|  |  |
| --- | --- |
| **logo (1)** | **Ассоциация**  **«Саморегулируемая организация оценщиков**  **«ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ»** |
| 109028, г. Москва, Хохловский пер., д. 13, стр. 1  8 (800) 200-29-50, 8 (495) 626-29-50, srosovet.ru, mail@srosovet.ru | |

*19.01.2018 г.*

**МЕТОДИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ**

**для подготовки к сдаче  
квалификационного экзамена Оценщиков**

**оценка недвижимости**

**направление**





Москва

**Оглавление**

[РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ ТЕМЫ 6](#_Toc493884458)

[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 6](#_Toc493884459)

[1.2. Оценка для целей залога, понятие и основание возникновения предмета залога 16](#_Toc493884460)

[1.3. Объекты гражданских прав и их оборот 18](#_Toc493884461)

[1.4. Понятия, виды, условия недействительности сделок, ничтожные и оспоримые сделки 20](#_Toc493884462)

[1.5. Представительство, доверенность, срок доверенности, передоверие, прекращение и последствия прекращения доверенности, реестр доверенностей 22](#_Toc493884463)

[1.6. Основания возникновения гражданских прав и обязанностей, право собственности и иные вещные права 24](#_Toc493884464)

[1.7. Обязательства, способы их обеспечения, порядок и сроки исполнения взыскания 28](#_Toc493884465)

[1.8. Гражданско-правовой договор (понятие, виды, предмет, содержание, форма, существенные условия) 30](#_Toc493884466)

[1.9. Участие эксперта, специалиста в судебной экспертизе 32](#_Toc493884467)

[2. БАЗОВЫЕ ПОНЯТИЯ 36](#_Toc493884468)

[2.1. Требования к проведению оценки недвижимости, установленные федеральными стандартами оценки 36](#_Toc493884469)

[2.2. Права на недвижимость 38](#_Toc493884470)

[2.3. Правовое регулирование земельных отношений 41](#_Toc493884471)

[2.4. Перевод земель или земельных участков из одной категории в другую 42](#_Toc493884472)

[2.5. Особенности оборота земель сельскохозяйственного назначения 44](#_Toc493884473)

[2.6. Классификация объектов недвижимости 46](#_Toc493884474)

[2.7. Правовые основы территориального планирования и градостроительного зонирования 47](#_Toc493884475)

[2.8. Требования к использованию и охране земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах водоохранных зон 51](#_Toc493884476)

[2.9. Правовое регулирование ипотеки (залога недвижимости) 53](#_Toc493884477)

[2.10. Функции сложного процента 55](#_Toc493884478)

[2.11. Дисконтирование 58](#_Toc493884479)

[2.12. Индексация 59](#_Toc493884480)

[2.13. Наилучшее и наиболее эффективное использование объекта недвижимости 60](#_Toc493884481)

[РАЗДЕЛ 3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД 63](#_Toc493884482)

[3.1. Потенциальный валовый доход 63](#_Toc493884483)

[3.2. Действительный валовый доход 63](#_Toc493884484)

[3.3. Операционные расходы 64](#_Toc493884485)

[3.4. Чистый операционный доход 65](#_Toc493884486)

[3.5. Реверсия (терминальная стоимость) 65](#_Toc493884487)

[3.6. Ставка дисконтирования и капитализации (метод кумулятивного построения, метод рыночной экстракции) 65](#_Toc493884488)

[3.7. Метод прямой капитализации для оценки рыночной стоимости объекта недвижимости 67](#_Toc493884489)

[3.8. Ипотечно-инвестиционный анализ 68](#_Toc493884490)

[3.9. Метод дисконтирования денежных потоков 69](#_Toc493884491)

[3.10. Методы капитализации по расчетным моделям 70](#_Toc493884492)

[3.11. Норма возврата капитала (методы Ринга, Хоскольда, Инвуда) 71](#_Toc493884493)

[РАЗДЕЛ 4. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ 73](#_Toc493884494)

[4.1. Методы затратного подхода 73](#_Toc493884495)

[4.2. Затраты на создание объектов недвижимости 73](#_Toc493884496)

[4.3. Выбор аналогов и корректировка их стоимости 74](#_Toc493884497)

[4.4. Коэффициент торможения 77](#_Toc493884498)

[4.5. Расчет износа и устареваний 78](#_Toc493884499)

[4.6. Аддитивная и мультипликативная модели расчета износа 81](#_Toc493884500)

[4.7. Прибыль предпринимателя (девелопера) 82](#_Toc493884501)

[4.8. Сроки службы, возраст объектов 83](#_Toc493884502)

[РАЗДЕЛ 5. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ 84](#_Toc493884503)

[5.1. Выбор аналогов 84](#_Toc493884504)

[5.2. Корректирование цен аналогов 85](#_Toc493884505)

[5.3. Метод сравнения продаж 88](#_Toc493884506)

[5.4. Метод валового рентного множителя (мультипликатора) 88](#_Toc493884507)

[5.5. Метод регрессионного анализа 88](#_Toc493884508)

[РАЗДЕЛ 6. ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА 92](#_Toc493884509)

[6.1. Метод выделения 92](#_Toc493884510)

[6.2. Метод капитализации земельной ренты 92](#_Toc493884511)

[6.3. Метод предполагаемого использования 92](#_Toc493884512)

[6.4. Метод разбивки на участки 93](#_Toc493884513)

[6.5. Метод распределения 93](#_Toc493884514)

[6.6. Метод сравнения продаж 94](#_Toc493884515)

[6.7. Метод остатка для земли 94](#_Toc493884516)

[РАЗДЕЛ 7. ПРОЧЕЕ 95](#_Toc493884517)

[7.1. Оценка приносящей доход (коммерческой) недвижимости 95](#_Toc493884518)

[7.2. Оценка производственной и специализированной недвижимости 95](#_Toc493884519)

[7.3. Оценка недвижимости, предназначенной для определенных видов бизнеса 95](#_Toc493884520)

[ОПИСАНИЕ ВНЕСЕННЫХ ИЗМЕНЕНИЙ 98](#_Toc493884521)

[РЕКОМЕНДУЕМЫЕ ИСТОЧНИКИ 99](#_Toc493884522)

**ВВЕДЕНИЕ**

**1.** Федеральным законом от 02.06.2016 г. №172-ФЗ внесены изменения в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 28.07.1998 г. № 135-ФЗ (далее – Закон об оценке) в части требований к членству в СРОО. Члены СРОО обязаны иметь квалификационный аттестат, подтверждающий сдачу квалификационного экзамена Оценщиков (далее - Экзамен):

* лица, состоявшие в СРОО на 01.01.2017 г., должны иметь квалификационный аттестат по состоянию на 01.04.2018 г.;
* лица, вступившие в СРОО после 01.01.2017 г., – по состоянию на 01.07.2017 г.

**2.** Ассоциация «СРОО «Экспертный совет» (далее – Ассоциация) придерживается ранее озвученной позиции[[1]](#footnote-1) относительно Экзамена: база вопросов и ответов должна быть открытой, направление «бизнес» должно включать остальные направления. Одновременно с этим, когда от сдачи Экзамена зависит профессиональная деятельность Оценщиков, Ассоциация считает необходимым оказать методическую поддержку по подготовке к сдаче Экзамена.

