Инструкция Банка России от 28.06.2017 г. № 180-И «Об обязательных нормативах банков».

14.12.4. Среди основных специфических активов и обязательств следует отметить:

14.12.4.1. Остаток средств на счетах клиентов – представляет собой средства, которые, условно, используются кредитной организацией бесплатно (по ставке до востребования, величина которой стремится к нулю).

14.12.4.2. Сеть отделений – характеризует как возможность охвата целевой аудитории, так и стоимость основных средств организации.

14.12.4.3. Клиентская база – приверженность клиентов услугам банка в среднем выше, чем поставщикам других услуг (банки меняют режу).

14.12.5. Специфическая рыночная конъюнктура и связанные с ней риски – трансформация законодательства, ужесточения требований ЦБ РФ, санкционное давление приводят к тому, что ретроспектива слабо коррелирует с прогнозом.

14.13. Система налогов и сборов

14.13.1. В РФ устанавливаются следующие виды налогов и сборов: федеральные, региональные и местные (ст. 12 НК РФ).

14.13.1.1. Федеральными налогами и сборами признаются налоги и сборы, которые установлены НК РФ и обязательны к уплате на всей территории РФ, если иное не предусмотрено п. 14.13.3.

14.13.1.2. Региональными налогами признаются налоги, которые установлены НК РФ и законами субъектов РФ о налогах и обязательны к уплате на территориях соответствующих субъектов РФ, если иное не предусмотрено п. 14.13.3.

Региональные налоги вводятся в действие и прекращают действовать на территориях субъектов РФ в соответствии с НК РФ и законами субъектов РФ о налогах.

14.13.1.3. Местными налогами и сборами признаются налоги и сборы, которые установлены НК и нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований о налогах и сборах и обязательны к уплате на территориях соответствующих муниципальных образований, если иное не предусмотрено настоящим пунктом и п. 14.13.3.

Местные налоги и сборы вводятся в действие и прекращают действовать на территориях муниципальных образований в соответствии с НК РФ и нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований о налогах и сборах.

14.13.2. Отнесение налогов и сборов к разным видам (ст. 13 – 15 НК РФ), см. табл. 38.

Таблица 38. Отнесение налогов и сборов к разным видам

Вид	Налоги
Федеральные	<ul style="list-style-type: none"> • налог на добавленную стоимость; • акцизы; • налог на доходы физических лиц; • налог на прибыль организаций; • налог на добычу полезных ископаемых; • водный налог; • сборы за пользование объектами животного мира и за пользование объектами водных биологических ресурсов; • государственная пошлина.
Региональные	<ul style="list-style-type: none"> • налог на имущество организаций; • налог на игорный бизнес; • транспортный налог.
Местные	<ul style="list-style-type: none"> • земельный налог; • налог на имущество физических лиц; • торговый сбор.

14.13.3. Специальные налоговые режимы (см. 18 НК РФ).

14.13.3.1. Специальные налоговые режимы устанавливаются НК РФ и применяются в случаях и порядке, которые предусмотрены НК РФ и иными актами законодательства о налогах и сборах.

Специальные налоговые режимы могут предусматривать особый порядок определения элементов налогообложения, а также освобождение от обязанности по уплате отдельных налогов и сборов, предусмотренных ст. 13 – 15 НК РФ.

14.13.3.2. К специальным налоговым режимам относятся:

- система налогообложения для сельскохозяйственных товаропроизводителей (единый сельскохозяйственный налог);
- упрощенная система налогообложения;
- система налогообложения в виде единого налога на вмененный доход для отдельных видов деятельности;
- система налогообложения при выполнении соглашений о разделе продукции;
- патентная система налогообложения.

14.14. Расчет финансовых коэффициентов и их интерпретация

14.14.1. В рамках анализа финансового состояния, проводимого для целей оценки, наиболее часто используются следующие показатели и коэффициенты:

**Таблица 39. Часто используемые финансовые показатели и коэффициенты
(в алфавитном порядке)**

№ п/п	Наименование	Синоним	Расшифровка / примечание
1	Валовая прибыль		Разница между выручкой и себестоимостью реализованной продукции или услуги
2	Выручка		Как правило, анализируется величина без учета НДС, акцизов
3	Коэффициент абсолютной ликвидности		(Денежные средства + Краткосрочные финансовые вложения) / Краткосрочные обязательства
4	Коэффициент оттока клиентской базы	Коэффициент выбытия, Churn rate	Доля клиентов, выходящих из состава клиентской базы за период (к общему количеству клиентов на начало периода) Коэффициент выбытия = Количество единиц, выбывших в течение периода / Количество активных единиц на начало периода
5	Коэффициент покрытия	Коэффициент текущей ликвидности, коэффициент общей ликвидности, общий коэффициент покрытия	Текущие активы / Краткосрочные обязательства
6	Коэффициент оборачиваемости активов	Оборачиваемость активов	Выручка / Среднегодовая величина активов (величина активов на конец периода) Оборачиваемость в днях = 365 (360) / Коэффициент оборачиваемости
7	Операционная прибыль	Прибыль от продаж	Прибыль от основной (обычной) деятельности, равная разности между выручкой и расходами по основной деятельности (в последние включаются прямые и операционные расходы); разница между валовой прибылью и операционными расходами
8	Прибыль до налогообложения		ЕВИТ – Финансовые расходы

Таблица 39. Продолжение

№ п/п	Наименование	Синоним	Расшифровка / примечание
9	Рентабельность активов	Return on Assets (ROA)	Чистая прибыль / Совокупные активы
10	Рентабельность продаж	Маржинальность продаж, Sales margin	Прибыль от продаж / Выручка
11	Рентабельность продаж по чистой прибыли	Чистая рентабельность Net income margin	Чистая прибыль / Выручка
12	Рентабельность собственного капитала	Return on Equity (ROE)	Чистая прибыль / Собственный капитал Чистая прибыль / Совокупные активы × × Совокупные активы / Собственный капитал
13	Собственный оборотный капитал	Net working capital	Дебиторская задолженность + Запасы – Кредиторская задолженность
14	Цикл оборотного капитала	Период оборачиваемости Working capital cycle	Коэффициент оборачиваемости дебиторской задолженности = Выручка / Средний остаток дебиторской задолженности (величина дебиторской задолженности на конец периода) Коэффициент оборачиваемости запасов = Себестоимость / Средний остаток запасов (величина запасов на конец периода) Коэффициент оборачиваемости кредиторской задолженности = Себестоимость / Средний остаток кредиторской задолженности (величина кредиторской задолженности на конец периода) Оборачиваемость в днях = 365 (360) / Коэффициент оборачиваемости Цикл оборотного капитала = Оборачиваемость запасов + Оборачиваемость дебиторской задолженности – Оборачиваемость кредиторской задолженности

Таблица 39. Окончание

№ п/п	Наименование	Синоним	Расшифровка / примечание
15	Чистые активы		Величина, определяемая путем вычитания из суммы активов организации, суммы ее обязательств
16	Чистый долг	Net debt	Долгосрочные и краткосрочные обязательства – Денежные средства и их эквиваленты
17	Чистая прибыль		Прибыль до налогообложения – Налог на прибыль

14.14.2. Интерпретация значений финансовых показателей и коэффициентов. Распространенными являются следующие причинно-следственные связи (при прочих равных условиях):

14.14.2.1. Снижение выручки, прибыли, рентабельности – свидетельствует об ухудшении финансового состояния.

14.14.2.2. Чем больше доля внеоборотных активов, тем ниже ликвидность.

14.14.2.3. Чем выше соотношение текущих обязательств к оборотным активам, тем меньше финансовая устойчивость.

14.14.3. На что обратить внимание в оценочной практике:

14.14.2.1. Выбор используемых в рамках анализа финансового состояния предприятия показателей и коэффициентов зависит от его специфики (отраслевой принадлежности, этапа жизненного цикла, состава активов и обязательств и т. д.).

14.14.2.2. По результатам финансового анализа, проведенного для целей оценки стоимости, должны быть не только констатированы определенные тренды и соотношения, но и установлены их причины, а также их влияние на стоимость объекта оценки (соответствующего предприятия).

14.14.2.3. Полученные значения коэффициентов и трендов следует соотносить со среднерыночными значениями.

14.15. Нормализация и трансформация финансовой отчетности

14.15.1. Нормализация финансовых показателей – определение величины финансовых показателей, которые соответствуют функционированию предприятия в нормальных (среднерыночных) условиях.

14.15.2. Нормализация прибыли подразумевает нормализацию всех показателей, которые оказывают влияние на ее величину: выручки, себестоимости и пр. В большинстве случаев нормализация подразумевает исключение элементов, вероятность появления которых в будущем незначительна.

14.15.3. Нормализация прибыли обычно включает следующие основные шаги:

- корректировка разовых, нетипичных и неоперационных доходов и расходов (например, доходов от курсовых разниц или от разовой продажи основных средств);
- корректировка методов учета операций (например, метода начисления амортизации);
- корректировка данных бухгалтерской отчетности с целью учета показателей по среднерыночной величине.

14.15.4. Трансформация финансовой отчетности – процесс перевода финансовой отчетности, составленной по одним стандартам, в отчетность по другим стандартам (например, РСБУ → МСФО). Обычно, заключается в перегруппировке учетной информации и корректировке величины статей отчетности, которые учитывают отличия в стандартах.

14.16. Требования к проведению оценки бизнеса, установленные федеральными стандартами оценки

Требования к проведению оценки бизнеса установлены совокупностью федеральных стандартов оценки № 1 – 3, 8 – 13 [2 – 4, 6 – 7, 9 – 11]. Далее в данном разделе приводятся выжимка из указанных источников с учетом того, какие вопросы уже встречались на квалификационном экзамене.

14.16.1. Выборочные положения ФСО № 1:

Таблица 40. Положения ФСО № 1

Пункт ФСО № 1	Содержание
8	Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

Таблица 40. Окончание

Пункт ФСО № 1	Содержание
21	<p>Задание на оценку является неотъемлемой частью договора на проведение оценки. Задание на оценку должно содержать следующую информацию:</p> <ul style="list-style-type: none"> а) объект оценки; б) права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки; в) цель оценки; г) предполагаемое использование результатов оценки; д) вид стоимости; е) дату оценки; ж) допущения, на которых должна основываться оценка; з) иную информацию, предусмотренную федеральными стандартами оценки.
25	<p>В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии).</p>

14.16.2. Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки (п. 4 ФСО № 2).

14.16.3. Выборочные положения ФСО № 3:

Таблица 41. Положения ФСО № 3

Пункт ФСО № 3	Содержание
12	<p>Документы, предоставленные заказчиком (в т. ч. справки, таблицы, бухгалтерские балансы), должны быть подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке, и к отчету прикладываются их копии.</p>
14	<p>Итоговая величина стоимости может быть представлена в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления либо в виде интервала значений, если такое представление предусмотрено законодательством РФ или заданием на оценку.</p>

14.16.4. Выборочные положения ФСО № 8:

Таблица 42. Положения ФСО № 8

Пункт ФСО № 8	Содержание
2	Для целей [6] под бизнесом понимается предпринимательская деятельность организации, направленная на извлечение экономических выгод.
3	При определении стоимости бизнеса определяется наиболее вероятная расчетная величина, являющаяся денежным выражением экономических выгод от предпринимательской деятельности организации.
4	<p>Для целей [6] объектами оценки могут выступать акции, паи в паевых фондах производственных кооперативов, доли в уставном (складочном) капитале.</p> <p>Имущественный комплекс организации или его часть как обособленное имущество действующего бизнеса может являться объектом оценки в соответствии с требованиями [6].</p>
5	<p>Оценщик осуществляет оценку в соответствии с заданием на оценку, являющимся неотъемлемой частью договора на проведение оценки.</p> <p>Задание на оценку должно содержать следующую дополнительную к указанной в ФСО № 1 информацию:</p> <p>а) данные об объекте оценки, в частности:</p> <ul style="list-style-type: none"> • при оценке акций – количество, категория (тип), номер и дата государственной регистрации выпуска акций; • при оценке доли в уставном (складочном) капитале организации – размер оцениваемой доли; • при оценке пая в паевом фонде производственного кооператива – размер оцениваемого пая, количество паев; • при оценке имущественного комплекса организации – описание его состава. <p>б) полное и сокращенное фирменное наименование организации (включая организационно-правовую форму), акции, паи в паевом фонде, доли в уставном (складочном) капитале, имущественный комплекс которой оцениваются (организация, ведущая бизнес), а также ее место нахождения, основной государственный регистрационный номер (ОГРН).</p> <p>Оценка имущественного комплекса или его части осуществляется исходя из предпосылки сохранения деятельности организации, при этом состав имущественного комплекса должен быть точно идентифицирован.</p>

14.16.5. При определении ликвидационной стоимости задание на оценку объекта оценки должно содержать следующую дополнительную к указанной в ФСО № 1, информацию (п. 7 ФСО № 12):

- срок экспозиции объекта оценки;
- условия продажи и предполагаемая организация проведения торгов (в случае наличия данной информации).

В задании на оценку также могут быть указаны иные расчетные величины, в т. ч.:

- ориентировочный размер затрат, необходимый для реализации объекта оценки при его вынужденной продаже;
- суммарный объем выплат, осуществленных ранее и предусмотренных в дальнейшем в рамках заключенных предварительных договоров купли-продажи объектов оценки, являющихся предметом ипотеки, или договоров лизинга, между сторонами договора, в том числе их правопреемниками.

14.16.6. При определении инвестиционной стоимости объектов оценки рассчитывается величина денежных средств, отражающая полезность объекта оценки для конкретного лица или группы лиц (способность объекта оценки удовлетворять потребности конкретного лица или группы лиц) при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки (п. 3 ФСО № 13).

Для целей ФСО № 13 под инвестиционными целями использования объекта оценки понимаются цели конкретного лица или группы лиц, направленные на достижение определенного полезного эффекта от использования объекта оценки, и обусловленные свойствами этого объекта, и (или) условиями для конкретного лица (группы лиц), связанными с использованием объекта оценки, специфическими условиями возможной сделки с объектом оценки (например, объект не выставляется на открытый рынок, стороны сделки являются аффилированными лицами), либо наличием определенных правоустанавливающих документов или законодательных актов, действительных исключительно для конкретного лица (группы лиц) во взаимоотношении с объектом оценки.

Полезный эффект от использования объекта оценки может быть выражен в получении различных экономических выгод (например, прибыли, дополнительном увеличении дохода, прироста стоимости имущества и иное).

Применение понятия «инвестиционная стоимость», используемого для ФСО № 13 не следует отождествлять с понятием инвестиционной деятельности.

Дополнительно см. темы 1.2, 15.1, 16.1, 17.1.

15. «Оценка бизнеса» – доходный подход

15.1. Положения ФСО № 8 про доходный подход к оценке

В рамках доходного подхода Оценщик определяет стоимость объекта оценки на основе ожидаемых будущих денежных потоков или иных прогнозных финансовых показателей деятельности организации, ведущей бизнес (в частности, прибыли) (п. 9 ФСО № 8 [6]).