**3.** По состоянию на дату составления данной редакции Методических материалов (далее – ММ) база вопросов Экзамена является закрытой. Профессиональное оценочное сообщество в инициативном порядке формирует базу вопросов Экзамена на основе информации от тех, кто Экзамен сдавал[[2]](#footnote-2).

Минэкономразвития России опубликовало (материалы многократно менялись)[[3]](#footnote-3): темы вопросов, часть которых имеет общий характер (например, «Правовое регулирование земельных отношений»), а часть – относится к дискуссионным вопросам оценочной деятельности (например, «Классификация объектов недвижимости»); глоссарий; перечень источников информации; примеры индивидуальных заданий по направлениям.

ММ будут дополняться по мере появления новой информации об Экзамене, проведения соответствующих подготовительных образовательных мероприятий. Приглашаем принять участие в развитии ММ – предложения принимаются на адрес imo@srosovet.ru.

**4.** ММ сформированы в целях подготовки к сдаче Экзамена по направлению  
**«оценка недвижимости»**. ММ основываются на вопросах, которые фактически встречались на Экзамене в прошлом, положениях примера индивидуального задания3, профильных образовательных мероприятиях Ассоциации. Для некоторых тем приводится дополнительная информация:

* на что обратить внимание в практической деятельности (по результатам обобщения результатов деятельности Экспертного совета и Дисциплинарного комитета Ассоциации);
* ссылки на материалы, выходящие за рамки Экзамена, но полезные для оценочной практики.

**5.** При подготовке к сдаче Экзамена рекомендуется ознакомиться с информацией на сайте организации-оператора экзамена[[4]](#footnote-4).

**6.** Формулировка отдельных тем экзаменационных вопросов настолько широка, что подразумевает необходимость цитирования обширных фрагментов соответствующих нормативных-правовых актов (например, «Требования к использованию и охране земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах водоохранных зон»). ММ не дублируют текст указанных документов – приводится краткая выжимка и ссылка на источник, при этом с их полным текстом предлагается ознакомиться самостоятельно.

**7.** В рекомендуемых Минэкономразвития России источниках информации используется различная терминология. В ММ применяется терминология, соответствующая глоссарию Минэкономразвития России и, если термин отсутствует в глоссарии, в Законе об оценке и Федеральных стандартах оценки [2– 8].

В глоссарии Минэкономразвития России имеют место противоречия в обозначениях, используемых в формулах. По этой причине в ММ используются собственная система обозначений.

**8.** ММ или их части могут свободно использоваться. При использовании ММ или их частей ссылка на Ассоциацию является обязательной.

**9.** Актуальная информация об Экзамене (актуальные редакции ММ, Народная база вопросов, решебники и пр.) размещаются:

* на портале #оценщикивместе – kvalexam.ru;
* в профильном разделе сайта Ассоциации:

|  |  |
| --- | --- |
| URL адрес: | https://srosovet.ru/activities/Obuchenie/kval/ |
| QR код: | http://qrcoder.ru/code/?https%3A%2F%2Fsrosovet.ru%2Factivities%2FObuchenie%2Fkval%2F&3&0 |
| путь на сайте: | Деятельность – Обучение –  Подготовка к квалификационному экзамену |

**10.** В формировании ММ приняло участие несколько десятков человек, наибольший вклад внесли (в алфавитном порядке): Горев С.В., Дежинова О.Ю., Ильина Ю.С., Киршина Н.Р., Круглов М.В., Лапин М.В., Лебединский В.И.

ММ подготовлены под общей редакцией Ильина М.О.

# **РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ ТЕМЫ**

## **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**

*Формулировка темы имеет общий характер. Анализ Примера индивидуального задания по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» показывает, что к ней могут быть отнесены темы «Права и обязанности Оценщика», «Обязанности «оценочной компании», «Права и обязанности заказчика оценки», «Независимость Оценщика и «оценочной компании», «Информационная открытость процедуры оценки».*

**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] закреплен перечень отношений, на которые не распространяются ее положения, например:

* 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 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», от 14.11.2002 г. № 161-ФЗ «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях».*

**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 указанной 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 указанный период отчетах 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 рублей;
* 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 настоящей статьи, 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, 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 настоящей статьей 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 настоящей статьей, 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

| **№ п/п** | **Субъект** | **Функции** |
| --- | --- | --- |
| 1 | Министерство экономического развития Российской Федерации  (МЭР) – ст. 19 [1] | * разработка 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; * 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 четырнадцатым части второй ст. 22.2 [1], в порядке, установленном уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности; * 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] | * участвует в рассмотрении вопросов государственной политики в области оценочной деятельности; * рассматривает проекты федеральных стандартов оценки и рекомендует или не рекомендует их для утверждения МЭР; * рассматривает предложения о совершенствовании деятельности СРОО и при необходимости дает рекомендации по совершенствованию этой деятельности; * вносит на рассмотрение МЭР типовые правила профессиональной этики Оценщиков и требования к рассмотрению СРОО жалобы на нарушение ее членом установленных требований; * 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] | * 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; * 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; * 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](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19586/a8f368b16461543678e82ea3dc29be33ce25f12e/#dst100456) [1]; * возврат имущества, составляющего компенсационный фонд и переданного национальному объединению СРОО, в случае, установленном [ст.24.8](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19586/a8f368b16461543678e82ea3dc29be33ce25f12e/#dst100456) [1]. |
| 4 | Саморегулируемые организации оценщиков  (СРОО) – ст. 22.1 [1] | * 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; * 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](http://ivo.garant.ru/#/document/59671269/entry/0), 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.[[5]](#footnote-5)).

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

Таблица

| **№ п/п** | **Орган** | **Комментарий** |
| --- | --- | --- |
| 1 | Общее собрание членов СРОО | Высший орган управления СРОО.  Созывается не реже чем один раз в год. |
| 2 | Коллегиальный орган управления СРОО  (обычно – Совет) | Осуществляет управление СРОО между общими собраниями членов СРОО, в т.ч.:   * 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.   Не более чем двадцать пять процентов членов коллегиального органа управления СРОО должны составлять лица, не являющиеся членами СРОО и (или) их аффилированными лицами. |
| 3 | Структурное подразделение, осуществляющее контроль за соблюдением членами СРОО требований законодательства об оценочной деятельности  (обычно – Департамент контроля) | Осуществляет плановые и внеплановые проверки членов СРОО |
| 4 | Дисциплинарный комитет | Рассматривает жалобы на нарушение членами СРОО требований законодательства об оценочной деятельности.  Принимает решение о применении мер дисциплинарного взысканий. |
| 5 | Экспертный совет | Челны экспертного совета проводят экспертизу отчетов об оценке. |

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

*Формулировка темы имеет общий характер. Вопросам залога и оценки для целей залога посвящены  §3 Главы 23 ГК РФ [9] и профильный Федеральный стандарт оценки №9 [6]. Далее в данном разделе приводится выжимка из указанных источников.*

**1.2.1. Понятие залога** (ст. 334 [9]). 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 [9]).

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 [9]).

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 возмещении 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 [6].

Таблица 3.

| **Пункт ФСО №9** | **Положение** |
| --- | --- |
| 4 | 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.  Оценщик учитывает данные специальные требования залогодержателя, если это оговаривается в задании на оценку. |
| 5 | Для целей [6] 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. |
| 7 | 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 [6] 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. |
| 8 | Отчет об оценке должен содержать следующие дополнительные к указанным в ФСО № 3 результаты:   * стоимость (стоимости) объекта оценки в соответствии с видами стоимости, предусмотренными п. 5 [6]; * иные расчетные величины, выводы и рекомендации, подготовленные Оценщиком в соответствии с заданием на оценку.   Выводы о ликвидности объекта оценки в обязательном порядке указываются в отчете, но не рассматриваются как результат оценки. |
| 10 | 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:   * 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 | 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 [6] результатам оценки расчетные величины, в т.ч.:   * прогноз изменения стоимости объекта оценки в будущем; * размер затрат, необходимых при обращении взыскания на объект оценки.   При этом указанные расчетные величины и выводы по результатам дополнительных исследований включаются в отчет, но не являются результатом оценки. |
| 17 | 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. |

## **1.3. Объекты гражданских прав и их оборот**

**1.3.1.** Объекты гражданских прав (ст. 128 ГК РФ [9])**.**

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 [9])**.**

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 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 [9]).

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 [9]).

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 [9]).

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 [9] 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 [9]. 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 [9]).

**1.4.2.** Сделки могут быть двух- или многосторонними (договоры) и односторонними (ст. 154 [9]).

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 [9]).

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 [9]).

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 [9]).

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 [9]).

**1.4.6.** Нотариальное удостоверение сделки (ст. 163 [9]).

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 [9]).

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 [9]).

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 [9]).

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 её элементов (условий). В зависимости от того, какое из условий оказалось порочным различают:

Таблица 2.

| **№ п/п** | **Условия недействительности** | **Комментарий** |
| --- | --- | --- |
| 1 | Порок содержания | 1. Мнимая сделка, то есть сделка, совершенная лишь для вида, без намерения создать соответствующие ей правовые последствия, ничтожна.  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, совершённые следующими категориями физических лиц:   * недееспособными; * ограниченно дееспособными; * частично дееспособными: малолетними в возрасте 6 — 13 лет и несовершеннолетними в возрасте 14 — 17 лет.   Следующие сделки юридических лиц являются совершёнными с пороком:   * сделки, выходящие за пределы специальной правоспособности; * сделки, совершённые без соответствующей лицензии; * сделки, совершенные органами юридического лица с превышением их полномочий; * сделки, совершенные неуполномоченным лицом. |
| 3 | Порок воли | Различают сделки, совершённые без внутренней воли, и сделки, в которых внутренняя воля сформировалась неправильно под влиянием обстоятельств, искажающих её.   * 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, совершённые 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 [9]).

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. 1.5.1.1, 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 [9]).

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 государственных 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 [24] является частью Единой информационной системы нотариата (ЕИС).

В соответствии со ст. 34.3 [24] нотариусы обязаны вносить сведения о совершении нотариальных действий при их регистрации в реестре нотариальных действий ЕИС.

Федеральная нотариальная палата согласно ст. 34.4 [24] 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**

*Формулировка темы имеет общий характер, ей посвящен Раздел II ГК РФ [9]. Далее в данном разделе приводится выжимка из указанного источника.*

**1.6.1.** Основания возникновения гражданских прав и обязанностей (ст. 8 ГК РФ [9]).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 [9]):

* 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 [9]).

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 противоречащие 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 [9]).

**1.6.5.** Земельный участок как объект права собственности (ст. 261 [9]).

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 [9]).

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, 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.

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. Сервитутом могут обременяться здания, сооружения и другое недвижимое имущество, ограниченное пользование которым необходимо вне связи с пользованием земельным участком (ст. 277 [9]).

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

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

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

1.6.6.9. 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.

1.6.6.10. 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» [20] (речь идет обо всех видах сервитутов, ст. 23 ЗК РФ [10]).

**1.6.7.** Общая собственность (ст. 244 [9]).

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. …

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.

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

*Формулировка темы имеет общий характер, ей посвящен Подраздел I Раздела III ГК РФ [9]. Далее в данном разделе приводится выжимка из указанного источника.*

**1.7.1.** Понятие обязательства (ст. 307 [9]).

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 [9]).

**1.7.3.** Исполнение обязательств (ст. 309.1 – 313 [9]).

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 [9]).

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 [9]. 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 [9]).

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 [9]. 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 [9]).

**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 [9]).

**1.8.3.** Формы (виды) договоров (ст. 158, 434 [9]).

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 [9]).

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 [9]).

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 [9]).

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[9]).

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 том числе 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 [9]).

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**

*Формулировка темы имеет общий характер. Вопросам судебной экспертизы посвящен Федеральный закон «О государственной судебно-экспертной деятельности в РФ» [18], ряд Кодексов [14 – 17], постановления Пленумов судов высших инстанций [26 – 27]. Далее в данном разделе приводится выжимка из [18], относящаяся к сущностным вопросам судебной экспертизы.*

**1.9.1.** Независимость Эксперта (ст. 7 [18])

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 [18]).

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 [18]).

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 [18]).

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 [18])

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 [11]).

**1.9.8.** Эксперт обязан заявить самоотвод в случае, если (ст. 21-24 АПК [14]):

* 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 [14 – 17] в части прав, обязанностей и ответственности Эксперта приведено в [32].

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. БАЗОВЫЕ ПОНЯТИЯ**

## **2.1.** **Требования к проведению оценки недвижимости, установленные федеральными стандартами оценки**

*Формулировка темы имеет общий характер – к ней относится совокупность федеральных стандартов оценки № 1, 2, 3, 7, 9, 12, 13 [2 – 8]. Далее в данном разделе приводятся выжимка из указанных источников с учетом того, какие вопросы уже встречались на квалификационном экзамене.*

**2.1.1.** Положения ФСО №1

Таблица 3.

| **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). |

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

**2.1.3.** Положения ФСО №3:

Таблица 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. |

**2.1.4.** Положения ФСО №7:

Таблица 3.

| **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. |

**2.1.5.** При определении ликвидационной стоимости задание на оценку объекта оценки должно содержать следующую дополнительно 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.

**2.1.6.** 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 2.9.*

*Про наиболее эффективное использование см. в п. 2.13.*

## **2.2. Права на недвижимость**

*Формулировка темы имеет общий характер – напрямую к ней относится ряд статей ГК РФ [9], Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» [20]; косвенно – значительная совокупность нормативных правовых актов различного уровня. Далее в данном разделе приводится выжимка из двух указанных источников.*

**2.2.1.** 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 [9]):

* 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.

**2.2.2.** 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 [20]):

* 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.

**2.2.3.** В кадастр недвижимости вносятся основные и дополнительные сведения об объекте недвижимости (ст. 8 [20]):

* 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.

**2.2.4.** Право собственности и другие вещные права на землю (глава 17 ГК РФ [9]).

2.2.4.1. 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.

2.2.4.2. 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.

2.2.4.3. 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.

2.2.4.4. 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.

2.2.4.5. 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.

2.2.4.6. 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.

**2.2.5.** Сервитут (ст.274-276 ГК РФ [9]) – см. п. 1.6.6.

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.

**2.2.6.** Право собственности и другие вещные права на жилые помещения(гл. 18 ГК РФ [9]).

2.2.6.1. Жилые помещения предназначены для проживания граждан.

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

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

2.2.6.3. 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.

2.2.6.4. 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.

2.2.6.5. 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.

2.2.6.6. 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.

2.2.6.7. 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.