При определении стоимости объекта оценки с использованием методов проведения оценки объектов оценки доходного подхода Оценщику следует произвести поэтапный анализ и расчеты согласно методологии оценки, в частности:

- выбрать метод (методы) проведения оценки объекта оценки, связывающий (связывающие) стоимость объекта оценки и величины будущих денежных потоков или иных прогнозных финансовых показателей деятельности организации, ведущей бизнес. Расчет может осуществляться через прогнозируемые денежные потоки или иные показатели деятельности, ожидающиеся в расчете на вложения собственников (собственный капитал). Расчет может осуществляться через прогнозируемые денежные потоки или иные показатели деятельности в расчете на вложения всех инвесторов, связанных на дату проведения оценки с организацией, ведущей бизнес (инвестированный капитал), стоимость собственного капитала определяется далее путем вычитания из полученной стоимости величины обязательств такой организации (не учтенных ранее при формировании денежных потоков или иных прогнозных финансовых показателей деятельности организации, ведущей бизнес);
- определить продолжительность периода, на который будет построен прогноз денежных потоков или иных финансовых показателей деятельности организации, ведущей бизнес (прогнозный период). Продолжительность прогнозного периода зависит от ожидаемого времени достижения организацией, ведущей бизнес, стабилизации результатов деятельности или ее прекраще-

ния. В отчете об оценке должно содержаться обоснование продолжительности периода прогнозирования;

- на основе анализа информации о деятельности организации, ведущей бизнес, которая велась ранее в течение репрезентативного периода, рассмотреть макроэкономические и отраслевые тенденции и провести прогнозирование денежных потоков или иных прогнозных финансовых показателей деятельности такой организации, используемых в расчете согласно выбранному методу проведения оценки объекта оценки;
- определить ставку дисконтирования и (или) ставку капитализации, соответствующую выбранному методу проведения оценки объекта оценки. Расчет ставки капитализации, ставки дисконтирования должен соответствовать выбранному методу проведения оценки объекта оценки и виду денежного потока (или иного потока доходов, использованного в расчетах), а также учитывать особенности построения денежного потока в части его инфляционной (номинальный или реальный денежный поток) и налоговой (доналоговый или посленалоговый денежный поток) составляющих;
- если был выбран один из методов проведения оценки объекта оценки, при которых используется дисконтирование, определить постпрогнозную (терминальную) стоимость. Постпрогнозная (терминальная) стоимость – это ожидаемая величина стоимости на дату окончания прогнозного периода;
- провести расчет стоимости собственного или инвестированного капитала организации, ведущей бизнес, с учетом рыночной стоимости неоперационных активов и обязательств, не использованных ранее при формировании денежных потоков, или иных финансовых показателей деятельности организации, ведущей бизнес, выбранных в рамках применения доходного подхода;
- провести расчет стоимости объекта оценки.

15.2. Метод дисконтирования денежных потоков

Смотри тему 4.9.

15.3. Метод капитализации доходов

Метод капитализации доходов – основывается на предположении, что стоимость бизнеса (предприятия) равна текущей стоимости будущих доходов, которые будут получены в условиях стабильного потока доходов. Метод является частным случаем метода дисконтирования денежных

потоков. Применяется в случае, когда денежные потоки бизнеса относительно постоянны, либо изменяются равномерно (общая теория оценки).

Сущность метода:

$$C = \frac{CF}{R},$$

где: C – рыночная стоимость объекта оценки, ден. ед.;

CF – денежный поток, ден. ед./год (период);

R – общая ставка капитализации, доли ед./год (период).

15.4. Расчет денежных потоков

15.4.1. Основные денежные потоки, применяемые при оценке бизнеса:

Таблица 43. Основные денежные потоки, применяемые при оценке бизнеса

№ п/п	Наименование потока	Синоним	Описание
1	Денежный поток на инвестированный капитал	Денежный поток на фирму, Денежный поток для всего инвестированного капитала, Free cash flows to firm, FCFF	FCFF = ЕБИТ × (1 – Налоговая ставка) + Амортизация – Капитальные затраты – Изменение неденежного оборотного капитала FCFF = CFO – Капитальные затраты + Расходы на выплату процентов × (1 – Налоговая ставка)
2	Денежный поток на собственный капитал	Free cash flows to equity, FCFE	FCFE = Чистая прибыль + Амортизация – Капитальные затраты – Изменение неденежного оборотного капитала + (Новый долг – Погашение долга)
3	Денежный поток от финансовой деятельности	Cash from financing activities, CFF	CFF = Поток от эмиссии акций – Выкуп акций + Новые займы – Погашения займов – Выплаты дивидендов (упрощенно)
4	Денежный поток от инвестиционной деятельности	Cash from investing activities, CFI	CFI = Поток от продажи финансовых активов и ОС – Инвестиции в ОС – Покупка финансовых активов (упрощенно)
5	Денежный поток от операционной деятельности	Cash from operating activities, CFO	CFO = чистый денежный поток от операций после уплаты налогов и процентов = Чистая прибыль + Амортизация – Изменение оборотного капитала (упрощенно)

15.4.2. Отдельные элементы денежных потоков:

Таблица 44. Отдельные элементы денежных потоков

№ п/п	Элемент	Синоним	Описание
1	Чистая операционная прибыль после налогов	Net operating profit after tax, NOPAT	$NOPAT = EBIT \times (1 - \text{Налог на прибыль})$
2	Прибыль до вычета процентов и налога на прибыль	Earnings before interest and tax, EBIT	$EBIT = \text{Выручка} - \text{Себестоимость} - \text{Коммерческие и управленческие расходы}$
3	Прибыль до вычета процентов, налога на прибыль и амортизации	Earnings before interest, tax, depreciation and amortization, EBITDA	$EBITDA = EBIT + \text{Амортизация}$
4	Чистая прибыль на одну акцию	Earnings per share, EPS	$EPS = (\text{Чистая прибыль} - \text{Дивиденды на привилегированные акции}) / \text{Средневзвешенное число обыкновенных акций, находившихся в обращении}$

15.4.3. В зависимости от учета инфляционной составляющей выделяют:

- реальный денежный поток – поток, очищенный от влияния инфляционной составляющей;
- номинальный денежный поток – поток, учитывающий инфляционную составляющую.

15.5. Расчет ставки дисконтирования / ставки капитализации

15.5.1. В оценочной практике наибольшее распространение получили следующие методы расчета ставки дисконтирования: по средневзвешенной стоимости капитала, кумулятивное построение.

15.5.2. Средневзвешенная стоимость капитала (WACC)¹:

$$WACC = (1 - T) \times Dd \times Wd + De \times We,$$

где: $WACC$ – средневзвешенная стоимость капитала, %;

T – эффективная ставка налога на прибыль, доли ед.;

Dd – стоимость долга (cost of debt, стоимость привлечения заемных средств), %;

¹ В Глоссарии Минэкономразвития формула с ошибкой, пропущен множитель, учитывающий влияние налогообложения. Ниже приводится корректная формула, по которой нужно проводить расчеты на экзамене.

Wd – доля заемных средств, доли единицы;

De – стоимость собственного капитала, %;

We – доля собственных средств, доли ед.

Стоимость собственного капитала (cost of equity) – доходность, которую инвесторы ожидают от инвестиций в собственный капитал.

15.5.3. Стоимость собственного капитала часто определяется по модели ценообразования активов (capital asset pricing model, CAPM):

$$De = Rf + \beta \times (Rm - Rf) + RiskA + RiskB + RiskC,$$

где: Rf – безрисковая ставка, %;

β – коэффициент бета, доли единицы;

Rm – доходность на рыночный портфель, %

$Rm - Rf$ – рыночная премия за риск (Equity risk premium), %;

$RiskA$ – риск, связанный с небольшим размером компании, %;

$RiskB$ – страновой риск, %;

$RiskC$ – специфический риск оцениваемой компании, %.

Безрисковая ставка (Risk free rate) – процентная ставка доходности, которую инвестор может получить на свой капитал, при вложении в наиболее ликвидные активы, характеризующиеся отсутствием или минимальным возможным риском невозвращения вложенных средств.

Коэффициент бета характеризует риск вложения в предприятия соответствующей отрасли. Выделяют: бета безрычаговая (Beta unlevered), бета рычаговая (Beta (re)levered). Взаимосвязь между ними:

$$\beta_{BP} = \frac{\beta_P}{1 + (1 - T) \times \frac{D}{E}}, \beta_P = \beta_{BP} \times [1 + (1 - T) \times \frac{D}{E}],$$

где: β_{BP} – бета безрычаговая, %;

β_P – бета рычаговая, %;

T – эффективная ставка налога на прибыль, доли ед.;

D – долг, ден. ед.;

E – собственный капитал, ден. ед.

15.5.4. Величина ставки (коэффициента) капитализации определяется с учетом предполагаемого роста (изменения) денежного потока в постпрогнозный период:

$$R = i \mp g,$$

где: R – ставка (коэффициент) капитализации, %;

i – ставка дисконтирования, %;

g – темп роста (–) / падения (+) денежного потока в постпрогнозный период, %.

15.5.5. Зависимость между реальными и номинальными ставками описывается формулой Фишера:

$$i_p = \frac{i_H - i_{ИНФ}}{1 + i_{ИНФ}},$$

где: i_p – реальная ставка, доли ед.;
 i_H – номинальная ставка, доли ед.;
 $i_{ИНФ}$ – темп инфляции, доли ед.

Паритет ставок (следствие из формулы Фишера):

$$(1 + i_p^A) \times (1 + i_{ИНФ}^B) = (1 + i_p^B) \times (1 + i_{ИНФ}^A),$$

где: i_p^i – рискованная ставка в стране i , доли ед.;
 $i_{ИНФ}^i$ – инфляция в стране i , доли ед.

15.5.6. Внутренняя норма доходности (Internal rate of return, IRR) – величина ставки дисконтирования, при которой текущая стоимость денежных потоков (чистый приведенный доход, NPV) равна нулю.

15.5.7. На что обратить внимание на квалификационном экзамене: в условиях одних задач на расчет ставки дисконтирования методом CAPM задана величина рыночной премии за риск ($Rm - Rf$), в других – доходность на рыночный портфель (Rm).

15.5.8. На что обратить внимание в практической деятельности: вид ставки дисконтирования и капитализации должен соответствовать виду денежного потока (до/после налоговый, реальный/номинальный, на собственный/инвестированный капитал).

15.6. Расчет терминальной стоимости по модели Гордона

15.6.1. Модель М. Дж. Гордона (*Gordon Growth Model*) используется для оценки фирмы, которая находится в устойчивом состоянии. Расчет стоимости основан на капитализации дохода в последний год прогнозного периода или в первый год постпрогнозного периода. Как правило, соблюдается равенство величины капиталовложений и амортизации при построении денежного потока.

Применительно к определению терминальной стоимости (реверсии) модель имеет следующий вид:

$$C_{ТЕРМ} = \frac{CF_{ППП}}{i - g},$$

где: $C_{ТЕРМ}$ – терминальная стоимость, ден. ед.;
 $CF_{ППП}$ – денежный поток первого года постпрогнозного периода, ден. ед.;

i – ставка дисконтирования, доли ед./период времени;
 g – темп роста денежного потока в постпрогнозный период, доли ед./период времени.

Вариация формулы, оперирующая величиной денежного потока предыдущего периода (часто используется для оценки акций):

$$C_{\text{ТЕРМ}} = CF_{\text{ППП-1}} \times \frac{1+g}{i-g},$$

где: $CF_{\text{ППП-1}}$ – денежный поток последнего года прогнозного периода, ден. ед.;

15.6.2. На что обратить внимание в практической деятельности. Темп роста денежного потока в постпрогнозный период отражает средний рост в указанный период, который, в большинстве случаев меньше, чем в прогножном периоде.

15.7. Заключительные корректировки к стоимости

15.7.1. Приведенная на дату оценки стоимость денежных потоков бизнеса отражает стоимость только той его части, которая состоит из операционных активов (активов, участвующих в генерации прогнозируемых денежных потоков). Для определения стоимости всего бизнеса следует учесть стоимость неоперационных активов, что осуществляется внесением следующих корректировок:

- на чистый долг (если моделируется денежный поток на инвестированный капитал);
- на избыточные активы;
- на непрофильные активы;
- на разницу отложенных налоговых активов и обязательств (ОНА / ОНО);
- на избыток (недостаток) собственного оборотного капитала (СОК).

При оценке части уставного капитала возникает необходимость учета:

- корректировки на ликвидность;
- корректировки (скидки/премии) на контроль.

15.7.2. Корректировка на чистый долг – величина корректировки определяется как разница полученных кредитов и займов, с одной стороны, и суммой денежных средств, с другой.

15.7.3. Корректировка на избыточные активы. Избыточными называются активы, которые предназначены для осуществления основной деятельности предприятия, однако по какой-либо причине не задействованы:

- пашни и пастбища у с/х предприятия;
- автотранспорт, морские суда в компании-грузоперевозчике;
- офисные помещения у управляющей компании на рынке недвижимости.

15.7.4. На непрофильные активы. Непрофильными называются активы, которые не предназначены для осуществления основной деятельности предприятия, например:

- базы отдыха и объекты социально-бытового назначения, принадлежащие производственным предприятиям;
- долгосрочные финансовые вложения в уставной капитал дочерних предприятий.

15.7.5. На разницу ОНА и ОНО – величина корректировки определяется как разница между суммой отложенных налоговых активов (ОНА) и отложенных налоговых обязательств (ОНО).

15.7.6. На избыток (недостаток) СОК – корректировка позволяет учесть избыток (недостаток) фактического СОК относительно требуемой (прогнозной) величины.

15.7.7. Корректировка на ликвидность (скидка на недостаток ликвидности, *Discount for the lack of liquidity*) – величина, на которую уменьшается стоимость для отражения недостаточной ликвидности объекта оценки. Характеризует различие в ликвидности 100 % уставного капитала и объекта оценки.

15.7.8. Корректировка на контроль:

- премия за контроль (*Control premium*) – стоимостное выражение имущества, связанного с владением контрольным пакетом акций;
- скидка за неконтрольный характер пакета (*DLOC*) – стоимостное выражение потери полезности, связанное с владением неконтрольного пакета акций.

$$DLOC = 1 - \frac{1}{1 + \Delta_K},$$

где: *DLOC* – скидка за неконтрольный характер пакета, доли ед.;
 Δ_K – премия на контроль, доли ед.

15.7.9. На что обратить внимание в практической деятельности:

15.7.9.1. Величины корректировок на контроль и ликвидность существенно зависят от рыночной конъюнктуры на дату оценки и характеристики соответствующего предприятия (например, от структуры уставного капитала) – могут существенно отличаться от усредненных статистических данных.

15.7.9.2. Необходимость учета корректировок на избыточные, непрофильные активы, на разницу ОНА / ОНО, избыток (недостаток) СОК зависит от того, как были смоделированы денежные потоки. Например, избыток (недостаток) СОК может быть учтен на этапе моделирования денежных потоков, в виде составной части денежного первого прогнозного периода с соответствующим знаком. Повторный учет избытка (недостатка) СОК в виде итоговой корректировки приведет к искажению результатов расчета.

15.7.9.3. При учете отложенных налоговых активов необходимо учитывать вероятность и полноту их использования. Например, при величине отложенных налоговых активов в размере 100 млн руб. и прогнозной прибыли до налогообложения на уровне 10 млн руб. в год использование (зачет) отложенных налоговых активов будет происходить в течение длительного промежутка времени, что, как минимум, требует учета через модель дисконтирования.

15.8. Расчет стоимости инвестированного и собственного капитала

15.8.1. Рыночная стоимость инвестированного капитала (Business enterprise value).

15.8.1.1. В общем виде:

$$C_{ИК} = C_{СК} + C_{ЧД},$$

где: $C_{ИК}$ – стоимость инвестированного капитала, ден. ед.;
 $C_{СК}$ – стоимость собственного капитала, ден. ед.;
 $C_{ЧД}$ – стоимость чистого долга, ден. ед.

15.8.1.2. В методе дисконтирования денежных потоков:

$$C_{ИК} = \sum_{t=1}^n \frac{FCFF}{(1+WACC)^t},$$

где: $FCFF$ – денежный поток на инвестированный капитал, ден. ед.;
 $WACC$ – средневзвешенная стоимость капитала, доли ед.

15.8.1.3. В модели постоянного роста (капитализация):

$$C_{ИК} = \frac{FCFF}{WACC - g},$$

где: $FCFF$ – денежный поток на инвестированный капитал, ден. ед.;
 $WACC$ – средневзвешенная стоимость капитала, доли ед.;
 g – темп роста денежного потока в постпрогнозный период, %.

15.8.2. Рыночная стоимость собственного капитала (Equity value).

15.8.2.1. В общем виде:

$$C_{СК} = C_{ИК} - C_{ЧД},$$

где: $C_{СК}$ – стоимость собственного капитала, ден. ед.;
 $C_{ИК}$ – стоимость инвестированного капитала, ден. ед.;
 $C_{ЧД}$ – стоимость чистого долга, ден. ед.

15.8.2.2. В методе дисконтирования денежных потоков:

$$C_{ИК} = \sum_{t=1}^n \frac{FCFE}{(1 + i_{СК})^t},$$

где: $FCFE$ – денежный поток на собственный инвестированный капитал, ден. ед.;
 $i_{СК}$ – стоимость собственного капитала, доли ед.

15.8.2.3. В модели постоянного роста (капитализация):

$$C_{ИК} = \frac{FCFE}{i_{СК} - g},$$

где: $FCFE$ – денежный поток на собственный капитал, ден. ед.;
 $i_{СК}$ – стоимость собственного капитала, доли ед.;
 g – темп роста денежного потока в постпрогнозный период, %.