**2.2.7.** Общая собственность (гл. 16 ГК РФ [9]) – см. п. 1.6.7.

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.

## **2.3. 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.*

**2.3.1.** Правовая основа регулирования земельных отношений включает документы четырех уровней:

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

2.3.1.2. Федеральное земельное законодательство – например, [10], [20], [23], а также ряд смежных документов – базовые Кодексы [9, 11 – 13], ряд Федеральных законов (например, [21, 22]) и пр.

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

2.3.1.4. Региональное законодательство.

**2.3.2.** Про раздельное отчуждение земельного участка и расположенных на нем улучшений (п. 4 ст. 35 ЗК РФ [10]).

2.3.2.1. 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 [10];
* отчуждение сооружения, которое расположено на земельном участке на условиях сервитута.

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

2.3.2.3. 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.

2.3.2.4. 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.

**2.3.3.** Объектом купли-продажи могут быть только участки, прошедшие государственный кадастровый учет (ст. 37 ЗК РФ [10]).

**2.3.4.** На что обратит внимание в практической деятельности:

2.3.4.1. Региональное законодательство может содержать нормативные правые 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.

2.3.4.2. Судебная практика расходится с положениями ЗК РФ, указанными в п. 2.3.7 – 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.

## 

## **2.4. Перевод земель или земельных участков из одной категории в другую**

*Формулировка темы имеет общий характер. К вопросам перевода земельных участков из одной категории в другую относится целый ряд нормативных правовых актов, прежде всего: Земельный кодекс РФ [10] и Федеральный закон «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» [23]. Далее в данном разделе приводятся выжимка из указанных источников.*

**2.4.1.** Земли в РФ по целевому назначению подразделяются на следующие категории (ст. 7 [10]):

* 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 [25].

**2.4.2.** Перевод земель из одной категории в другую осуществляется в отношении   
(ст. 8 [10]):

* 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.

**2.4.3.** 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 [23]).

**2.4.4.** 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 [23]):

* 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.

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

**2.4.6.** Перевод земель или земельных участков в составе таких земель из одной категории в другую не допускается в случае (ст.4 [23]):

* 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.

**2.4.7.** Лесные участки в составе земель лесного фонда находятся в федеральной собственности (ст. 8 ЛК РФ [12]). Решение об их переводе в другую категорию принимается Правительством РФ (ст. 8 [10]).

**2.4.8.** Перевод земель сельскохозяйственных угодий или земельных участков в составе таких земель из земель сельскохозяйственного назначения в другую категорию допускается в исключительных случаях, связанных (ст.7 Федерального закона от 21.12.2004 г. №172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую»): 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.

**2.4.9.** 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.

## **2.5. Особенности оборота земель сельскохозяйственного назначения**

**2.5.1.** Понятие и состав земель сельскохозяйственного назначения (ст. 77 ЗК РФ [10]).

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 профильный Федеральный закон [21][[6]](#footnote-6). Далее приводится выжимка из указанного источника.*

**2.5.2.** Оборот земель сельскохозяйственного назначения основывается на следующих принципах (ст. 1 [21]):

* 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.

**2.5.3.** Иностранные граждане, иностранные юридические лица, лица без гражданства, а также юридические лица, в уставном (складочном) капитале которых доля иностранных граждан, иностранных юридических лиц, лиц без гражданства составляет более чем 50 процентов, могут обладать земельными участками из земель сельскохозяйственного назначения только на праве аренды (ст. 3 [21]).

**2.5.4.** 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 [21].

**2.5.5.** Купля-продажа земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения (ст. 8 [21]).

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 настоящей статьей.

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

## **2.6. Классификация объектов недвижимости**

Общепринятая, законодательно закрепленная классификация объектов недвижимости отсутствует.

Наиболее распространенными вариантами классификации являются:

Таблица 4.

| **№ п/п** | **Принцип классификации** | **Комментарий** |
| --- | --- | --- |
| 1 | По функциональному назначению | 1. Жилые:   * индивидуальное жилищное строительство; * многоэтажное жилищное строительство.   2. Нежилые:   * административные (офисные); * торговые; * производственные; * складские; * прочие (объекты социального, бытового, развлекательного, образовательного назначения и т.д.). |
| 2 | По классу качества[[7]](#footnote-7) | А, В, С и т.д.  Возможны промежуточные значения B+, B2. |
| 3 | По группе капитальности | I – наивысшая группа с самым долгим нормативным сроком службы, II, III и т.д. |
| 4 | Виды согласно кадастру недвижимости [20] | * земельный участок; * здание; * сооружение; * помещение; * машино-место; * объект незавершенного строительства; * единый недвижимый комплекс; * предприятие как имущественный комплекс или иной вид. |

## **2.7. Правовые основы территориального планирования и градостроительного зонирования**

*Формулировка темы имеет общий характер. К вопросам градостроительной деятельности и территориального планирования относятся следующие основные документы: Земельный Кодекс РФ [10] и Градостроительный Кодекс [11]. В данном разделе приводится выжимка из указанных источников.*

**2.7.1.** Земли в РФ по целевому назначению подразделяются на следующие категории (ст. 7 [10]):

* 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 [25].

**2.7.2.** Состав земель населенных пунктов и зонирование территорий(ст. 85 [10]).

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

Таблица 5.

| **№ 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. |
| 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 |  |

2.7.2.2. 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.

2.7.2.3. 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.

2.7.2.4. 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.

2.7.2.5. 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 [10].

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.

2.7.2.6. 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.

**2.7.3.** Законодательство о градостроительной деятельности и изданные в соответствии с ним нормативные правовые акты основываются на следующих принципах (ст. 2 [11]):

* 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.

**2.7.4.** Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (ст. 37 [11]).

2.7.4.1. 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.

2.7.4.2. 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.

2.7.4.3. 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.

2.7.4.4. 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.

2.7.4.5. 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.

2.7.4.6. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном [ст. 39](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/d43ae8ece00bbaa3bc825d04067c64adebeae28c/#dst100615) [11].

2.7.4.7. 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.

**2.7.5**. В градостроительном регламенте в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, указываются (п. 6 ст. 30 [11]):

* виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;

* [предельные](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/312302f37ac9299771d2bf4f9b4bb797fb476948/" \l "dst100606) (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](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/fb3b9f6c5786727ec9ea99d18258678dcbe363ef/#dst100220) 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.

**2.7.6.** Выделяют документы территориального планирования трех уровней:

* Российской Федерации – ст. 10 [11];
* субъектов Российской Федерации – ст. 14 [11];
* муниципальных образований – ст. 18 [11].

**2.7.7.** На что обратить внимание в практической деятельности: с 01.07.2017 года вводятся в действие СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89\* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»[[8]](#footnote-8).

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

**2.8.1.** Водоохранными зонами являются территории, которые примыкают к береговой линии (границам водного объекта) морей, рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ и на которых устанавливается 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 [13]).

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

**2.8.3.** 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.

**2.8.4.** Ширина водоохранной зоны обычно устанавливается в диапазоне 50 – 500 м в зависимости от вида водного объекта (ст. 65 [13]).

**2.8.5.** Ширина прибрежной защитной полосы обычно устанавливается в диапазоне 30 – 200 метров в зависимости от вида водного объекта и уклона берега (ст. 65 [13]).

**2.8.6.** 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 организаций, инфраструктуры внутренних водных путей при условии соблюдения требований законодательства в области охраны окружающей среды и [13]), 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 [19]).

**2.8.7.** В границах водоохранных зон допускаются проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды. Выбор типа сооружения, обеспечивающего охрану водного объекта от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод, осуществляется с учетом необходимости соблюдения установленных в соответствии с законодательством в области охраны окружающей среды нормативов допустимых сбросов загрязняющих веществ, иных веществ и микроорганизмов. В целях настоящей статьи под сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод, понимаются:

* централизованные системы водоотведения (канализации), централизованные ливневые системы водоотведения;
* сооружения и системы для отведения (сброса) сточных вод в централизованные системы водоотведения (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливомоечных и дренажных вод), если они предназначены для приема таких вод;
* локальные очистные сооружения для очистки сточных вод (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливомоечных и дренажных вод), обеспечивающие их очистку исходя из нормативов, установленных в соответствии с требованиями законодательства в области охраны окружающей среды и [13];
* сооружения для сбора отходов производства и потребления, а также сооружения и системы для отведения (сброса) сточных вод (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливомоечных и дренажных вод) в приемники, изготовленные из водонепроницаемых материалов.

В отношении территорий садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан, размещенных в границах водоохранных зон и не оборудованных сооружениями для очистки сточных вод, до момента их оборудования такими сооружениями и (или) подключения к системам [указанным выше] допускается применение приемников, изготовленных из водонепроницаемых материалов, предотвращающих поступление загрязняющих веществ, иных веществ и микроорганизмов в окружающую среду.

**2.8.8.** В границах прибрежных защитных полос наряду с установленными п. 2.8.6 запрещаются:

* распашка земель;
* размещение отвалов размываемых грунтов;
* выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

**2.8.9.** Установление на местности границ водоохранных зон и границ прибрежных защитных полос водных объектов, в т.ч. посредством специальных информационных знаков, осуществляется в порядке, установленном Правительством РФ.

## **2.9. Правовое регулирование ипотеки (залога недвижимости)**

*Вопросам ипотеки (залога) недвижимости посвящен Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» [19]. В данном разделе приводится выжимка из указанного источника.*

**2.9.1.** Право отдавать имущество в залог по договору об ипотеке

Ипотека может быть установлена на указанное в ст. 5 [19] 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.

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 [9], необходимо 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 [9].

**2.9.2.** 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 [19]).

**2.9.3.** 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 [19]).

**2.8.4.** Ипотека подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости в порядке, установленном [19] и [20].

**2.9.5.** Отчуждение заложенного имущества(ст. 37, 38 [19]).

2.9.5.1. 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.

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

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

2.9.5.4. 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.

**2.9.6.** Ипотека предприятий, зданий или сооружений с земельным участком, на котором они находятся (ст. 69 [19]).

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).

**2.9.7.** Обязательства, обеспечиваемые ипотекой, подлежат бухгалтерскому учету кредитором и должником, если они являются юридическими лицами, в порядке, установленном законодательством РФ о бухгалтерском учете (ст. 2 [19]).

## **2.10. Функции сложного процента**

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

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

Таблица 7.

| **№ п/п** | **Наименование функции** | **Формула расчета, пример решения задачи** |
| --- | --- | --- |
| 1 | Накопленная  (будущая) сумма единицы | Показывает накопление 1 ден.ед. за период:   |  |  | | --- | --- | |  |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | | где: | *FV –* | будущая стоимость, ден. ед.; | |  | *PV–* | текущая стоимость, ден. ед.; | |  | *i–* | ставка накопления (дисконтирования), доли ед./период времени; | |  | *t –* | интервал времени, периодов времени. |   Пример задачи. 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.  Решение: |
| 2 | Текущая стоимость единицы | Показывает текущую стоимость 1 ден.ед., которая возникает в будущем:   |  |  | | --- | --- | |  |  |   Пример задачи. Какова текущая стоимость 1 000 000 руб., которые будут получены через 5 лет при средней величине годовой инфляции 10%?  Решение: |
| 3 | Накопление единицы за период | Показывает, какой по истечении всего срока будет будущая стоимость серии аннуитетных платежей:   |  |  | | --- | --- | |  |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | | где: | *PMT –* | аннуитетный платеж, ден. ед. |   Аннуитетный – серия равновеликих периодических платежей.  Пример задачи. Определить будущую стоимость аннуитетных ежемесячных платежей величиной по 10 000 руб. в течение 4 лет при ежемесячном накоплении по ставке 1%/месяц.  Решение: |
| 4 | Фактор фонда возмещения | Показывает величину единичного аннуитетного платежа, который необходим для того, чтобы к концу срока накопить 1 ден.ед.:   |  |  | | --- | --- | |  |  |   Пример задачи. Определить, какую сумму ежемесячно нужно вносить на счет под 1% ежемесячных, чтобы к концу 3 года на счете было 3 000 000 руб.  Решение: |
| 5 | Текущая стоимость обычного аннуитета | Показывает величину текущей стоимости будущего аннуитетных платежей:   |  |  | | --- | --- | |  |  |   Пример задачи. Определить величину кредита, если известно, что в его погашение ежегодно выплачивается по 300 000 руб. в течение 5 лет при ставке 15% годовых.  Решение: |
| 6 | Взнос на амортизацию единицы | Показывает величину будущего аннуитетного платежа, необходимого для полной амортизации (погашения) кредита:   |  |  | | --- | --- | |  |  |   Пример задачи. Какими должны быть годовые выплаты по кредиту в 3 000 000 руб., предоставленному на 10 лет при ставке 12% годовых?  Решение: |

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

|  |  |
| --- | --- |
| *базовый вариант* | *упрощенный вариант* |
| |  |  |  | | --- | --- | --- | | где: | T – | бóльший по продолжительности период времени; | |  | t – | меньший по продолжительности период времени. | | |

Таблица 8.

| **Ставка накопления (дисконтирования)** | **Формула расчета из годовой ставки накопления (tгод)** | |
| --- | --- | --- |
| **Нормальный вариант** | **Упрощенный вариант** |
| Месячная |  |  |
| Квартальная |  |  |
| Полугодовая |  |  |

Упрощенный вариант используется при малых величинах ставки / 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%.

**2.10.4.** 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).

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

## **2.11. Дисконтирование**

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

Как правило, дисконтирование рассматривается как процесс, обратный индексации (см. тему 2.12).

**2.11.2.** Общая формула дисконтирования на конец периода:

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 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.

Пример задачи. Какова текущая стоимость 1 000 000 руб., которые будут получены через 5 лет при средней величине годовой инфляции 10%?

Решение:



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



Пример задачи. 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.

Решение:

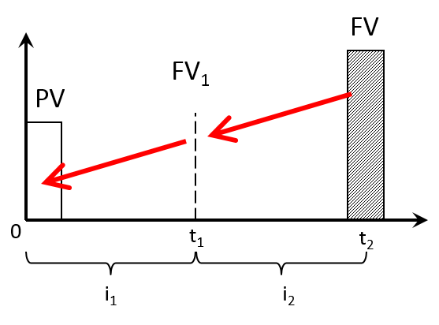


**2.11.4.** При изменении величины ставки дисконтирования в течение времени (переменная ставка дисконтирования) общая формула принимает следующий вид:



где: *i*m – ставка дисконтирования в интервал времени с *tm* доли ед./период.