16. «Оценка бизнеса» – затратный подход

16.1. Положения ФСО № 8 про затратный подход к оценке

16.1.1. В рамках затратного подхода Оценщик определяет стоимость объекта оценки на основе стоимости принадлежащих организации, ведущей бизнес, активов и принятых обязательств. Применение затратного подхода носит ограниченный характер и данный подход, как правило, применяется, когда прибыль и (или) денежный поток не могут быть достоверно определены, но при этом доступна достоверная информация об активах и обязательствах организации, ведущей бизнес (п. 11 ФСО № 8 [6]).

16.1.2. При использовании затратного подхода конкретный метод проведения оценки объекта оценки применяется с учетом ожиданий относительно перспектив деятельности организации (как действующая или как ликвидируемая) (п. 11.1 ФСО № 8).

16.1.3. В случае наличия предпосылки ликвидации организации, ведущей бизнес, стоимость объекта оценки определяется как чистая выручка, получаемая после реализации активов такой организации с учетом погашения имеющейся задолженности и затрат, связанных с реализацией активов и прекращением деятельности организации, ведущей бизнес (п. 11.2 ФСО № 8).

16.1.4. При определении стоимости объекта оценки с использованием методов проведения оценки объекта оценки затратного подхода оценщику следует произвести поэтапный анализ и расчеты согласно методологии оценки, в т. ч. (п. 11.3 ФСО № 8):

- изучить и представить в отчете состав активов и обязательств организации, ведущей бизнес;
- выявить специализированные и неспециализированные активы организации, ведущей бизнес. Специализированным активом признается актив, который не может быть продан на рынке отдельно от всего бизнеса, частью которого он является, в силу уникальности, обусловленной специализированным характером, назначением, конструкцией, конфигурацией, составом, разме-

ром, местоположением и другими свойствами актива. Оценщику необходимо проанализировать специализированные активы на предмет наличия у них признаков экономического устаревания;

- рассчитать стоимость активов и обязательств, а также, в случае необходимости, дополнительные корректировки в соответствии с принятой методологией их расчета;
- провести расчет стоимости объекта оценки.

16.2. Метод чистых активов

16.2.1. В рамках метода чистых активов стоимость бизнеса определяется как разница между величиной стоимости активов и обязательств.

При определении рыночной стоимости используется метод скорректированных чистых активов, подразумевающий переоценку активов и обязательств предприятия по рыночной стоимости [43]:

$$C = \sum A - \sum O,$$

где: C – рыночная стоимость бизнеса, ден. ед.;

$\sum A$ – сумма рыночных стоимостей активов, ден. ед.;

$\sum O$ – сумма рыночных стоимостей обязательств, ден. ед.

16.2.2. На что обратить внимание в практической деятельности. Рыночная стоимость бизнеса определяется рыночной стоимости всех активов, которые участвуют в формировании его полезности, в т. ч. неучтенных на балансе.

Как правило, в качестве неучтенных активов чаще всего встречаются нематериальные активы (например, деловая репутация, бренд, торговая марка, безвозмездно используемые активы, портфель заказов), а также активы, учтенные на забалансовых счетах. Выявление неучтенных активов предприятия является крайне сложной задачей, решить которую Оценщик самостоятельно, как правило, не может. На практике задача обычно решается запросом у менеджмента предприятия справки с информацией о наличии и характеристиках неучтенных активов.

16.3. Метод ликвидационной стоимости

16.3.1. Метод ликвидационной стоимости (метод плановой ликвидации) применяется в случае наличия предпосылки ликвидации организации, ведущей бизнес (п. 11.2 [6]).

Стоимость объекта оценки определяется как чистая выручка, получаемая после реализации активов такой организации с учетом пога-

шения имеющейся задолженности и затрат, связанных с реализацией активов и прекращением деятельности организации, ведущей бизнес.

$$C = \sum_{t=1}^n \frac{C_A - C_O}{(1+i)^t},$$

- где:
- C – рыночная стоимость бизнеса, ден. ед.;
 - C_A – сумма рыночных стоимостей активов, ден. ед.;
 - C_O – сумма рыночных стоимостей обязательств, ден. ед.;
 - i – ставка дисконтирования, доли ед./период времени;
 - t – интервал времени с даты оценки до даты реализации актива или погашения обязательства.

16.3.2. На что обратить внимание в практической деятельности. Наименование «метод ликвидационной стоимости» не означает, что при оценке должна моделироваться реализация активов по ликвидационной стоимости.

17. «Оценка бизнеса» – сравнительный подход к оценке

17.1. Положения ФСО № 8 про сравнительный подход к оценке

17.1.1. В рамках сравнительного подхода Оценщик определяет стоимость акций, паев, долей в уставном (складочном) капитале, имущественного комплекса на основе информации о ценах сделок с акциями, паями, долями в уставном (складочном) капитале, имущественными комплексами организаций-аналогов с учетом сравнения финансовых и производственных показателей деятельности организаций-аналогов и соответствующих показателей организации, ведущей бизнес, а также на основе ценовой информации о предыдущих сделках с акциями, паями, долями в уставном (складочном) капитале, имущественным комплексом организации, ведущей бизнес (п. 10 ФСО № 8 [6]).

17.1.2. Организацией-аналогом признается (п. 10.1 ФСО № 8):

- организация, осуществляющая деятельность в той же отрасли, что и организация, ведущая бизнес;
- организация, сходная с организацией, бизнес которой оценивается, с точки зрения количественных и качественных характеристик, влияющих на стоимость объекта оценки.

17.1.3. При определении стоимости объекта оценки с использованием методов проведения оценки объекта оценки сравнительного подхода оценщику следует произвести поэтапный анализ и расчеты согласно методологии оценки, в частности (п. 10.2 ФСО № 8):

- рассмотреть положение организации, ведущей бизнес, в отрасли и составить список организаций-аналогов;
- выбрать мультипликаторы (коэффициенты, отражающие соотношение между ценой и показателями деятельности организации), которые будут использованы для расчета стоимости объекта оценки. Выбор мультипликаторов должен быть обоснован;
- провести расчет базы (100% собственного капитала или 100% инвестированного капитала) для определения мультипликаторов по организациям-аналогам с учетом необходимых корректировок;

- рассчитать значения мультипликаторов на основе информации по организациям-аналогам. Если расчет производится на основе информации по двум и более организациям-аналогам, оценщик должен провести обоснованное согласование полученных результатов расчета;
- провести расчет стоимости собственного или инвестированного капитала организации, ведущей бизнес, путем умножения мультипликатора на соответствующий финансовый или производственный показатель организации, ведущей бизнес. Если расчет производится с использованием более чем одного мультипликатора, оценщик должен провести обоснованное согласование полученных результатов расчета;
- в случае наличия информации о ценах сделок с акциями, паями, долями в уставном (складочном) капитале организации, ведущей бизнес, оценщик может произвести расчет на основе указанной информации без учета мультипликаторов.

При оценке акций в рамках сравнительного подхода помимо информации о ценах сделок может быть использована информация о котировках акций организации, ведущей бизнес, и организаций-аналогов.

17.1.4. Оценщик при применении сравнительного подхода также может применять математические и иные методы моделирования стоимости. Выбор моделей для определения стоимости осуществляется оценщиком и должен быть обоснован (п. 10.3 ФСО № 8).

17.2. Метод рынка капитала (метод компаний-аналогов)

17.2.1. Метод рынка капитала основан на информации о ценах акций аналогичных компаний открытого типа на мировых фондовых рынках. Метод является частным случаем метода сделок (п. 17.3). В чистом виде используется для оценки миноритарных пакетов акций.

Укрупненный алгоритм метода рынка капитала:

- сбор информации по оцениваемой компании;
- сбор информации по компаниям-аналогам;
- расчет оценочных мультипликаторов (п. 17.4);
- применение корректировок к итоговой стоимости.

17.2.2. Сбор информации по оцениваемой компании – анализируется финансовая отчетность оцениваемой компании за репрезентативный период. Длительность в каждом конкретном случае определяется индивидуально, но общее требование – он должен охватывать такой период деятельности предприятия, чтобы можно было выявить существующие

в его развитии закономерности и тенденции, сформировавшиеся на дату оценки. Как правило, продолжительность анализируемого периода составляет от 2 до 5 лет.

При необходимости анализируемая отчетность должна быть трансформирована и нормализована (п. 14.15).

17.2.3. Сбор информации по компаниям-аналогам – необходимо собрать информацию, позволяющую выполнить их сравнение с оцениваемым предприятием. Отбор предприятий для сравнения производят по следующим основным критериям:

- принадлежность к отрасли (сфере деятельности);
- вид и класс выпускаемой продукции, выполняемых работ или оказываемых услуг;
- характеристика основных контрагентов;
- стадия развития компаний;
- географические факторы;
- размеры предприятий;
- стратегия их деятельности и перспективы развития;
- финансовые характеристики.

Важная составляющая часть оценки по данному методу – анализ финансового состояния предприятий и сопоставление полученных результатов с оцениваемым предприятием (п. 2.17).

17.2.4. Применение корректировок к итоговой стоимости – величина стоимости, полученная на основе мультипликаторов, должна быть откорректирована для учета специфики оцениваемого предприятия, которая не была отражена в использованных мультипликаторах, например:

- если были применены доходные (интервальные) мультипликаторы, рассчитанные на базе показателей финансовых результатов (выручки от реализации продукции, показателей прибыли) или показателей денежного потока, то необходима корректировка, учитывающая стоимость активов, не участвующих в генерации денежных потоков, отраженных в финансовых результатах (например, прибавление стоимости избыточных и непрофильных активов; см. п. 15.7);
- если объектом оценки является мажоритарный пакет, то необходимо учесть премию на контроль.

17.3. Метод сделок

17.3.1. Метод сделок (метод сравнимых сделок) основан на информации о продажах пакетов акций или компании целиком (слияния/при-

соединения). Метод дает оценку рассматриваемого предприятия глазами его нового хозяина с учетом «премии за контроль», которая содержится в цене одной акции, если она приобретается в составе крупной доли предприятия.

Принципиальным отличием от метода рынка капитала (п. 17.2) является то, что мультипликаторы рассчитываются на основе цен сделок с контрольными пакетами акций. Вследствие того, что количество сделок с контрольными пакетами акций незначительно, метод сделок применяется реже метода рынка капитала, а объемы используемых выборок рыночных данных – обычно меньше.

17.3.2. Расчет стоимости бизнеса осуществляется по следующей формуле:

$$C = P \times m,$$

где: P – показатель деятельности оцениваемого предприятия, ед. изм. зависит от вида показателя (например, ден. ед., натуральные ед.);
 m – мультипликатор, ед. изм. зависит от ед. изм. показателя деятельности.

При использовании нескольких мультипликаторов результаты, полученные по каждому из них, согласовываются.

17.4. Расчет мультипликаторов

17.4.1. Мультипликатор – коэффициент, отражающий соотношение между ценой и показателями деятельности организации.

В общем виде величина мультипликатора определяется следующим образом:

$$m = \frac{C}{P},$$

где: m – мультипликатор, ед. изм. зависит от ед. изм. показателя деятельности;

C – рыночная цена (стоимость, капитализация) предприятия (собственный или инвестированный капитал) или цена акции, ден.ед.;

P – показатель деятельности, ед. изм. зависит от вида показателя (например, ден. ед., натуральные ед.).

17.4.2. Виды мультипликаторов:

- моментные (балансовые) мультипликаторы – показатель деятельности характеризует состояние на конкретную дату (например, цена / балансовая стоимость собственного капитала, цена / количество абонентов);

- интервальные (доходные) мультипликаторы – показатель характеризует результаты за некоторый период времени (например, цена / выручка, цена / чистая прибыль);
- финансовые мультипликаторы – показатель характеризует финансовые результаты деятельности организации (например, цена / чистая прибыль, цена / чистая прибыль);
- натуральные мультипликаторы – показатель характеризует нефинансовые результаты деятельности организации (например, цена / количество абонентов, цена / генерируемая мощность).

В оценочной практике наиболее часто применяются следующие мультипликаторы:

Таблица 45. Часто применяемые мультипликаторы

№ п/п	Условное обозначение	Расшифровка	Вид мультипликатора			
			моментн.	интерв.	фин.	натур.
1	EV / Sales	рыночная стоимость инвестированного капитала / выручка		+	+	
2	EV / EBITDA	стоимость бизнеса / прибыль до уплаты налогов, процентов и амортизации		+	+	
3	P / BV	рыночная стоимость собственного капитала / балансовая стоимость собственного капитала, цена / балансовая стоимость собственного капитала	+		+	
4	P / E	рыночная стоимость собственного капитала / чистая прибыль, цена / чистая прибыль		+	+	
5	EV / Объемы запасов	рыночная стоимость бизнеса / объем запасов в натуральном выражении	+			+
6	EV / Количество абонентов	рыночная стоимость бизнеса / количество абонентов (клиентов)	+			+
7	EV / Генерируемая мощность	рыночная стоимость бизнеса / генерируемая мощность	+			+

Названия и обозначения оценочных мультипликаторов:

Таблица 46. Названия и обозначения оценочных мультипликаторов

Английская аббревиатура	Английский термин	Русский термин
BV	Book value (полный вариант – Book value of equity)	Балансовая стоимость (полный вариант – Book value of equity)
DIV	Dividends	Дивиденды
E	Earnings	Чистая прибыль
EBIT	Earnings before interest and tax	Прибыль до уплаты процентов и налогов
EBITDA	Earnings before interest, tax and depreciation	Прибыль до выплаты процентов, налогов и амортизации
EV	Enterprise value	Стоимость бизнеса
P	Price	Цена
S	Sales	Выручка
P / BV	Price / Book value	Цена / Балансовая стоимость чистых активов
P / DIV	Price / Dividends	Цена / Дивиденды
P / E	Price / Earnings	Цена / Чистая прибыль
EV / BVA	Enterprise value / Book value of assets	Стоимость бизнеса / Балансовая стоимость активов
EV / EBIT	Enterprise value / Earnings before interest and tax	Стоимость бизнеса / Прибыль до уплаты процентов и налогов
EV / EBITDA	Enterprise value / Earnings before interest, tax and depreciation	Стоимость бизнеса / Прибыль до выплаты процентов, налогов и амортизации
EV / S	Enterprise value / Sales	Стоимость бизнеса / Выручка
P / S	Price / Sales	Цена / Выручка

17.5. Расчет стоимости инвестированного и собственного капитала

17.5.1. Конкретный вид расчета зависит от: используемого метода, мультипликатора, искомой величины (собственный или инвестированный капитал) – см. п. 17.1 – 17.4.

17.5.2. Следует помнить, метод рынка капитала дает результат на уровне неконтроля, а в методе сделок – на уровне контроля.

17.5.3. На что обратить внимание в практической деятельности:

17.5.3.1. При определении стоимости бизнеса на основе данных российской системы бухгалтерского учета использование мультипликаторов, основанных на балансовых значениях показателей (например, рыночная стоимость бизнеса / балансовая стоимость чистых активов) может приводить к существенному искажению результатов, поскольку балансовая стоимость соответствующего показателя может не соответствовать его рыночной стоимости.

17.5.3.2. В ряде случаев после применения мультипликаторов необходим учет дополнительных отличий между оцениваемой компанией и аналогами (например, на наличие избыточных или непрофильных активов), что может быть осуществлено внесением соответствующих корректировок (см. раздел 15.7).

17.5.3.3. В целом, возможность применения сравнительного подхода к оценке российских предприятий носит ограниченный характер по следующим основным причинам: отсутствие необходимой для анализа информации по предприятиям-аналогам, отсутствие достаточной статистической информации по российскому рынку, невозможность полноценно учесть различия между российским и зарубежным рынком при использовании зарубежных статистических данных.

18. «Оценка бизнеса» – оценка нематериальных активов

18.1. Выборочные положения ФСО № 11

18.1.1. Объектами оценки могут выступать нематериальные активы – активы, которые не имеют материально-вещественной формы, проявляют себя своими экономическими свойствами, дают выгоды их собственнику (правообладателю) и генерируют для него доходы (выгоды), в т. ч. (п. 4 ФСО № 11 [9]):

- исключительные права на интеллектуальную собственность, а также иные права (право следования, право доступа и другие), относящиеся к интеллектуальной деятельности в производственной, научной, литературной и художественной областях;
- права, составляющие содержание договорных обязательств (договоров, соглашений);
- деловая репутация.

18.1.2. Оценщик также при наличии информации осуществляет идентификацию других (не включенных в объект оценки) нематериальных активов, если они входят в состав технологической основы производства и реализации продукции с использованием объекта оценки (п. 6 ФСО № 11).

18.1.3. Оценщик собирает информацию из различных источников в объеме, достаточном для идентификации объекта оценки. В состав факторов, рассматриваемых в процессе сбора и анализа информации, могут входить (п. 7 ФСО № 11):

- права, привилегии или иные экономические выгоды, связанные с объектом оценки;
- срок действия исключительного права на интеллектуальную собственность;
- способность объекта оценки приносить экономические выгоды и источники этих выгод;
- состояние и перспективы отрасли, где создан и (или) используется объект оценки;

- лицензионные договоры или договоры об отчуждении исключительного права на интеллектуальную собственность (при их наличии);
- другие факторы, имеющие непосредственное отношение к объекту оценки.

18.1.4. Задание на оценку объекта оценки должно содержать следующую дополнительную к указанной в ФСО № 1 информацию (п. 8 ФСО № 11):

- о режиме предоставленной правовой охраны интеллектуальной собственности, включая объем, сроки, территории правовой охраны, наличие ограничений (обременений) в отношении исключительных прав на интеллектуальную собственность;
- об объеме прав на интеллектуальную собственность, подлежащих оценке;
- о совокупности объектов (или единой технологии, или сопутствующих активах), в состав которой входит объект оценки.

В задании на оценку могут быть указаны иные сведения, позволяющие однозначно идентифицировать и раскрыть характеристики объекта оценки и провести оценку его стоимости.

В задании на оценку могут быть указаны иные расчетные величины, в т. ч. (п. 9 ФСО № 11):

- расчетная величина лицензионного вознаграждения (роялти);
- убытки;
- расчетная величина авторского вознаграждения.

18.1.5. Доходный подход к оценке (п. 12-14 ФСО № 11).

18.1.5.1. Доходный подход предусматривает дисконтирование денежных потоков (будущих экономических выгод), генерируемых объектом оценки, или капитализацию годового чистого дохода (выгоды, эффект) от объекта оценки, включая доходы от возможного возмездного предоставления другим лицам доступа к экономическим выгодам от использования объекта оценки.

18.1.5.2. При применении доходного подхода Оценщик учитывает следующие положения:

- Оценщик определяет будущие денежные потоки, формируемые из экономической выгоды, генерируемой объектом оценки. В общем случае выгода может образовываться из экономий на издержках, освобождения от роялти, преимуществ в прибыли, реальных лицензионных платежей, платежей по роялти, избыточного дохода или других выгод;

- период, в течение которого объект оценки способен приносить экономические выгоды, как правило, ограничивается сроком действия правовой охраны или сроком действия лицензионного договора. Продолжительность срока полезного использования объекта оценки может быть сокращена исходя из экономической нецелесообразности дальнейшего его использования;
- ставка дисконтирования рассчитывается одним из следующих методов:
 - на основе анализа рыночных показателей, отражающих доходность аналогичных объекту оценки объектов;
 - на основе средневзвешенной стоимости капитала организации (бизнеса), использующей объект оценки;
 - кумулятивным способом, основанным на определении безрисковой ставки использования денежных средств, ожидаемого уровня инфляции и размера премиальной надбавки за риски, связанные с инвестицией в объект оценки;
- ставка капитализации может использоваться при применении оценочных коэффициентов, таких как мультипликаторы «цена/прибыль», или при корректировке ставки дисконтирования с целью отражения любого будущего роста денежного потока от использования объекта оценки в постпрогнозном периоде;
- в дополнение к капитализации дохода от использования нематериального актива необходимо учитывать любые доступные для правообладателя объекта оценки налоговые выгоды и преимущества, включая эффекты от амортизации оцениваемого нематериального актива, соответствующие нормам действующего законодательства, и ввести в денежные потоки соответствующие корректировки.

18.1.5.3. Стоимость бизнесобразующих нематериальных активов, которые создают прибыль в комплексе с другими активами бизнеса (например, сложный объект, единая технология, лицензия на осуществление вида деятельности, проекты научно-исследовательских работ, опытно-конструкторских и технологических работ, лицензии на пользование недрами и другие аналогичные нематериальные активы) может оцениваться в составе всего бизнеса на основе избыточной прибыли. Для этого вначале формируется денежный поток от всего бизнеса; устанавливаются экономические ренты (выгоды), приходящиеся на сопутствующие (материальные, финансовые, отдельно идентифицированные нематериальные) активы бизнеса, не входящие в объект оценки; из денежного потока от всего бизнеса вычитаются те доли денеж-

ных потоков, которые относятся к сопутствующим активам. Результат представляет собой избыточную прибыль, приписываемую оцениваемому нематериальному активу. Стоимость нематериального актива определяется как приведенная стоимость остаточного денежного потока (избыточной прибыли). Денежный поток, создаваемый оцениваемым нематериальным активом, не может превышать денежного потока от всего бизнеса (использующего эти нематериальные активы) в целом.

18.1.6. Затратный подход к оценке (п. 15 ФСО № 11).

18.1.6.1. Затратный подход к оценке объекта оценки целесообразно применять:

- при оценке стоимости объектов оценки, созданных самими правообладателями;
- при недостаточности данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов.

18.1.6.2. Стоимость объекта оценки определяется затратным подходом, когда существует возможность его воссоздания путем определения затрат на его воспроизводство или замещение.

18.1.6.3. Входные переменные, которые учитываются при применении затратного подхода к оценке нематериальных активов, включают:

- затраты на разработку или приобретение идентичного объекта или объекта с аналогичными полезными свойствами;
- любые корректировки затрат на разработку или приобретение, необходимые для отражения специфических характеристик объекта оценки, в т. ч. его функционального и экономического устареваний;
- экономическая выгода разработчика объекта оценки.

18.1.6.4. Затраты на разработку объекта оценки могут включать расходы по оплате труда и иные виды вознаграждения, оплату материалов, накладных расходов, а также юридические издержки по правовой охране, налоги, предпринимательскую прибыль в период разработки объекта оценки.

18.1.6.5. В случае использования исторических (первоначальных) затрат на создание объекта оценки необходимо будет привести их к текущей дате с помощью наиболее подходящего индекса.

18.1.6.6. При определении затрат на воспроизводство объекта оценки оценщик определяет стоимость воссоздания новой точной копии объекта оценки. Затраты в этом случае определяются исходя из действующих на дату оценки цен на услуги с использованием знаний, опыта и навыков авторов-разработчиков (при наличии) объекта оценки.

18.1.6.7. При определении затрат на создание объекта, имеющего аналогичные полезные свойства, оценщик определяет стоимость создания объекта оценки той же полезности, являющегося аналогом объекта оценки по функциональному назначению и вариантам использования. В этом случае затраты должны быть определены на основе действующих на дату оценки цен на сырье, товары, услуги, энергоносители и стоимости рабочей силы в том регионе и (или) в той отрасли экономики, в которых создаются объекты, аналогичные объекту оценки.

18.1.7. Сравнительный подход к оценке (п. 16 ФСО № 11).

18.1.7.1. Стоимость определяется Оценщиком с использованием следующей информации:

- об условиях сделок, а также о предложениях на продажу и покупку объектов-аналогов на рынке по состоянию на дату оценки или по состоянию на дату, предшествующую дате оценки, если по состоянию на дату оценки такая информация доступна;
- о влиянии ценообразующих факторов объектов-аналогов на их рыночную стоимость.

Определение влияния ценообразующих факторов объектов-аналогов на их рыночную стоимость может проводиться с применением ценовых мультипликаторов – расчетных величин, отражающих соотношение между стоимостью объекта-аналога и его ценообразующим параметром при условии доказанной значимости последнего.

В ряде случаев цены предложений объектов-аналогов могут быть обоснованно скорректированы.

18.1.7.2. Для сравнения объекта оценки с другими объектами, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- режим предоставленной правовой охраны, включая переданные права и сроки использования интеллектуальной собственности;
- условия финансирования сделок с нематериальными активами, включая соотношение собственных и заемных средств;
- изменение цен на нематериальные активы за период с даты совершения сделки с объектом-аналогом до даты проведения оценки;
- отрасль, в которой были или будут использованы нематериальные активы;
- территория, на которую распространяется действие предоставляемых (оцениваемых) прав;
- функциональные, технологические, экономические характеристики выбранных объектов-аналогов, аналогичные соответствующим характеристикам объекта оценки;

- спрос на продукцию, которая может производиться или реализовываться с использованием объекта оценки;
- срок использования объекта оценки, в течение которого объект оценки способен приносить экономические выгоды;
- другие характеристики нематериального актива, влияющие на стоимость.

18.1.8. Особенности оценки деловой репутации (п. 17 – 18 ФСО № 11).

18.1.8.1. Для целей оценки при определении стоимости положительной деловой репутации (гудвилл) определяется любая будущая экономическая выгода, генерируемая бизнесом или активами, которые неотделимы от данного бизнеса или групп активов, входящих в его состав. Примерами таких выгод может быть увеличение эффективности, возникающее в результате объединения бизнесов (снижение операционных затрат и экономии от масштаба, не отраженные в стоимости других активов), организационный капитал (например, выгоды, возникающие благодаря созданной сети или возможности выхода на новые рынки и тому подобное).

18.1.8.2. Стоимость деловой репутации представляет собой сумму, остающуюся после вычитания из стоимости (цены покупки) организации стоимости всех идентифицируемых материальных активов, в том числе денежных, и нематериальных активов, скорректированной с учетом фактических или потенциальных обязательств.

18.2. Метод освобождения от роялти

18.2.1. Метод освобождения от роялти основан на анализе потока доходов в случае заключения лицензионного договора.

18.2.2. Роялти – вид лицензионного вознаграждения, периодическая компенсация, как правило, денежная, за использование патентов, авторских прав, франшиз, природных ресурсов и других видов собственности. Периодические процентные отчисления (текущие отчисления) продавцу лицензии, устанавливаемые в виде фиксированных ставок, исходя из фактического экономического результата ее использования. Может выплачиваться в виде процента от стоимости проданных товаров и услуг, процента от прибыли или дохода. А также может быть в виде фиксированной выплаты, в таком виде имеет некоторые сходства с арендной платой.

18.2.3. Укрупненный алгоритм применения метода:

- прогноз объемов оказания услуг (выполнения работ, продажи товаров) с использованием оцениваемого НМА;

- прогноз экономической выгоды от оказания услуг (выполнения работ, продажи товаров) с использованием оцениваемого НМА. Конкретный вид прогнозируемой величины (выручка, чистая прибыль и пр.) зависит от сложившихся правил делового оборота, сложившихся на рынке, или условий конкретного лицензионного договора – от какой величины рассчитывается величина роялти;
- определение величины ставки роялти;
- прогноз денежных потоков, приходящегося на оцениваемый НМА;
- определение ставки дисконтирования;
- определение стоимости НМА как стоимости денежных потоков на дату оценки.

$$CF_{HMA}^t = CF_{ПРОД}^t \times royalty,$$

- где: CF_{HMA}^t – денежный поток оцениваемого НМА, ден. ед.;
- $CF_{ПРОД}^t$ – денежный поток от производства продукции (оказания услуг, выполнения работ) с использованием оцениваемого НМА (например, выручка), ден. ед.;
- $royalty$ – ставка роялти, доли ед.

$$C = \sum_{t=1}^n \frac{CF_{HMA}^t}{(1+i)^t} + \frac{C_{ТЕРМ}}{(1+i)^n},$$

- где: C – стоимость НМА, ден. ед.;
- CF_{HMA}^t – денежный поток НМА t -го периода, ден. ед.;
- i – ставка дисконтирования, доли ед./период времени;
- t – продолжительность прогнозного периода, периодов времени;
- $C_{ТЕРМ}$ – терминальная стоимость, ден. ед.

18.2.4. На что обратить внимание в практической деятельности: терминальная стоимость может быть равной нулю, например, если права на НМА ограничены конкретным сроком.

18.3. Метод преимущества в себестоимости

18.3.1. Метод преимущества в себестоимости основан на анализе величины экономии на затратах в результате использования НМА.

В некоторых случаях НМА позволяют экономить ресурсы, снизить какие-либо затраты: трудовые, материальные, энергетические, т. е. снизить себестоимость. Выигрыш в себестоимости, обусловленный использованием НМА, по сравнению с себестоимостью товара, где этот НМА не применяется, принимают за стоимость НМА, полученную методом выигрыша в себестоимости, с методом дисконтирования.

18.3.2. Укрупненный алгоритм применения метода:

- прогноз объемов оказания услуг (выполнения работ, продажи товаров) с использованием оцениваемого НМА;
- прогноз себестоимости от оказания услуг (выполнения работ, продажи товаров) с использованием оцениваемого НМА;
- сопоставительный анализ себестоимости с использованием НМА и без него – определение величины экономии;
- прогноз денежного потока от экономии себестоимости, получаемой при использовании НМА;
- определение ставки дисконтирования;
- определение стоимости НМА как стоимости денежных потоков на дату оценки.

$$CF_{HMA}^t = N \times (CEB_{бHMA} - CEB_{HMA}),$$

- где: CF_{HMA}^t – денежный поток оцениваемого НМА, ден. ед.;
- N – объемы оказания услуг (выполнения работ, продажи товаров) с использованием оцениваемого НМА), ед.
- $CEB_{бHMA}$ – себестоимость производства продукции (оказания услуг, выполнения работ) без использования НМА, ден. ед./ед.;
- CEB_{HMA} – себестоимость производства продукции (оказания услуг, выполнения работ) с использованием НМА, ден. ед./ед.

$$C = \sum_{t=1}^n \frac{CF_{HMA}^t}{(1+i)^t} + \frac{C_{TEPM}}{(1+i)^n},$$

- где: C – стоимость НМА, ден. ед.;
- CF_{HMA}^t – денежный поток НМА t -го периода, ден. ед.;
- i – ставка дисконтирования, доли ед./период времени;
- t – продолжительность прогнозного периода, периодов времени;
- C_{TEPM} – терминальная стоимость, ден. ед.

18.4. Метод избыточных прибылей

18.4.1. Метод избыточных прибылей – избыточные прибыли предпринятию приносят неотраженные на балансе нематериальные активы, обеспечивающие доходность выше среднеотраслевого уровня (определение из глоссария Минэкономразвития России).

В некоторых случаях НМА позволяют получить дополнительную прибыль при одинаковом уровне себестоимости.

18.4.2. Укрупненный алгоритм применения метода:

- прогноз объемов оказания услуг (выполнения работ, продажи товаров) с использованием оцениваемого НМА;

- прогноз себестоимости от оказания услуг (выполнения работ, продажи товаров) с использованием оцениваемого НМА;
- сопоставительный анализ прибыли при использовании оцениваемого НМА и без него – определение величины избыточной прибыли;
- прогноз денежного потока от избыточной прибыли, получаемой при использовании НМА;
- определение ставки дисконтирования;
- определение стоимости НМА как стоимости денежных потоков на дату оценки.

$$CF_{HMA}^t = PP_{HMA}^t - PP_{\text{бНМА}}^t,$$

где: CF_{HMA}^t – избыточная прибыль при использовании оцениваемого НМА в период времени t , ден. ед.;

PP_{HMA}^t – прибыль в период времени t при использовании НМА, ден. ед.

$PP_{\text{бНМА}}^t$ – прибыль в период времени t без использования НМА, ден. ед.

$$C = \sum_{t=1}^n \frac{CF_{HMA}^t}{(1+i)^t} + \frac{C_{\text{ТЕРМ}}}{(1+i)^n},$$

где: C – стоимость НМА, ден. ед.;

CF_{HMA}^t – избыточная прибыль (денежный поток НМА) t -го периода, ден. ед.;

i – ставка дисконтирования, доли ед./период времени;

t – продолжительность прогнозного периода, периодов времени;

$C_{\text{ТЕРМ}}$ – терминальная стоимость, ден. ед.

18.5. Метод стоимости замещения

Метод стоимости замещения – учет затрат на создание НМА по стоимости замещения.

Под стоимостью замещения понимаются затраты на создание НМА, обладающего аналогичной полезностью. Общая логика расчетов соответствует логике определения затрат на замещения улучшения земельного участка при оценке недвижимости.