Пример задачи – определить текущую стоимость денежной суммы при следующих условиях: FV = 200 000 руб., t1 = t2 = 1 год, i1 = 15%/год, i2 = 20%/год.



Решение.



Пояснение: процесс дисконтирования для наглядности разобьём на два этапа: приведение FV к моменту *t1*; приведение FV1 к моменту времени 0:



## **2.12. Индексация**

**2.12.1.** 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 2.11).

Общая формула индексации имеет следующий вид:

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 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. |

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

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



|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| где: | *IЦ –* | цепной индекс за интервал времени (0; n), ед.; |
|  | *in –* | индекс приведения к предыдущему периоду за период n, ед.; |

Общая формула индексации при применении цепного индекса:



|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| где: | *IЦ –* | индекс приведения стоимости с даты возникновения PPV до текущей даты, раз. |

Пример использования:

Таблица 9.

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **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** | **1,205[[9]](#footnote-9)** |
| Затраты с учетом роста цен, ден.ед. | 100,0 | 123,6 | 191,0 | 231,7 | 160,6 | 72,3 |

Пример задачи. Стоимость строительно-монтажных работ на 30.06.2016 г. составила 1 000 000 руб. Определить стоимость данных строительно-монтажных работ по состоянию на 30.06.2017 г., если индекс приведения стоимости строительно-монтажных работ за указанный период составил 1,1.

Решение:



## **2.13. 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.*

**2.13.1.** 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.

**2.13.2.** 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]).

**2.13.3.** 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]).

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

**2.13.5.** 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.

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

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

**2.13.8.** 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]).

**2.13.9.** 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]).

# **РАЗДЕЛ 3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД**

## **3.1. Потенциальный валовый доход**

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



|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| где: | *АС –* | арендная ставка, ден.ед./ед.площади/год; |
|  | *S –* | площадь, ед. площади. |

**3.1.2.** Связь ПВД с другими уровнями дохода от эксплуатации недвижимости описывается следующими формулами:





|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| где: | *ПВД –* | потенциальный валовый доход, ден.ед.; |
|  | *НП –* | потери от неплатежей, ден.ед.; |
|  | *НЗ –* | потери от недозагрузки, ден.ед.; |
|  | *ДХПР –* | прочие доходы от нормального рыночного использования объекта недвижимости, 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.. |

**3.1.3.** 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.

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

## **3.2. Действительный валовый доход**

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

**3.2.2.** Коэффициент потерь от недозагрузки арендных площадей – отношение величины потерь арендных доходов от неполного использования арендопригодных площадей к потенциальному валовому доходу. Обычно выражается в процентах от ПВД.

**3.2.3.** Постоянная недозагрузка – доля вакантных площадей в объекте недвижимости после его выхода на стабильное функционирование.

**3.2.4.** Связь ДВД с другими уровнями дохода от эксплуатации недвижимости описывается следующими формулами:





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

**3.2.5.** 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

## **3.3. Операционные расходы**

**3.3.1.** Операционные расходы (ОР) – расходы, связанные с владением и эксплуатацией объекта недвижимости, в т.ч. налог на имущество, земельные платежи (земельный налог или арендная плата) и расходы на страхование, управление, коммунальные услуги и электричество, техническое обслуживание, уборку, охрану, текущий ремонт и пр.

**3.3.2.** Связь ОР с различными уровнями дохода от эксплуатации недвижимости описывается следующими формулами:





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

**3.3.3.** Операционные расходы разделяют на:

* условно постоянные – не зависят от интенсивности эксплуатации недвижимости (например, земельный налог или арендная плата за земельный участок);
* условно переменные – зависят от интенсивности эксплуатации недвижимости (например, оплата электроэнергии).

**3.3.4.** На что обратить внимание в оценочной практике: «неоценщики» (например, риэлторы, собственники объектов недвижимости) часто под ОР понимают расходы, которые понесет арендатор сверх выставленной ставки арендной платы. Например: арендатор уплачивает арендную плату + операционные расходы в составе платы за электричество и водоснабжение, определяемые по фактическим показаниям счетчика.

## **3.4. Чистый операционный доход**

**3.4.1.** Чистый операционный доход (ЧОД) – действительный валовый доход от приносящей доход недвижимости за вычетом операционных расходов и расходов на замещение.

**3.4.2.** Резерв (расходы) на замещение – отчисления в ремонтный фонд, который обеспечивает поддержание долгоживущих и своевременную замену короткоживущих элементов объектов недвижимости (за исключением текущего ремонта).

**3.4.3.** Связь ЧОД с другими уровнями дохода от эксплуатации недвижимости описывается следующими формулами:





|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| где: | *ПВД –* | потенциальный валовый доход, ден.ед.; |
|  | *НП –* | потери от неплатежей, ден.ед.; |
|  | *НЗ –* | потери от недозагрузки, ден.ед.; |
|  | *ДХПР –* | прочие доходы от нормального рыночного использования объекта недвижимости, 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. |

## **3.5. Реверсия (терминальная стоимость)**

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

**3.5.2.** 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).

## **3.6. Ставка дисконтирования и капитализации (метод кумулятивного построения, метод рыночной экстракции)**

**3.6.1.** 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):



|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| где: | *iР –* | реальная ставка, доли ед. |
|  | *iН –* | номинальная ставка, доли ед.; |
|  | *iинф –* | темп инфляции, доли ед. |

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

**3.6.3.** 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:



|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| где: | *i –* | ставка дисконтирования, %; |
|  | *iБР –* | безрисковая ставка, %; |
|  | *iНЛ –* | премия за низкую ликвидность, %; |
|  | *iВН –* | премия за риск вложения в недвижимость, %; |
|  | *iИМ –* | 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:



|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| где: | *N –* | срок экспозиции объекта на рынке, мес.; |
|  | *iБР –* | 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.

**3.6.4.** Метод рыночной экстракции – метод определения коэффициента капитализации на основе анализа соотношения чистого арендного дохода[[10]](#footnote-10) 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:



|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| где: | *R –* | общая ставка капитализации, доли ед.; |
|  | *С –* | рыночная стоимость, ден.ед.; |
|  | *ЧОД* – | чистый операционный доход, ден.ед./год. |

Результаты, полученные по различным аналогам, взвешиваются.

**3.6.5.** 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).

## **3.7. Метод прямой капитализации для оценки рыночной стоимости объекта недвижимости**

**3.7.1.** Метод прямой капитализации – частный случай метода дисконтирования денежных потоков. Применяется в следующих условиях:

* генерация объектом оценки чистого операционного дохода, который либо относительно постоянен, либо изменяется равномерно (общая теория оценки);
* для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию (п.п. «в» п. 23 [5]).

Сущность метода:



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

**3.7.2.** 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 на основе данных по объектам-аналогам методом рыночной экстракции**.**

## **3.8. Ипотечно-инвестиционный анализ**

**3.8.1.** Основные определения.

3.8.1.1. 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.

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



|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| где: | *ПИ –* | ипотечная постоянная, % |
|  | *ПГ –* | годовой платеж, ден.ед.; |
|  | *К –* | начальная сумма ипотечного кредита, ден.ед. |

3.8.1.3. 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.).