18.6. Метод восстановительной стоимости

Метод восстановительной стоимости – учет затрат на создание НМА по стоимости воспроизводства.

Под стоимостью воспроизводства понимаются затраты на создание идентичного НМА. Общая логика расчетов соответствует логике определения затрат на воспроизводства улучшения земельного участка при оценке недвижимости.

18.7. Сравнительный подход к оценке нематериальных активов

18.7.1. Общая логика сравнительного подхода к оценке НМА аналогична логике сравнительного подхода к оценке недвижимости.

18.7.2. Определение влияния ценообразующих факторов объектов-аналогов на их рыночную стоимость может проводиться с применением ценовых мультипликаторов – расчетных величин, отражающих соотношение между стоимостью объекта-аналога и его ценообразующим параметром при условии доказанной значимости последнего (п. 16 ФСО № 11).

В ряде случаев цены предложений объектов-аналогов могут быть обоснованно скорректированы.

18.7.3. Для сравнения объекта оценки с другими объектами, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения (п. 16 ФСО № 11):

- режим предоставленной правовой охраны, включая переданные права и сроки использования интеллектуальной собственности;
- условия финансирования сделок с нематериальными активами, включая соотношение собственных и заемных средств;
- изменение цен на нематериальные активы за период с даты совершения сделки с объектом-аналогом до даты проведения оценки;
- отрасль, в которой были или будут использованы нематериальные активы;
- территория, на которую распространяется действие предоставляемых (оцениваемых) прав;
- функциональные, технологические, экономические характеристики выбранных объектов-аналогов, аналогичные соответствующим характеристикам объекта оценки;
- спрос на продукцию, которая может производиться или реализовываться с использованием объекта оценки;
- срок использования объекта оценки, в течение которого объект оценки способен приносить экономические выгоды;
- другие характеристики нематериального актива, влияющие на стоимость.

18.8. Затратный подход к оценке нематериальных активов

18.8.1. В упрощенном виде, достаточном для решения задач экзамена, рыночная стоимость нематериального актива по затратному подходу к оценке определяется по формуле:

$$C = \left[\sum_{j=1}^N Zamp_j \right] \times (1 - I),$$

где: $Zamp_n$ – n -е затраты на создание нематериального актива, ден. ед.;
 i – ставка дисконтирования, доли ед./пер.;
 I – «износ» (обесценение) нематериального актива, доли ед.

18.8.2. На что обратить внимание в практической деятельности: затраты на создание должны учитываться с учетом стоимости денег во времени.

18.9. Срок жизни нематериального актива

Тема раскрывается на примере нематериального актива в виде клиентской базы.

18.9.1. В случае, если известен ежегодный отток клиентской базы, а также ее пороговый размер, после которого нематериальный актив прекращает свое существование, расчеты осуществляются на основе следующего неравенства:

$$(1 - X)^n < Y,$$

где: X – ежегодный отток клиентской базы, доли ед.;
 Y – пороговый размер клиентской базы, при котором соответствующий нематериальный актив прекращает свое существование, доли ед. от первоначального размера;
 n – продолжительность периода существования, лет.

$$n = \frac{\ln Y}{\ln(1 - X)}.$$

18.9.2. При невысоких требованиях к точности расчета величина n может быть найдена вручную перебором: начальное значение (единица) последовательно уменьшается на величину X .

**ПРИМЕРЫ РЕШЕНИЯ
ТИПОВЫХ ЗАДАЧ**

19. Функции сложного процента – решение типовых задач

19.1. Накопленная (будущая) сумма единицы. Размещен вклад в размере 1 000 000 руб. сроком на 2 года под 15% годовых; начисление процентов происходит ежегодно. Определить сумму на вкладе на конец второго года.

Теория: см. тему 2.1.

Решение:

$$FV = 1\,000\,000 \times (1 + 0,15)^2 = 1\,322\,500.$$

19.2. Текущая стоимость единицы. Какова текущая стоимость 1 000 000 руб., которые будут получены через 5 лет при средней величине годовой инфляции 10%?

Теория: см. тему 2.1.

Решение:

$$PV = \frac{1\,000\,000}{(1 + 0,1)^5} = 620\,921.$$

19.3. Накопление единицы за период. Определить будущую стоимость аннуитетных ежемесячных платежей величиной по 10 000 руб. в течение 4 лет при ежемесячном накоплении по ставке 1% / месяц.

Теория: см. тему 2.1.

Решение:

$$FV = \frac{(1 + 0,01)^{48} - 1}{0,01} \times 10\,000 = 612\,226.$$

19.4. Фактор фонда возмещения. Определить, какую сумму ежемесячно нужно вносить на счет под 1% ежемесячных, чтобы к концу 3 года на счете было 3 000 000 руб.

Теория: см. тему 2.1.

Решение:

$$PMT = \frac{3\,000\,000 \times 0,01}{(1 + 0,01)^{36} - 1} = 69\,643.$$

19.5. Текущая стоимость обычного аннуитета. Определить величину кредита, если известно, что в его погашение ежегодно выплачивается по 300 000 руб. в течение 5 лет при ставке 15% годовых.

Теория: см. тему 2.1.

Решение:

$$PV = 300\,000 \times \frac{1 - (1 + 0,15)^{-5}}{0,15} = 1\,005\,647.$$

19.6. Взнос на амортизацию единицы. Какими должны быть годовые выплаты по кредиту в 3 000 000 руб., предоставленному на 10 лет при ставке 12% годовых?

Теория: см. тему 2.1.

Решение:

$$PMT = \frac{3\,000\,000 \times 0,12}{1 - (1 + 0,12)^{-10}} = 530\,952.$$

19.7. Дисконтирование на середину периода. Определить текущую стоимость 1 000 000 руб., которые будут получены в течение года после даты оценки. Поступления равномерны в течение всего года, ставка дисконтирования 15% годовых.

Теория: см. тему 2.2.

Решение:

$$PV = \frac{1\,000\,000}{(1 + 0,15)^{0,5}} = 932\,505.$$

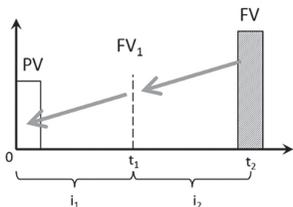
19.8. Дисконтирование по переменной ставке¹. Определить текущую стоимость денежной суммы при следующих условиях: $FV = 200\,000$ руб., $t_1 = t_2 = 1$ год, $i_1 = 15\%$ / год, $i_2 = 20\%$ / год.

Теория: см. тему 2.2.

Решение:

$$PV = \frac{FV}{(1 + i_1)^{t_1} \times (1 + i_1)^{t_2}} = \frac{200\,000}{(1 + 0,2)^1 \times (1 + 0,15)^1} = 144\,928.$$

Пояснение: процесс дисконтирования для наглядности разобьем на два этапа: приведение FV к моменту t_1 ; приведение FV_1 к моменту времени 0:



$$FV_1 = \frac{FV}{(1 + i_2)^{t_2 - t_1}} = \frac{200\,000}{(1 + 0,2)^1} = 166\,667.$$

$$PV = \frac{FV_1}{(1 + i_1)^{t_1}} = \frac{166\,667}{(1 + 0,15)^1} = 144\,928.$$

¹ Так называемая «плавающая ставка».

20. «Оценка недвижимости» – решение типовых задач

20.1. Доходный подход к оценке

20.1.1. Определить рыночную стоимость офисного здания (единого объекта недвижимости), если известно, что его общая площадь составляет 5 000 кв. м, арендопригодная площадь – 4 000 кв. м, здание полностью сдано в аренду без возможности расторжения договора по фиксированной ставке 15 000 руб./кв. м арендопригодной площади в год, текущая рыночная ставка аренды, 25 000 руб./кв. м арендопригодной площади в год, дополнительно к арендной плате арендатор оплачивает операционные расходы в размере 5 000 руб./кв. м арендуемой площади в год, что соответствует рыночным условиям. Оставшийся срок аренды – 2 года, после завершения которого, начиная с третьего года, здание будет сдаваться в аренду на рыночных условиях, в первый год после завершения договора аренды ожидается недозагрузка 30%, со второго года показатель стабилизируется на 10%. Фактические операционные расходы по зданию составляют 7 000 руб./кв. м общей площади в год, других расходов по зданию нет, ставка терминальной капитализации – 10%, затраты на продажу и брокерскую комиссию за сдачу площадей в аренду не учитывать, требуемая рыночная норма доходности для подобных инвестиций – 16%, предполагается, что все расходы и доходы остаются постоянными. Дисконтирование выполнять на конец периодов модели, период прогноза – 3 года, результат округлить до миллионов рублей.

Теория: см. темы 4.1 – 4.10.

Решение:

Показатель	Значение			
	1 год	2 год	3 год	1 год постпрогнозного периода
ПВД (без компенсации ОП), руб.	60 000 000	60 000 000	100 000 000	100 000 000
Недозагрузка	0%	0%	30%	10%

Решение 20.1.1. Окончание

Показатель	Значение			
	1 год	2 год	3 год	1 год постпрогнозного периода
С учетом недозагрузки	60 000 000	60 000 000	70 000 000	90 000 000
Компенсация опер. расходов	20 000 000	20 000 000	14 000 000	18 000 000
ДВД	80 000 000	80 000 000	84 000 000	108 000 000
ОР (без компенсации)	35 000 000	35 000 000	35 000 000	35 000 000
ЧОД	45 000 000	45 000 000	49 000 000	73 000 000
Терминальная стоимость				730 000 000
Ставка дисконтирования	16%	16%	16%	16%
Период дисконтирования	1	2	3	3
Фактор дисконтирования	0,862068966	0,743162901	0,640657674	0,640657674
Текущая стоимость потока, руб.	38 793 103,45	33 442 330,56	31 392 226,00	467 680 101,69
Рыночная стоимость, руб.	571 307 761,70			

Пояснения:

№ п/п	Действие	Комментарий
1	Определение денежного потока первого года	$PВД = 15\ 000 \times 4\ 000 = 60$ млн р., <i>Недогрузка</i> = 0% $Компенсация\ ОР = 5\ 000 \times 4\ 000 = 20$ млн руб. $ДВД = PВД$ (с учетом недозагрузки) + $Компенсация\ ОР = 60 + 20 = 80$ млн руб. $ОР = 7\ 000 \times 5\ 000 = 35$ млн руб. $ЧОД = ДВД - ОР = 80 - 35 = 45$ млн руб.
2	Определение денежного потока третьего года	$PВД = 25\ 000 \times 4\ 000 = 100$ млн р., <i>Недогрузка</i> = 30%, <i>с учетом недозагрузки</i> = $100 \times (1 - 30\%) = 70$ млн руб. $Компенсация\ ОР = 5\ 000 \times 4\ 000 \times (1 - 30\%) = 14$ млн руб. $ЧОД = ДВД - ОР = (70 + 14) - 35 = 49$ млн руб.

Пояснения 20.1.1. Окончание

№ п/п	Действие	Комментарий
3	Определение денежного потока постпрогнозного года	Определяется аналогично, с той лишь разницей, что недозагрузка составит 10%
4	Определение терминальной стоимости	Делим поток постпрогнозного периода на ставку 10%

20.1.2. Чистый операционный доход от единого объекта недвижимости составляет 100 000 руб. в год, Затраты на замещение для улучшений с учетом износа и устареваний в текущих ценах составляют 500 000 руб., коэффициенты капитализации для земли и улучшений составляют 10% и 12% соответственно. Рассчитать рыночную стоимость единого объекта недвижимости.

Теория: см. темы 4.1 – 4.10.

Решение:

№ п/п	Действие	Комментарий
1	Определение ЧОД улучшений	$500\,000 \times 0,12 = 60\,000$ руб.
2	Определение ЧОД земельного участка	$100\,000 - 60\,000 = 40\,000$ руб.
3	Определение стоимости земельного участка	$40\,000 / 0,10 = 400\,000$ руб.
4	Итоговый расчет стоимости ЕОН	$500\,000 + 400\,000 = 900\,000$ руб.

20.1.3. На рассматриваемом земельном участке юридически и физически можно построить:

- офисное здание с общей площадью 5000 кв. м, арендопригодной площадью – 4500 кв. м, рыночная ставка аренды – 10 000 руб./кв. м арендопригодной площади в год, стабилизированная загрузка 90%, совокупные операционные расходы, оплачиваемые собственником и капитальный резерв – 1500 руб./кв. м арендопригодной площади, рыночная ставка капитализации – 12%, совокупные затраты на девелопмент и продажу единого объекта недвижимости – 30 тыс. руб./кв. м общей площади здания;
- жилой дом с общей площадью 5000 кв. м, продаваемой площадью 4000 кв. м, цена продажи – 90 тыс. руб./кв. м, совокупные затраты на девелопмент здания и продажу площадей – 45 тыс. руб./кв. м общей площади здания.

Определите все значения прибыли предпринимателя (в % от выручки от продажи) для девелопмента жилого здания, для которых девелопмент жилого здания будет являться НЭИ рассматриваемого земельного участка. Рыночная прибыль предпринимателя при девелопменте офисного здания составляет 20% от цены продажи единого объекта недвижимости. Предположить, что на момент продажи офисное здание имеет стабилизированную загрузку на рыночных условиях, а фактор разновременности денежных потоков учтен в прибыли предпринимателя. Результат округлить до целых процентов.

Теория: см. темы 4.1 – 4.10, 5.2, 5.7

Решение: суть задачи в том, чтобы соблюсти условие, при котором НЭИ земельного участка будет жилая застройка, т. е. стоимость земельного участка под жилым домом больше, чем под офисным зданием. Стоимость земельного участка при офисном использовании фиксирована по условиям задачи, и ее можно определить. После этого необходимо определить все значения прибыли предпринимателя при жилой застройке, при которых земельный участок будет дороже земельного участка под офисной застройкой, после чего определить эти значения в процентах от стоимости всего жилого ЕОН.

№ п/п	Действие	Комментарий
Для офисного здания		
1	Определение рыночной стоимости (цены продажи)	$(4500 \times 10\,000 \times 0,9 - 4500 \times 1500) / 0,12 = 281\,250\,000$ руб.
2	Определение затрат на девелопмент	$30\,000 \times 5\,000 = 150\,000\,000$ руб.
3	Определение прибыли предпринимателя	$281\,250\,000 \text{ р.} \times 20\% = 56\,250\,000$ руб.
4	Определение стоимости земельного участка	$281\,250\,000 - 150\,000\,000 - 56\,250\,000 = 75\,000\,000$ руб.
Для жилья		
1	Определение рыночной стоимости (цены продажи)	$90\,000 \times 4\,000 = 360\,000\,000$ руб.
2	Определение затрат на девелопмент	$45\,000 \times 5\,000 = 225\,000\,000$ руб.
3	Определение прибыли предпринимателя <i>Примечание:</i> стоимость земельного участка берется из первой части таблицы (п. 4)	$PC \text{ земли} = PC - \text{Девелопмент} - ПП$ $75\,000\,000 =$ $= 360\,000\,000 - 225\,000\,000 - ПП$ $ПП = 60\,000\,000$ руб.

По условиям задачи ПП в процентах от РС жилья, т. е. $60\,000\,000 / 360\,000\,000 = 16,67\%$. Если ПП будет больше значения $16,67\%$ от РС, то стоимость земли станет меньше, чем при офисном использовании, соответственно, условие, при котором НЭИ земли будет жилой застройка соблюдается при значениях ПП ниже 17% .

20.2. Затратный подход к оценке

20.2.1. Затраты на замещение для улучшений без учета износа и устареваний составляют 400 тыс. руб. Срок экономической жизни улучшений составляет 50 лет. Эффективный возраст улучшений составляет 15 лет. Сколько составляет величина износа, определенная методом эффективного возраста? Результат округлить до тысяч рублей.

Теория: см. темы 5.2, 5.5 – 5.8.

Решение:

- определяем относительную величину накопленного износа: $15 / 50 = 0,3$ или 30% ;
- определяем абсолютную величину накопленного износа: $400\,000 \times 30\% = 120\,000$ р.

20.2.2. Оценщик проводит оценку зарегистрированного объекта недвижимости – подземного резервуара из нержавеющей стали внешним объемом 30 м^3 и массой 8 тонн. В распоряжении оценщика имеются следующие данные (все данные приведены для условий России):

- стоимость изготовления металлоконструкций резервуара из углеродистой стали – 8 руб./кг без учета НДС, из нержавеющей стали – 15 руб./кг, без учета НДС;
- стоимость доставки – 5% от стоимости металлоконструкций резервуара. Затраты на монтаж составляют 150% от стоимости металлоконструкций надземных металлических резервуаров и 200% от стоимости металлоконструкций надземных железобетонных и подземных металлических резервуаров. В качестве базы, к которой применяется коэффициент, выступает стоимость резервуаров из нержавеющей стали или железобетона (в зависимости от резервуара);
- дополнительно необходимо понести затраты по выемке и вывозу грунта, которые составляют 1000 руб./м^3 без учета НДС. Необходимый объем таких работ рассчитывается на основе внешнего объема резервуара и принимается равным ему;
- оценщик пришел к выводу, что прибыль предпринимателя равна нулю;

- срок службы резервуара определен на уровне 20 лет, оставшийся срок службы – 15 лет, хронологический возраст – 3 года. Функциональное и экономическое устаревание отсутствует. Прибыль предпринимателя принять равной нулю.

Определите рыночную стоимость данного резервуара в рамках затратного подхода (без учета НДС). Результат округлить до сотен рублей.

Теория: см. темы 5.2, 5.5 – 5.8.

Решение:

№ п/п	Действие	Комментарий
1	Определение стоимости металлоконструкций	$8\ 000 \times 15 = 120\ 000$ руб.
2	Определение стоимости доставки металлоконструкций	$120\ 000 \times 5\% = 6\ 000$ руб.
3	Определение затрат на монтаж	$120\ 000 \times 200\% = 240\ 000$ руб.
4	Определение затрат на котлован	$1000 \times 30 = 30\ 000$ руб.
5	Определение затрат на воспроизводство объекта недвижимости	$120\ 000 + 6\ 000 + 240\ 000 + 30\ 000 = 396\ 000$ руб.
6	Определение эффективного возраста	$20 - 15 = 5$ лет (хронологический возраст – лишние данные)
7	Определение физического износа	$5 \text{ лет} / 20 \text{ лет} = 0,25$ или 25%
8	Итоговый расчет рыночной стоимости	$396\ 000 \times (1 - 25 / 100) = 297\ 000$ руб.

20.3. Сравнительный подход к оценке

20.3.1. Определить рыночную стоимость здания с дебаркадером площадью 1000 кв. (площадь дебаркадера не включена). Цена аналога – здания без дебаркадера – 40 000 руб./кв. м. При прочих равных, объекты, состояние которых аналогично состоянию оцениваемого здания, на 25% дешевле объектов с состоянием, аналогичным состоянию аналога. Абсолютная корректировка на наличие дебаркадера – 50 000 руб. Для решения данной задачи первой вносится относительная корректировка. Внесение иных корректировок не требуется. Результат округлить до тысяч рублей.

Теория: см. темы 5.2, 5.5 – 5.8, 6.2.

Решение:

№ п/п	Действие	Комментарий
1	Определение корректировки на состояние	$40\ 000 \times (1 - 25\%) = 30\ 000$ руб./кв. м.
2	Определение стоимости здания без дебаркадера	$30\ 000 \times 1\ 000 = 30\ 000\ 000$ руб.
3	Итоговый расчет стоимости здания с дебаркадером	$30\ 000\ 000 + 50\ 000 = 30\ 050\ 000$ руб.

20.3.1. Рассчитайте рыночную стоимость однокомнатной квартиры во введенном в эксплуатацию доме комфорт-класса, находящемся в Юго-Восточном административном округе населенного пункта. Общая площадь квартиры 45 кв. м, жилая площадь квартиры 22 кв. м. В таблице А приведена информация об имеющихся аналогах, которые необходимо использовать для расчета. Разница между ценами сделок и ценами предложений составляет 7%. В таблицах 2 – 5 приведена дополнительная рыночная информация для расчета необходимых относительных (процентных) корректировок. При расчете удельной стоимости объекта оценки используйте все аналоги, скорректированные цены аналогов учитывайте с одинаковыми весами, корректировки применяйте последовательно. Считать, что никакие другие корректировки, кроме перечисленных в таблице А, не требуются. Результат расчета округлите до десятков тысяч рублей.

Таблица А. Данные по объекту оценки и объектам-аналогам

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Тип недвижимости	Квартира	Квартира	Квартира	Апартаменты
Количество комнат, шт.	1	1	1	1
Характеристика комплекса, в котором расположен объект				
Класс объекта	Комфорт	Бизнес	Комфорт	Комфорт
Местоположение	ЮВАО	ВАО	ЮВАО	ЮВАО
Стадия строительства	3	3	2	3
Цена предложения, руб./кв. м. общей площади		150 000	145 000	135 000
Корректировки				
Корректировка на уторговывание				
Корректировка на тип недвижимости				
Корректировка на количество комнат				
Корректировка на класс объекта				

Таблица А. Окончание

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Корректировка на местоположение				
Корректировка на стадию строительства				
Вес аналога				
Рыночная стоимость объекта, руб./кв. м.				

Таблица Б. Скидка к цене в зависимости от количества комнат (при прочих равных условиях)

Количество комнат	Скидки
1 комната	0%
2 комнаты	-5%
3 комнаты	-10%

Примечание: все корректировки даны к цене 1-комнатной квартиры.

Таблица В. Средние цены на квартиры и апартаменты по округам населенного пункта (при прочих равных условиях)

Округ	Квартиры, руб./кв. м.	Апартаменты, руб./кв. м.
Юго-Восточный округ (ЮВАО)	181 500	165 000
Восточный округ (ВАО)	169 400	154 000
Северо-Восточный округ (СВАО)	154 000	140 000

Таблица Г. Средние цены на квартиры по классам (при прочих равных условиях)

Класс	Сред. цена, руб. / кв. м.
Эконом	152 000
Комфорт	160 000
Бизнес	193 000

Таблица Д. Скидка к цене за кв. м. в зависимости от стадии готовности дома (при прочих равных условиях)

Стадия	Скидка
1. Начаты земляные работы	-10%
2. Начато строительство наземной части	-15%
3. Введен в эксплуатацию	0%

Примечание: корректировки даны относительно последующей стадии.

Теория: см. темы 6.1, 6.2.

Решение:

Показатель	Объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Цена предложения		150 000	145 000	135 000
Корректировка на торг		0,93	0,93	0,93
Корректировка на тип				1,1
Корректировка на кол-во комнат				
Корректировка на класс объекта		0,829		
Корректировка на местоположение		1,0714		
Корректировка на стадию строительства			1,1765	
Скорректированная стоимость	140 219,5	123 902,6	158 651	138 105
Стоимость объекта	6 309 879			

Пояснения к решению:

№ п/п	Действие	Комментарий
1	Определение корректировки на торг	Едина для всех аналогов: -7% , или $0,93$.
2	Определение корректировки на тип недвижимости	Объект оценки – квартира (ЮВАО) Объект-аналог – апартаменты (ЮВАО) Из табл.: $181\ 500 / 165\ 000 = 1,1$ (или $+10\%$)
3	Определение корректировки на количество комнат	Все аналоги идентичны объекту оценки – корректировка не требуется
4	Определение корректировки на класс объекта для аналога № 1	Из табл. Г: комфорт / бизнес = $160\ 000 / 193\ 000 = 0,829$ (или $-17,1\%$)
5	Определение корректировки на местоположение для аналога № 1	Из табл. В: квартира (ЮВАО) / квартира (ВАО) = $= 181\ 500 / 169\ 400 = 1,0714$ (или $+7,14\%$)
6	Определение корректировки на стадию строительства для аналога № 2	Из табл. Д: Стадия 3 / Стадия 2 = $1 / (1 - 15\%) = 1 / 0,85 =$ $= 1,1765$ (или $+17,65\%$)

21. «Оценка движимого имущества» – решение типовых задач

21.1. Доходный подход к оценке

21.1.1. Производительность технологической линии составляет 5 000 деталей в год, но последние 5 лет линия выпускала в среднем по 4 000 деталей в год, предпосылки для изменения объема выпуска в будущем отсутствуют. Масса линии составляет 52 тонны. Ожидается, что в ближайший год: средняя цена одной детали будет на уровне 1 000 руб., переменные расходы составят в среднем 500 руб. за единицу продукции, постоянные расходы на выпуск продукции ожидаются на уровне 1 500 000 руб. в год. Нормативный срок службы оценивается в 20 лет, хронологический возраст линии составляет 10 лет, при этом оставшийся срок службы по оценке технических экспертов определен на уровне 3 года. Ставка дисконтирования составляет 15%. По истечении срока службы линию планируется продать на утилизацию. Цена оборудования при сдаче на утилизацию составит 343 980 руб. в ценах на дату утилизации. Определите рыночную стоимость технологической линии методом дисконтирования денежных потоков исходя из следующих предпосылок: Среднегодовой темп роста цен на ближайшие 5 лет составляет 5%. Наиболее эффективное использование – продолжение эксплуатации линии в соответствии с функциональным назначением. Дисконтирование осуществляется на середину периода.

Теория: см. темы 4.1 – 4.10.

Решение:

Период	1	2	3	Постпрогноз
Производительность, шт.	4000	4000	4000	
Цена одной детали, руб.	1 000	1 050	1 102,5	
Выручка всего, руб.	4 000 000	4 200 000	4 410 000	
Переменные затраты на деталь, руб.	500	525	551,25	
Переменные затраты всего, руб.	2 000 000	2 100 000	2 205 000	

Решение 21.1.1. Окончание

Период	1	2	3	Постпрогноз
Постоянные затраты, руб.	1 500 000	1 575 000	1 653 750	
Затраты всего, руб.	3 500 000	3 675 000	3 858 750	
Денежный поток (реверсия)	500 000	525 000	551 250	343 980
Ставка дисконтирования	15%	15%	15%	
Фактор стоимости	0,932504808	0,810873746	0,705107605	0,657516232
Текущая стоимость, руб.	466 252,40	425 708,72	388 690,57	226 172,43
ИТОГО стоимость (округленно), руб.	1 506 800			

Для пояснения покажем расчет потока для второго года:

- количество деталей: 4000 шт.;
- цена одной детали при росте цен 5%: $1000 \text{ р.} \times (1 + 5\%) = 1050 \text{ р.}$;
- выручка всего: $4000 \times 1050 = 4\,200\,000 \text{ р.}$;
- переменные затраты на деталь при росте цен 5%: $500 \text{ р.} \times (1 + 5\%) = 525 \text{ р.}$;
- всего переменные затраты: $4000 \times 525 = 2\,100\,000 \text{ р.}$;
- постоянные затраты при росте цен 5%: $1\,500\,000 \times (1 + 5\%) = 1\,575\,000 \text{ р.}$;
- затраты всего: $2\,100\,000 + 1\,575\,000 = 3\,675\,000 \text{ р.}$;
- денежный поток: $4\,200\,000 - 3\,675\,000 = 525\,000 \text{ р.}$;
- фактор стоимости: $1 / (1 + 0,15)^{(2 - 0,5)} = 0,810873746$;
- текущая стоимость потока: $525\,000 \times 0,810873746 = 425\,708,72 \text{ р.}$

21.1.2. Определить рыночную стоимость производственной линии методом капитализации доходов с использованием следующей информации. Потенциальный валовой доход от использования производственной линии составляет 100 000 руб. в год. Коэффициент недоиспользования равен 10%. Нормативный срок службы – 25 лет, согласно оценкам специалистов, оставшийся срок эксплуатации составляет 20 лет. Операционные затраты составляют 15% от потенциального валового дохода. Ставка дисконтирования составляет 20%. По окончании срока полезного использования объект будет продан по цене, равной действительному валовому доходу начального года. Предполагается линейный возврат капитала. Результат округлить до целых тысяч.

Теория: см. темы 4.1 – 4.10.

Решение:

- определяем ДВД: $ДВД = 100\ 000 \times (1 - 10\%) = 90\ 000$ р.;
- определяем ОР: $ОР = 100\ 000 \times 15\% = 15\ 000$ р.;
- определяем ЧОД: $ЧОД = 90\ 000 - 15\ 000 = 75\ 000$ р.;
- определяем норму возврата: $1 / 20 = 0,05$ или 5%;
- определяем ставку капитализации: $K = 20\% + 5\% = 25\%$;
- определяем текущую стоимость всех денежных потоков за 20 лет:
 $PV = 75\ 000 / 0,25 = 300\ 000$ р.;
- определяем текущую стоимость реверсии: PV реверсии = $90\ 000 / (1 + 0,2)^{20} = 2\ 348$ р.;
- определяем рыночную стоимость: $300\ 000 + 2\ 348 = 302\ 348$ р.

Решение фактически засчитывалось на экзамене, но является крайне дискуссионным (капитализация вместе с продажей актива в конце периода эксплуатации) и не рекомендуется к применению в оценочной практике.

21.2. Затратный подход к оценке

21.2.1. Объект оценки – американский легковой автомобиль с пробегом 30 000 км и возрастом 2 года. Ближайший аналог – американский легковой автомобиль с аналогичным пробегом и возрастом 4 года. Стоимость нового автомобиля равна 1 000 тыс. руб. Физический износ рассчитывается по формуле $I\phi = 1 - \exp(-\omega)$. Зависимость ω для расчета износа для легковых автомобилей американского производства:

$$\omega = 0,055 \times B + 0,003 \times П,$$

а для автомобилей азиатского производства:

$$\omega = 0,065 \times B + 0,0032 \times П,$$

где $П$ – пробег, в тыс. км, а B – возраст транспортного средства в годах.

Определите абсолютную поправку к цене объекта-аналога в тыс. руб., если использовать методику оценки остаточной стоимости транспортных средств с учетом технического состояния.

Теория: см. тему 13.1.

Решение:

№ п/п	Действие	Комментарий
1	Определение ω для объекта оценки	$\omega = 0,055 \times B + 0,003 \times П = 0,055 \times 2 + 0,003 \times 30 = 0,2$
2	Определение износа объекта оценки	$I_{\omega} = 1 - \exp(-\omega) = 1 - \exp(-0,2) = 18,13\%$

Решение 21.2.1. *Окончание*

№ п/п	Действие	Комментарий
3	Определение ω для объекта-аналога	$\omega = 0,055 \times B + 0,003 \times П =$ $= 0,055 \times 4 + 0,003 \times 30 = 0,31$
4	Определение износа объекта-аналога	$I_{oa} = 1 - \exp(-\omega) = 1 - \exp(-0,31) =$ $= 26,66\%$
5	Определение накопленного износа объекта оценки	$I_{oo} = 1\ 000 \times 18,13\% = 181,3$ тыс. руб.
6	Определение накопленного износа объекта-аналога	$I_{oa} = 1\ 000 \times 26,66\% = 266,6$ тыс. руб.
7	Итоговый расчет абсолютной поправки	$K = I_{oa} - I_{oo} = 266,6 - 181,3 =$ $= 85,3$ тыс. руб.

21.2.2. Необходимо определить рыночную стоимость четырехдвигательного самолета. Исходные данные для оценки:

- стоимость аналога составляет 25 млн руб.;
- скидка на торг составляет 10%;
- аналог имеет наработку двигателей равную половине требуемых межремонтных ресурсов;
- двигатели объекта оценки имеют налет 14 000 часов;
- межремонтный налет часов до капитального ремонта составляет 18 000 часов;
- стоимость ремонта двигателя – 2,5 млн руб.;
- по остальным характеристикам и наработке ресурсов объект оценки и аналог идентичны.

Теория: см. темы 13.2, 5.6.

Решение:

№ п/п	Действие	Комментарий
1	Определение накопленного износа двигателей объекта оценки	$14\ 000 / 18\ 000 \times 2\ 500\ 000 \times 4$ шт. = $= 7\ 777\ 777,77$ руб.
2	Определение накопленного износа двигателей аналога	$9\ 000 / 18\ 000 \times 2\ 500\ 000 \times 4$ шт. = $= 5\ 000\ 000,00$ руб.
3	Определение абсолютной корректировки на износ	$7\ 777\ 777,77 - 5\ 000\ 000,00 =$ $= 2\ 777\ 777,77$ руб.
4	Определение цены аналога с учетом скидки на торг	$25\ 000\ 000 \times (1 - 10\%) =$ $= 22\ 500\ 000,00$ руб.
5	Итоговый расчет стоимости объекта оценки	$22\ 500\ 000,00 - 2\ 777\ 777,77 =$ $= 19\ 722\ 222,23$ руб.