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



|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| где: | *КИЗ –* | коэффициент ипотечной задолженности, доли ед.; |
|  | *К –* | сумма кредита, ден.ед.; |
|  | *СН –* | стоимость объекта недвижимости, ден.ед. |

**3.8.2.** Основной математический аппарат ипотечно-инвестиционного анализа:



|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| где: | *СН –* | стоимость объекта недвижимости; |
|  | *К –* | сумма кредита; |
|  | *СК –* | сумма собственного капитала. |



|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| где: | *RН –* | ставка доходности недвижимости, доли ед.; |
|  | *ЧОД –* | чистый операционный доход, ден.ед./год. |



|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| где: | *RСК –* | ставка доходности на собственный капитал, доли ед.; |
|  | *РОК –* | расходы на обслуживание кредита, ден.ед./год. |

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

* положительный – *RСК > RН* (свидетельствует об эффективном инвестировании собственного капитала);
* отрицательный – *RСК < RН*.

**3.8.4.** Пример задачи. Определить знак финансового левериджа при следующих условиях: ставка доходности недвижимости 15%; коэффициент ипотечной задолженности 70%; кредит получен на 20 лет под 10% годовых, в течение срока кредитования уплачиваются только проценты, тело кредита возвращается единым платежом в конце.

Решение:











## **3.9. Метод дисконтирования денежных потоков**

**3.9.1.** 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):



|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| где: | *С –* | стоимость объекта оценки, ден. ед.; |
|  | *CFj –* | денежный поток j-ого периода, ден. ед.; |
|  | *CF РЕВ –* | реверсия, ден.ед.; |
|  | *i –* | cтавка дисконтирования, доли ед.; |

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



|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| где: | *d –* | Дисконтный множитель, доли ед. |

**3.9.2.** 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):



|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| где: | *PV –* | текущая стоимость денежных потоков прогнозного и постпрогнозного периодов, ден.ед.; |
|  | *FVj –* | денежный поток в j-ом периоде, ден. ед.; |
|  | *n–* | продолжительность прогнозного периода, периодов; |
|  | *R–* | ставка капитализации, доли ед. |

**3.9.3.** Пример задачи. Определить текущую стоимость следующих денежных потоков. 1 год – 100 ед., 2 год – 150 ед., 3 год – 100 ед., 4 год (первый год постпрогнозного периода) – 120 ед. I = 15%, R = 20%. Дисконтирование выполнять на конец периода.

Решение:

Таблица 10.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Показатель** | **Значение** | | | |
| **Прогнозный период** | | | **Первый год постпрогнозного периода** |
| **1 год** | **2 год** | **3 год** |
| Денежный поток, ден.ед. | 100 | 150 | 100 | 120 |
| Период дисконтирования, лет | 1 | 2 | 3 | 3 |
| Ставка дисконтирования, % | 15 | 15 | 15 | 15 |
| Дисконтный множитель, доли ед. | 0,8696 | 0,7561 | 0,6575 | 0,6575 |
| Текущая стоимость, ден.ед. | **87** | **113** | **66** |  |
| Ставка капитализации, % |  |  |  | 20 |
| Будущая стоимость реверсии, ден.ед. |  |  |  | 600 |
| Текущая стоимость реверсии, ден.ед. | **395** |  |  |  |
| Текущая стоимость денежных потоков прогнозного и постпрогнозного периодов, ден.ед. | 661 |  |  |  |

## **3.10. Методы капитализации по расчетным моделям**

**3.10.1.** 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:



|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| где: | *С –* | 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). |
|  | *iВВВОЗВР –* | норма возврата, доли ед./год (период). |

**3.10.2.** 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.

**3.10.3.** Пример задачи. Определить рыночную стоимость объекта оценки методом капитализации по расчетной модели при следующих условиях: ЧОД = 100 000 ден.ед., i = 15%, срок экономической жизни 10 лет, норму возврата определить по модели Инвуда.

Решение:







## **3.11. Норма возврата капитала (методы Ринга, Хоскольда, Инвуда)**

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

Используется в методах капитализации по расчетным моделям:



|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| где: | *С –* | 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). |
|  | *iВВВОЗВР –* | норма возврата, доли ед./год (период). |

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

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



|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| где: | *iВОЗВР –* | норма возврата, %; |
|  | *T –* | оставшийся срок экономической жизни объекта оценки, лет. |

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



|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| где: | *iБР –* | безрисковая ставка доходности, доли ед. |

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



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

# **РАЗДЕЛ 4. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ**

## **4.1. Методы затратного подхода**

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



|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| где: | *С –* | стоимость здания, ден. ед.; |
|  | *Сi –* | стоимость i-го компонента, ден. ед. |

**4.1.2.** 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):



|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| где: | *ССЕ –* | стоимость сравнительной единицы, ден. ед./ед.; |
|  | *N –* | количество сравнительных единиц в объекте, ед. |

**4.1.3.** 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).

## **4.2. Затраты на создание объектов недвижимости**

**4.2.1.** 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

**4.2.2.** 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.

**4.2.3.** Часто при определении величины затрат на замещение (воспроизводство) используют стоимостные данные, относящиеся к ретроспективному периоду и требующие индексации (см. п. 2.12).

Типы основных индексов, применяемые в оценочной практике для расчета величины затрат на воспроизводство и замещение улучшений земельного участка:

Таблица 11.

| **№ 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 строительно-монтажных работы в региональном разрезе |  |
| 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.

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

**4.2.5.** 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.

## **4.3. Выбор аналогов и корректировка их стоимости**

**4.3.1.** 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.

Комментарии к определению «объект-аналог»:

Таблица 14.

| **№ п/п** | **Фрагмент определения** | **Комментарий** |
| --- | --- | --- |
| 1 | … сходный объекту оценки … | Критерием схожести является разница в значениях факторов стоимости объекта оценки и объектов-аналогов.  В общем виде:     |  |  |  | | --- | --- | --- | | где: | *∆ЦОП –* | разница в значении ценообразующего параметра между объектом оценки и объектом-аналогом. |   Пороговое значение схожести (аналог / не аналог) **определяется индивидуально** – зависит от значений ценообразующих параметров объекта оценки, объектов-аналогов и рыночной конъюнктуры. |
| 2 | … по основным … характеристикам… | Основные характеристики, влияющие на стоимость = существенные факторы стоимости → критерий существенности.  Критерий существенности зависит от [24, 25]:   * 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. |

**4.3.2.** Критерии выбора объектов-аналогов:

Таблица 15.

| **№ 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. 14. |
| 3 | Значения существенных факторов стоимости должны быть **близки** к объекту оценки. | См. п. 1 табл. 14. |
| 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. |

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

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

**4.3.5.** 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).

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

Таблица 16.

| **№ п/п** | **Наименование** | **Комментарий** |
| --- | --- | --- |
| *Корректировки, учитывающие параметры самого объекта строительства* | | |
| 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. |
| *Корректировки, учитывающие месторасположение и условия строительства объекта* | | |
| 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%) |

**4.3.7.** 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.

## **4.4. Коэффициент торможения**

**4.4.1.** 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.

 ,

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| где: | *b –* | коэффициент торможения, доли ед.; |
|  | *С1,2, ОО –* | цена 1 и 2 аналога, объекта оценки, ден.ед.; |
|  | *Х1,2, ОО –* | значение главного параметра 1 и 2 аналога, объекта оценки, ед. |

**4.4.2.** Пример решения задачи: цена аналога 1 площадью 115 кв.м составляет 200 ден.ед., цена аналога 2 площадью 50 кв.м – 100 ден.ед. Определить стоимость объекта оценки площадью 130 кв.м.