21.2.3. Оценщик методом индексации первоначальной стоимости определил затраты на воспроизводство без учета износов в размере 20 млн руб. Нормативный срок службы линии 20 лет. Хронологический возраст 6 лет. Эффективный возраст 8 лет. В ходе анализа Оценщик выявил, что новые аналогичные линии сейчас продаются по 19 000 000 руб., кроме того, они выполнены по новым технологиям из-за чего их производительность на 5% выше. В рамках доходного подхода к оценке рыночная стоимость всех операционных активов предприятия определена в размере 2 млрд руб. По затратному подходу к оценке рыночная стоимость всех специализированных операционных активов составляет 2,5 млрд руб. Рыночная стоимость неспециализированных операционных активов составляет 150 млн руб. Рыночная стоимость неоперационных активов 50 млн руб. Определить рыночную стоимость линии.

Теория: см. темы 5.5, 5.6, 5.8.

Решение:

№ п/п	Действие	Комментарий
1	Определение физического износа	$8 / 20 = 0,4$, или 40%
2	Определение функционального устаревания	$I_{\text{функц}} = 1 - 19 / 20 \times (1 / 1,05)^8 = 0,095$, или 9,5%
3	Определение внешнего устаревания	$I_{\text{внеш}} = 1 - (2 - 0,15) / 2,5 = 0,26$, или 26%
4	Итоговый расчет стоимости объекта оценки	$C = 20 \times (1 - 40\%) \times (1 - 9,5\%) \times (1 - 26\%) = 8$ млн

21.2.4. Компания приобрела станок производительностью 100 деталей в час в январе 2007 года за 250 000 рублей. Нормативный срок полезного использования подобных станков 25 лет. Вследствие неправильной эксплуатации станок получил неустранимый ущерб, что повлияло на его производительность, которая составила 80 деталей в час. Определить затраты на воспроизводство с учетом всех видов износа и устареваний по состоянию на январь 2017 года, если известно, что цены на подобные станки с даты приобретения выросли на 60%, а коэффициент торможения по производительности составляет 0,7064.

Теория: см. темы 5.4 – 5.6, 5.8.

Решение:

№ п/п	Действие	Комментарий
1	Определение затрат на воспроизводство на дату оценки	$250\ 000 \times (1 + 60\%) = 400\ 000$ р.
2	Определение физического износа на дату оценки	$I_{\text{физ}} = (2017 - 2007) / 25 = 0,4$, или 40,00%

Решение 21.2.4. Окончание

№ п/п	Действие	Комментарий
3	Определение функционального устаревания	$I_{\text{функц}} = 1 - (80 / 100)^{0,7064} = 1 - 0,8542 = 0,1458$, или 14,58%
4	Итоговый расчет затрат на воспроизводство	$400\,000 \times (1 - 40,00\%) \times (1 - 14,58\%) \approx 205\,000$ руб.

Примечание: встречается модификация задачи, в которой коэффициент торможения необходимо рассчитать самостоятельно. Для этого в условии задачи приведены данные об аналоге (его стоимости и производительности).

21.2.5. Определить функциональный износ линии, если известно, что для обслуживания оцениваемой линии требуется два человека, для обслуживания современной аналогичной линии – 1 человек. Известно, что оставшийся срок жизни линии – 3 года. Ставка дисконтирования 20%. Зарплата – 20 000 руб./чел. в месяц. Прочие расходы не учитывать (расчеты вести на середину периода). Коэффициент торможения для аналогичного оборудования – 0,8.

Теория: см. темы 5.4 – 5.6, 5.8.

Решение:

№ п/п	Действие	Комментарий
1	Определение разницы в расходах на обслуживание	$20\,000 \times 2 - 20\,000 \times 1 = 20\,000$ руб./мес. $20\,000 \times 12 = 240\,000$ руб./год
2	Определение текущей стоимости «перерасхода» по годам	1-й год: $= 240\,000 / (1 + 0,2)^{0,5} = 219\,089,02$ руб. 2-й год: $= 240\,000 / (1 + 0,2)^{1,5} = 182\,574,19$ руб. 3-й год: $= 240\,000 / (1 + 0,2)^{2,5} = 152\,145,15$ руб.
3	Итоговый расчет величины функционального износа	$I = 219\,089,02 + 182\,574,19 + 152\,145,15 = 553\,808,36$ р.

21.3. Сравнительный подход к оценке

21.3.1. Рассчитайте среднерыночную скидку на торг, используя следующую информацию:

- цена предложения объекта 1 – 300 тыс. руб., цена сделки – 260 тыс. руб.;
- цена предложения объекта 2 – 500 тыс. руб., цена сделки – 440 тыс. руб.;
- цена предложения объекта 3 – 400 тыс. руб., цена сделки – 350 тыс. руб.

Теория: специальная теория не требуется.

Решение:

№ п/п	Действие	Комментарий
1	Определение скидки на торг для каждого из аналогов	Скидка для аналога 1 = $1 - (260 / 300) = 13,33\%$ Скидка для аналога 2 = $1 - (440 / 500) = 12,00\%$ Скидка для аналога 3 = $1 - (350 / 400) = 12,50\%$
2	Итоговый расчет среднерыночной скидки на торг	$(13,33\% + 12,00\% + 12,50\%) / 3 = 12,61\%$, или 0,1261

21.3.2. 5 токарных станков марки 1К40 и 4 сверлильных станка марки 2С12 были проданы за 167 тыс. руб., а 3 токарных станка марки 1К40 и 6 сверлильных станков марки 2С12 были проданы за 183 тыс. руб. Определите стоимость 1 сверлильного станка марки 2С12.

Теория: специальная теория не требуется.

Решение:

№ п/п	Действие	Комментарий
1	Построение системы уравнений	$5T + 4C = 167$ $3T + 6C = 183$ (Т – токарный, С – сверлильный)
2	Определяем Т через С из второго уравнения	$3T = 183 - 6C$ $T = (183 - 6C) / 3$
3	Итоговый расчет стоимости	$5 \times (183 - 6C) / 3 + 4C = 167$ $305 - 10C + 4C = 167$ $305 - 167 = 10C - 4C$ $6C = 138$ $C = 23$

21.3.3. Определить рыночную стоимость токарного станка мощностью 30 кВт, если аналог при мощности 35 кВт стоит 100 000 руб. Известны величины коэффициентов торможения:

- для металлорежущих станков по размерам заготовки – 0,7;
- для металлорежущих станков по мощности – 0,8;
- для общепромышленного оборудования – 0,6.

Теория: специальная теория не требуется.

Решение: $C = 100\,000 \times (30 / 35)^{0,8} = 88\,400$ руб.

22. «Оценка бизнеса» – решение типовых задач

22.1. Ставка дисконтирования и ее элементы / производные

22.1.1. Бета рычаговая котируемой компании 1,2. Коэффициент долг/собственный капитал 33%. Налог на прибыль 20%. Определить бету безрычаговую.

Теория: см. п. 15.5.3.

Решение:

$$\beta_{БР} = \frac{1,2}{1 + (1 - 20\%) + 33\%} = 0,9494 \approx 0,95$$

22.1.2. Безрисковая США 3,5%, инфляция Индонезии 12,5%, инфляция США 5,5%. Найти безрисковую Индонезии.

Теория: см. п. 15.5.5.

Решение:

$$(1 + i_{БР}^{Инд.}) \times (1 + i_{инф}^{США}) = (1 + i_{инф}^{Инд.}) \times (1 + i_{БР}^{США}) \rightarrow$$

$$(1 + i_{БР}^{Инд.}) = \frac{(1 + i_{инф}^{Инд.}) \times (1 + i_{БР}^{США})}{(1 + i_{инф}^{США})} \rightarrow i_{БР}^{Инд.} = \frac{(1 + i_{инф}^{Инд.}) \times (1 + i_{БР}^{США})}{(1 + i_{инф}^{США})} - 1$$

$$i_{БР}^{Инд.} = \frac{(1 + 12,5\%) \times (1 + 3,5\%)}{(1 + 5,5\%)} - 1 = 10,37\% \approx 10,4\%$$

22.1.3. Определить средневзвешенную стоимость капитала, если известно: стоимость собственного капитала 18%, безрисковая ставка 3%, премия за риск вложения в акции 6%, стоимость долга 12% ставка налога на прибыль 20%, ставка налога на имущество 2%, D / E оцениваемой компании 60%, целевое среднерыночное значение D / E 30%.

Теория: см. п. 15.5.2 – 15.5.3.

Решение:

$$EV = D + E \rightarrow \frac{EV}{E} = \frac{D + E}{E} = \frac{D}{E} + 1 \rightarrow$$

$$W_e = \frac{E}{EV} = \frac{1}{1 + \frac{D}{E}} = \frac{1}{1 + 30\%} = 0,769 \rightarrow W_d = 1 - 0,769 = 0,231$$

$$WACC = (1 - 20\%) \times 12\% \times 0,231 + 18\% \times 0,769 = 16,0596\% \approx 16,1\%.$$

Комментарий:

- безрисковая ставка, ставка налога на имущество, премия за риск вложения в акции – лишние данные;
- при отличии D / E оцениваемой компании от целевого / среднерыночного / отраслевого значения в расчетах следует использовать целевое / среднерыночное / отраслевое значение.

22.1.4. Как изменится доходность ценной бумаги, если бета 0,7, а изменение рыночной премии 10%?

Теория: см. п. 15.5.3.

Решение:

$$\Delta (R_m - R_f) = \text{изменение рыночной премии}$$

$$\beta \times \Delta (R_m - R_f) = 0,7 \times 10\% = 7\%.$$

22.1.5. Рычаговая бета для отрасли 1,22. Соотношение D / E для отрасли 0,2. Соотношение D / E для компании 0,1. Ставка налога на прибыль для отрасли 40%. Ставка налога на прибыль для компании 24%. Денежный поток на инвестированный капитал 120 млн руб. Рассчитать рычаговую бету для компании.

Теория: см. п. 15.5.3.

Решение:

- находим безрычаговую бету для отрасли:

$$\beta_{B\text{Отрасль}} = \frac{1,22}{1 + (1 - 40\%) \times 0,2} = 1,0893;$$

- находим рычаговую бету для компании, используя полученное ранее значение безрычаговой беты для отрасли:

$$\beta_{R\text{компания}} = 1,0893 \times (1 + (1 - 0,24) \times 0,1) = 1,17.$$

22.2. Затратный подход к оценке

22.2.1. Оценить рыночную стоимость 29%-ого пакета акций ПАО методом скорректированных чистых активов. Имущественный комплекс предприятия характеризуется следующими данными:

- балансовая стоимость нематериальных активов 10 тыс. руб.;
- рыночная стоимость нематериальных активов 12,5 тыс. руб.;
- балансовая стоимость основных средств 82 тыс. руб.;
- рыночная стоимость основных средств 95,5 тыс. руб.;
- балансовая стоимость незавершенного строительства 50 тыс. руб.;
- рыночная стоимость незавершенного строительства 80,5 тыс. руб.;
- рыночная стоимость долгосрочных финансовых вложений 140 тыс. руб.;
- рыночная стоимость краткосрочных финансовых вложений 10 тыс. руб., в т. ч. стоимость купленных акций 3 тыс. руб.;
- размер уставного капитала 250 тыс. руб.;
- долгосрочные пассивы 10 тыс. руб.;
- кредиторская задолженность 30 тыс. руб.;
- резервы предстоящих расходов 8 тыс. руб.

Теория: см. тему 16.2.

Решение:

- рыночная стоимость активов = $12,5 + 95,5 + 80,5 + 140 + 10 = 338,5$ тыс. руб.;
- рыночная стоимость обязательств = $10 + 30 + 8 = 48$ тыс. руб.;
- рыночная стоимость собственного капитала = $338,5 - 48 = 290,5$ тыс. руб.;
- рыночная стоимость 29%-ого пакета акций = $29\% \times 290,5 = 84,245$ тыс. руб.

22.2.2. Рассчитать стоимость программного продукта затратным подходом, если известно, что среднерыночная зарплата программиста соответствующего уровня = 120 тыс. руб./мес., фактическая зарплата программиста в компании = 150 тыс. руб./мес., НДС/ФЛ составляет 13%, отчисления в соцстрах – 30%. Для создания программного продукта требуется работа 5 программистов в течение одного года.

Теория: см. тему 18.8.

Решение: $120 \times (1 + 30\%) \times 12 \times 5 = 9360$ тыс. руб.

22.3. Задачи на сравнительный подход к оценке

22.3.1. Некто оценивает стоимость собственного капитала компании А для стратегического инвестора. Для учета риска частной компании этот самый некто применяет скидку 30% к рыночной капитализации по торгуемым компаниям. Исходные данные для расчета: рыночная стоимость долга 2,6 млн руб.; EBITDA нормализованная 27,1 млн руб.; мультипликатор «инвестированный капитал / EBITDA» равен 9. Оценить стоимость собственного капитала компании.

Теория: см. п. 15.4, 17.4.

Решение:

- мультипликатор «инвестированный капитал / EBITDA» = 9; EBITDA = 27,1 млн руб. → $EV = 27,1 \times 9 = 243,9$ млн руб.;
- $EV = \text{Mcap} + \text{NetDebt} \rightarrow \text{Mcap} = EV - \text{NetDebt} = 243,9 - 2,6 = 241,3$ млн руб.;
- стоимость собственного капитала компании А = $241,3 \times (1 - 30\%) = 168,91 \approx 168,9$ млн руб.

Комментарий: Скидку на контроль учитываем применительно к рыночной капитализации (как написано в условии!)

22.4. Задачи на доходный подход к оценке

22.4.1. Определить величину денежного потока на инвестированный капитал при следующих входных данных: выручка 700 млн руб., кол-во проданной продукции 100 ед.; рентабельность по EBIT 25%; амортизация 80 млн руб.; капитальные вложения 100 млн руб.; собственный оборотный капитал на начало периода 120 млн руб.; собственный оборотный капитал на конец периода 80 млн руб.; заемные средства на начало периода 300 млн руб., на конец 450 млн руб.; уплаченные проценты по долгу 30 млн руб.; ставка налога на прибыль 20%; налог на имущество 2%.

Теория: см. п. 3.4.

Решение: данных по составляющим EBIT нет, но есть рентабельность по EBIT. Рентабельность по EBIT = EBIT / Выручка. Тогда:

- рентабельность по EBIT = 25%, выручка 700 млн руб. → $EBIT = 700 \times 25\% = 175$ млн руб.;
- $FCFF = 175 \times (1 - 20\%) + 80 - 100 - (80 - 120) = 160$ млн руб.

22.4.2. В договоре аренды бутика ТЦ на 2017–2020 гг. установлена ставка аренды 10 млн руб./год. В 2021 г. ставка аренды повышается до 14 млн руб./год (рядом с торговым центром открывается станция метро). Какова приведенная стоимость всех арендных платежей на 01.01.2017, если ставка дисконта принята на уровне 14%, инфляция и срок жизни ТЦ игнорируются и дальнейшее повышение ставки аренды не планируется? Все платежи производятся в конце года.

Теория: см. п. 2.1, 15.6.

Решение:

- текущая стоимость денежных потоков прогнозного периода определяется по формуле текущей стоимости или как текущая стоимость обычного аннуитета;

- терминальная стоимость определяется по модели Гордона = $14 / 14\% = 100$ млн руб.;
- $10 \times \frac{1 - (1 + 14\%)^{-4}}{14\%} + 100 \times \frac{1}{(1 + 14\%)^4} = 29,14 + 59,21 = 88,35 \approx 88$ млн руб.

22.4.3. Рассчитать EBITDA первого прогнозного периода. Выручка от реализации продукции 500. Себестоимость реализованной продукции без учета амортизации (350). Управленческие расходы (100). Доход от реализации основных средств 30. Амортизация (34). Расходы на обслуживание долга (10). Дополнительно менеджмент компании уточнил: выручка включает 50 млн руб. реализации продукции сервисного подразделения, которое продано на дату оценки. Рентабельность деятельности не отличалась от остальной компании. Управленческие расходы включают в себя 5 млн руб. расходов на судебный иск по нарушению авторских прав по патенту компании. Компания не предвидит в будущем дополнительных расходов по данному иску. Продажа сервисного подразделения не повлияла на данный вид расходов. Доход от реализации ОС был получен по активу остаточным сроком службы 5 лет, остаточной балансовой стоимостью 20 млн руб. Инфляция составит 5%.

Теория: см. п. 15.4.

Решение: сведем все данные в таблицу:

Показатель	Значение	Комментарий
Выручка	500	В т. ч. 50 млн руб. реализации продукции сервисного подразделения, которое продано на дату оценки.
Себестоимость без учета амортизации	350	
Управленческие расходы	100	В т. ч. 5 млн руб. расходов на судебный иск по нарушению авторских прав по патенту компании. Компания не предвидит в будущем дополнительных расходов по данному иску. Продажа сервисного подразделения не повлияла на данный вид расходов.
Доход от реализации основных средств	30	Доход от реализации ОС был получен по активу остаточным сроком службы 5 лет, остаточной балансовой стоимостью 20 млн руб.
Амортизация	34	
Расходы на обслуживание долга	10	
Инфляция	5%	

Корректируем и прогнозируем на следующий год:

Показатель	Исходное значение	Корректировка	Скорр. значение	Прогноз
Выручка	500	-50	450	$450 \times (1 + 5\%) = 472,5$
Себестоимость без учета амортизации	350	Доля себестоимости в выручке: $350 / 500 = 0,7$	$0,7 \times 450 = 315$	$315 \times (1 + 5\%) = 330,75$
Управленческие расходы	100	-5	95	$95 \times (1 + 5\%) = 99,75$
Доход от реализации основных средств	30	Не учитываем, не входит в выручку		
Амортизация	34	В расчете не участвует (себестоимость без амортизации)		
Расходы на обслуживание долга	10	Не входит в EBITDA		

$$EBITDA = 472,5 - 330,75 - 99,75 = 42 \text{ млн руб.}$$

22.4.4. Денежный поток последнего года прогнозного периода 100. Амортизация последнего года прогнозного периода 20. Капитальные вложения последнего года прогнозного периода 25. Выручка последнего года прогнозного периода 1000. Выручка предпоследнего года прогнозного периода 900. Требуемый СОК 20 % от выручки. Долгосрочный темп роста 3%. Ставка дисконтирования 15%. В постпрогнозном периоде капитальные вложения равны амортизации. Рассчитать стоимость в постпрогнозном периоде на основе денежного потока постпрогнозного периода.

Теория: см. п. 15.4, 15.6.

Решение – сведем все данные в таблицу:

- вычисляем чистую прибыль в последнем прогнозном году = FCFE – Амортизация + Капитальные затраты + Изменение денежного оборотного капитала – (Новый долг – Погашение долга) = $100 - 20 + 25 + 20\% \times (1000 - 900) = 125$;
- считаем, что выручка и чистая прибыль изменятся в одной и той же пропорции, на уровне долгосрочного темпа роста:

Показатель	Значение	
	Последний прогнозный год	Постпрогнозный год
Выручка	1000	1030
Чистая прибыль	125	$125 \times 1,03 = 128,75$

Решение 22.4.4. Окончание

Показатель	Значение	
	Последний прогнозный год	Постпрогнозный год
+ Амортизация	20	Ам. = Кап. затр.
– Капитальные затраты	–25	Ам. = Кап. затр.
– Изменение СОК	–20	$-20\% \times (1030 - 1000) = -6$
Денежный поток	100	122,75

- стоимость в постпрогножном периоде определяем по модели Гордона:

$$C_{TEPM} = \frac{122,75}{15\% - 3\%} = 1022,91 \approx 1022,9.$$

22.4.5. Рентабельность продаж предприятия 15%, оборачиваемость активов 1,5 раза, собственный капитал 50 ед., заемный капитал – 30 ед. Определить рентабельность собственного капитала.

Теория: см. п. 14.14.

Решение:

- оборачиваемость активов 1,5 раза → выручка = $(50 + 30) \times 1,5 = 120$;
- рентабельность продаж предприятия 15% → Чистая прибыль = $120 \times 15\% = 18$;
- ROE = $18 / 50 = 36\%$.

22.4.6. Оценить стоимость лицензии по методу освобождения от роялти за 1 год использования. Дисконтирование выполнять на конец периода. Исходные данные:

- выручка от продажи продукции, произведенной с использованием лицензии 100 тыс. руб.;
- ставка роялти 25%;
- затраты лицензиара на обеспечение лицензии 10 тыс. руб.;
- ставка дисконтирования 10%.

Теория: см. п. 2.1., 18.2.

Решение:

- доход = $100\ 000 \times 25\% = 25\ 000$ руб.;
- учет затрат лицензиара: $25\ 000 - 10\ 000 = 15\ 000$;
- дисконтирование на конец периода:

$$\text{Стоимость лицензии} = \frac{15\ 000}{1 + 10\%} = 13\ 636 \text{ руб.}$$

22.4.7. Определить величину денежного потока на собственный капитал при следующих данных:

Инвестиции в оборотный капитал	0,4
Инвестиции в основные средства	3,2
Выплата долга	2,0
Привлечение нового кредита	2,4
Амортизация	3,5
Выплата процентов	5,0
Чистая прибыль	7,0
Ставка налога на прибыль	34%

Теория: см. п. 15.4.

Решение: $FCFE = 7,0 + 3,5 - 3,2 - 0,4 + (2,4 - 2) = 7,3$.

22.4.8. Определить денежный поток на инвестированный капитал, если известно следующее: CFO = 100 млн руб., чистое изменение долга = +20 млн руб., уплаченные проценты = 12 млн руб. (включены в CFO), налог на прибыль 20%, инвестиции в поддержание основных средств 15 млн руб., амортизация 10 млн руб., изменение оборотного капитала = -5 млн руб.

Теория: см. п. 15.4.

Решение: $FCFF = 100 - 15 + 12 \times (1 - 20\%) = 94,6 \approx 95$ млн руб.

Комментарий: фраза про проценты, включенные в CFO – чтобы сбить с толку. CFO всегда включает в себя проценты.

22.4.9. В 2015 году размер дивидендов составил 10 руб. на акцию. Фирма планирует ежегодный прирост дивидендов. Рыночная стоимость одной акции, определенная оценщиком, составляет 230 руб. при ожидаемой ставке дисконтирования в размере 12%. Определить планируемый ежегодный прирост дивидендов.

Теория: см. п. 15.6.

Решение:

$$C \times (i - g) = D \times (1 + g) \rightarrow 1 + g = \frac{C \times (i - g)}{D} \rightarrow 1 + g = \frac{C \times i - C \times g}{D} \rightarrow$$

$$\rightarrow 1 + g + \frac{C \times g}{D} = \frac{C \times i}{D} \rightarrow g \times \left(1 + \frac{C}{D}\right) = \frac{C \times i}{D} - 1 \rightarrow$$

$$\rightarrow g = \frac{\frac{C \times i}{D} - 1}{1 + \frac{C}{D}} = \frac{\frac{12\% \times 230}{10} - 1}{1 + 230/10} = \frac{1,76}{24} = 7,33\%$$

22.4.10. Определить рыночную стоимость акции по состоянию на 31.12.2015. Известно, что чистый денежный поток, приходящийся на одну акцию в реальном выражении в 2016 году составил 110, в 2017 году 115. В номинальном выражении в 2016 году 120, а в 2017 125. Также известно, что терминальная стоимость акции в номинальном выражении в 2017 году составила 1314. Определение терминальной стоимости проводилось из расчета номинального роста в 6% после 2017 года. Ставка дисконтирования номинальная 11%. Дисконтирование выполнять на конец периода.

Теория: см. п. 2.1, 15.6.

Решение:

- используем потоки в номинальном выражении, номинальную ставку дисконтирования;
- терминальная стоимость = 1314 (видимо, это стоимость на конец 2017 года, судя по формулировкам);

$$\bullet \text{ стоимость акции} = \frac{120}{(1+11\%)} + \frac{125}{(1+11\%)^2} + \frac{1314}{(1+11\%)^2} = 1276.$$

22.4.11. Рассчитать прогнозную маржу ЕБИТДА, если известны следующие данные. Выручка – 400 млн руб. (в т. ч. выручка от продажи филиала компании, выручка которого составила 40 млн руб.). На текущий момент филиал отсутствует, его маржа по ЕБИТДА составляла 14%; себестоимость – 280 млн руб.; управленческие расходы – 60 млн руб. Выбытие филиала не влияет на размер управленческих расходов.

Переезд офиса обошелся в 14 млн. В будущем в составе управленческих расходов будут отсутствовать расходы на переезд офиса.

Амортизация – 34 млн руб.

Прогнозная инфляция – 6%.

В текущем году была продажа основного средства за 25 млн руб., приобретенное 6 лет назад, и срок жизни которого составляет 15 лет.

Теория: см. п. 15.4.

Решение:

- рассчитаем ЕБИТДА компании с учетом филиала: $400 - 280 - (60 - 14) + 34 = 108$;
- рассчитаем ЕБИТДА филиала = $14\% \times 40 = 5,6$;
- рассчитаем ЕБИТДА компании без учета филиала = $108 - 5,6 = 102,4$;
- маржа ЕБИТДА = $\text{ЕБИТДА} / \text{Выручка (без филиала)} = 102,4 / (400 - 40) = 28,4\%$.

Комментарий: данный ответ зачли, несмотря на то, что инфляция в расчете не участвовала, а все потому, что здесь отношение показателей, в числителе и в знаменателе – учитывается инфляция или нет – неважно.

22.5. Прочее

22.5.1. Какой срок жизни НМА (клиентской базы), если каждый год имеет место отток 25% от количества на начало периода? Актив прекращает свое существование, когда количество клиентов становится меньше 20% от первоначального.

Теория: см. п. 18.9.

Решение: надо найти такое значение n , при котором выполняется неравенство $(1 - 25\%)^n < 20\%$. Применяя логарифмирование к обеим частям, получаем:

$$n \times \ln(0,75) < \ln(0,2) \rightarrow n < \frac{\ln 0,2}{\ln 0,75} = 5,59$$

Поскольку срок в целых годах, то ответ 5 лет.

Комментарий: при целых значениях в вариантах ответа задачу можно решать «в лоб», последовательно уменьшая начальное значение на 25% и сравнивая с 20%.

22.5.2. Определить оборачиваемость дебиторской задолженности в днях (в расчетах принять, что в году 365 дней). Оборотные активы 12 500, в т. ч. дебиторская задолженность 1000, запасы 9000, денежные средства 1200. Краткосрочные пассивы 10 500, в т. ч. кредиторская задолженность 5500, краткосрочные займы и кредиты 1200. Выручка 55 000. Себестоимость 46 100, в т. ч. затраты на персонал 25 000, материальные затраты 10 500, амортизация 10 500, прочие 100.

Теория: см. п. 14.14.

Решение:

- коэффициент оборачиваемости ДЗ = $55\,000 / 1000 = 55$;
- оборачиваемость ДЗ = $365 / 55 = 6,6 \approx 7$ дней.

Список использованных источников

Основное законодательство об оценочной деятельности

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ.
2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297.
3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298.
4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299.
5. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611.
6. Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 326.
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 327.
8. Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 328;
9. Федеральный стандарт оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО № 11)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 22.06.2015 г. № 385.
10. Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 17.11.2016 г. № 721.
11. Федеральный стандарт оценки «Определение инвестиционной стоимости (ФСО № 13)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 17.11.2016 г. № 722.

Кодексы

12. Гражданский Кодекс Российской Федерации (совокупность Федеральных законов от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ, от 26.01.1996 г. № 14-ФЗ, от 26.11.2001 г. № 146-ФЗ, от 18.12.2006 г. № 230-ФЗ).
13. «Земельный кодекс Российской Федерации» от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ.
14. «Градостроительный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ.
15. «Лесной кодекс Российской Федерации» от 04.12.2006 г. № 200-ФЗ.
16. «Водный кодекс Российской Федерации» от 03.06.2006 г. № 74-ФЗ.
17. «Воздушный кодекс Российской Федерации» от 19.03.1997 г. № 60-ФЗ.
18. «Кодекс торгового мореплавания Российской Федерации» от 30.04.1999 г. № 81-ФЗ.
19. «Кодекс внутреннего водного транспорта РФ» от 07.03.2001 г. № 24-ФЗ.
20. «Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации» от 24.07.2002 г. № 95-ФЗ.
21. «Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации» от 14.11.2002 г. № 138-ФЗ.
22. «Кодекс административного судопроизводства Российской Федерации» от 08.03.2015 г. № 21-ФЗ.
23. «Уголовно-процессуальный кодекс Российской Федерации» от 18.12.2001 г. № 174-ФЗ.
24. «Таможенный кодекс Евразийского экономического союза» (приложение № 1 к Договору о Таможенном кодексе Евразийского экономического союза от 11.04.2017).

Федеральные законы

25. Федеральный закон от 31.05.2001 г. № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации».
26. Федеральный закон от 16.07.1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».
27. Федеральный закон от 13.06.2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».
28. Федеральный закон от 24.07.2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».
29. Закон Российской Федерации от 21.02.1992 г. № 2395-1 «О недрах».
30. Федеральный закон от 21.12.2004 г. № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую».

31. «Основы законодательства Российской Федерации о нотариате» от 11.02.1993 г. № 4462-1.
32. Федеральный закон «О банках и банковской деятельности» от 02.12.1990 г. № 395-1-ФЗ.
33. Федеральный закон «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ.
34. Федеральный закон «Об акционерных обществах» от 26.12.1995 г. № 208-ФЗ.
35. Федеральный закон «О навигационной деятельности» от 14.02.2009 г. № 22-ФЗ.
36. Федеральный закон от 27.11.2010 г. № 311-ФЗ (ред. от 18.06.2017 г.) «О таможенном регулировании в Российской Федерации».
37. Федеральный закон «О финансовой аренде (лизинге)» от 29.10.1998 г. № 164-ФЗ
38. Закон РФ «О космической деятельности» от 20.08.1993 г. № 5663-1.
39. «Договор о Евразийском экономическом союзе» (Подписан в г. Астане 29.05.2014 г.) (с изм. и доп., вступ. в силу с 12.08.2017 г.).

Другие нормативные правовые акты

40. Постановление Правительства РФ «О государственной регистрации автомототранспортных средств и других видов самоходной техники на территории РФ» от 12.08.1994 г. № 938.
41. Приказ Минэкономразвития России от 01.09.2014 г. № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».
42. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. № 568-Р.
43. Приказ Минфина России от 28.08.2014 г. № 84н «Об утверждении Порядка определения стоимости чистых активов».
44. Приказ МВД России «О порядке регистрации транспортных средств» от 24.11.2008 г. № 1001.
45. Постановление Пленума Высшего Арбитражного суда РФ от 04.04.2014 г. № 23 «О некоторых вопросах практики применения арбитражными судами законодательства об экспертизе».
46. Постановление Пленума Верховного суда РФ от 21.12.2010 г. № 28 «О судебной экспертизе по уголовным делам».

Прочие материалы

47. Кремер Н.Ш., Путко Б.А. Эконометрика. 3-е изд., перераб. и доп. – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2010.

48. Грибовский С.В., Сивец С.А. Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества: учебное пособие – М.: Финансы и статистика, 2008.
49. Гладких Н.И. развитие алгоритма экспертизы корреляционно-регрессионных моделей стоимости объектов недвижимости – https://srosovet.ru/content/editor/present/Zacshita-2015_Gladkih.pdf.
50. Оценка стоимости машин, оборудования и транспортных средств / А.П. Ковалев, А.А. Кушель, В. С. Хомяков, Ю.В. Андрианов, Б.Е. Лужанский, И.В. Королев, С.М. Чемерикин. – М.: Интерреклама, 2003. – 488 с.
51. Сравнительный анализ прав, обязанностей и ответственности судебного Эксперта в различных судопроизводствах – <https://srosovet.ru/activities/Method>.

ПОДГОТОВКА К КВАЛИФИКАЦИОННОМУ ЭКЗАМЕНУ ОЦЕНЩИКОВ

Учебник

Под общ. ред. Ильина М.О.

Подписано в печать 14.03.2018. Формат 60×90/16.
Гарнитура Times New Roman. Усл. печ. л. 18.5.

ООО «Про-Аппрайзер» –
Профессиональная литература для оценщиков и экспертов

123242, г. Москва, ул. Красная Пресня, д. 9
Тел.: +7 (499) 3-509-709;
E-mail: info@pro-appraiser.com

PRO-APPRAISER

www.pro-appraiser.com