Решение:





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 X1/X2 является правильной (знаменатель больше числителя), то и дробь XOO/X1 также должна быть правильной (и наоборот).

**4.4.3.** На что обратить внимание в практической деятельности:

* описанный выше коэффициент торможения относится только к зависимостям степенного вида . Перед проведением расчетов с использованием коэффициента торможения следует удостовериться, что в соответствующем сегменте рынка зависимость имеет степенной вид. Для недвижимости зависимости 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 мощности;
* 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:



## **4.5. Расчет износа и устареваний**

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

**4.5.2.** Виды износа и устареваний:

4.5.2.1. 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.

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

4.5.2.3. 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.

4.5.2.4. 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.

**4.5.3.** 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;
* неустранимые – износ (устаревание), устранение которого технически невозможно либо экономически нецелесообразно, то есть экономическая выгода от возможного устранения износа меньше производимых затрат.

**4.5.4.** Основные методы определения величины износа и устареваний:

Таблица 17.

| **№ п/п** | **Наименование** | **Комментарий** |
| --- | --- | --- |
| *Общие методы для различных видов износа и устареваний* | | |
| 1 | Метод срока жизни | |  |  |  | | --- | --- | --- | | где: | *ИФИЗ –* | физический износ, доли ед.; | |  | *ТФАКТ* – | фактический срок службы, лет.; | |  | *ТНОРМ* – | нормативный срок службы, лет.; |   Если вместо фактического возраста в формулу подставляется эффективный, результатом будет величина накопленного износа. |
| 2 | Метод компенсационных издержек | |  |  |  | | --- | --- | --- | | где: | *И –* | износ (устаревание), ден. ед.; | |  | *Издi* – | i-ые издержки на устранение соответствующего износа, ден. ед. | |
| 3 | Метод капитализации потерь | |  |  |  | | --- | --- | --- | | где: | *И –* | износ (устаревание), ден. ед.; | |  | *ПотериЧОД –* | потери чистого операционного дохода от эксплуатации объекта, связанные с влиянием соответствующего износа (устаревания), ден. ед./год; | |  | *R* – | ставка капитализации, доли ед. |   Модель применяется для устранимого износа (устаревания). |
| 4 | Метод парного сравнения продаж | |  |  |  | | --- | --- | --- | | где: | *И –* | износ (устаревание), ден. ед.; | |  | *С1,2 –* | цена объектов, отличающихся только наличием/отсутствием признаков соответствующего износа (устаревания), ден.ед. |   Модель применяется для неустранимого износа (устаревания). |
| 5 | Группа экспертных методов | Например:   * прямое определение величины износа (устаревания) на основе экспертного мнения; * использование шкал экспертных оценок и пр. |
| *Некоторые специфические методы определения величины внешнего (экономического) устаревания* | | |
| 6 | По уровню загрузки | |  |  |  | | --- | --- | --- | | где: | *ИВ –* | внешнее (экономическое) устаревание, доли ед.; | |  | *ЗагрФАКТ  –* | фактическая загрузка имущественного комплекса, осуществляемого на основе объекта, %; | |  | *ЗагрРЫН  –* | среднерыночная загрузка имущественного комплекса, осуществляемого на основе объекта, %; | |  | *ЗагрНОРМ  –* | нормативная загрузка имущественного комплекса, осуществляемого на основе объекта, %; | |  | *α –* | коэффициент торможения, %. |   Комментарии:   * метод может применять только для узкоспециализированной недвижимости, использование которой за пределами отрасли не представляется возможным; * на практике *ЗагрНОРМ* и *ЗагрРЫН* < 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 | |  |  |  | | --- | --- | --- | | где: | *СМОО –* | стоимость аналогичной недвижимости в месте расположения объекта оценки, характеризующимся наличием внешнего износа, ден ед.; | |  | *СМБВ –* | стоимость аналогичной недвижимости в ближайшем месте, характеризующимся отсутствием внешнего износа, ден ед. | |

Методы расчета совокупного износа – см. п. 4.6.

**4.5.5.** На что обратить внимание в практической деятельности:

4.5.5.1. 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;
* для внешнего (экономического) – объект расположен на депрессивном рынке либо бизнес, осуществляемый на базе объекта, характеризуется законодательным регулированием тарифов, уровень которых не обеспечивает приемлемой доходности.

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

4.5.5.3. 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).

## **4.6. Аддитивная и мультипликативная модели расчета износа**

**4.6.1.** 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.



|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| где: | *КСОВ –* | коэффициент совокупного износа, доли ед.; |
|  | *КФИЗ –* | коэффициент физического износа, доли ед.; |
|  | *КФУНК  –* | коэффициент функционального устаревания, доли ед.; |
|  | *КЭК –* | коэффициент экономического устаревания, доли ед. |

Особенность модели – позволяет получить совокупный износ в размере большем, чем 1 (100%).

**4.6.2.** 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:



Особенность модели – не позволяет получить совокупный износ в размере большем, чем 1 (100%).

**4.6.3.** На что обратить внимание в практической деятельности:

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

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

## **4.7. Прибыль предпринимателя (девелопера)**

**4.7.1.** 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 предприниматели 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.

**4.7.2.** 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.

**4.7.3.** 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:



|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| где: | *ПППЕР –* | прибыль предпринимателя за период, доли ед.; |
|  | *ПППР –* | прибыль предпринимателя за проект, доли ед.; |
|  | *n –* | количество периодов за весь срок реализации проекта, ед. |

Пример задачи. Предприниматель продал построенный объект недвижимости на 40% дороже, чем сумма вложенных им средств. Определить годовую величину прибыли предпринимателя, если общая продолжительность проекта составила 3 года.

Решение:



## **4.8. Сроки службы, возраст объектов**

**4.8.1.** 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.

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

**4.8.3.** Срок физической жизни остаточный (срок физической жизни оставшийся) – Разница между полным и фактическим сроками жизни.

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

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

**4.8.6**. 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.

**4.8.7.** 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.

# **РАЗДЕЛ 5. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ**

## **5.1. Выбор аналогов**

**5.1.1.** 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.

Комментарии к определению «объект-аналог»:

Таблица 18.

| **№ п/п** | **Фрагмент определения** | **Комментарий** |
| --- | --- | --- |
| 1 | … сходный объекту оценки … | Критерием схожести является разница в значениях факторов стоимости объекта оценки и объектов-аналогов.  В общем виде:     |  |  |  | | --- | --- | --- | | где: | *∆ЦОП –* | разница в значении ценообразующего параметра между объектом оценки и объектом-аналогом. |   Пороговое значение схожести (аналог / не аналог) **определяется индивидуально** – зависит от значений ценообразующих параметров объекта оценки, объектов-аналогов и рыночной конъюнктуры. |
| 2 | … по основным … характеристикам… | Основные характеристики, влияющие на стоимость = существенные факторы стоимости → критерий существенности.  Критерий существенности зависит от [7, 8]:   * 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. |

**5.1.2.** Критерии выбора объектов-аналогов:

Таблица 19.

| **№ 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. 18. |
| 3 | Значения существенных факторов стоимости должны быть **близки** к объекту оценки. | См. п. 1 табл. 18. |
| 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. |

## **5.2. Корректирование цен аналогов**

**5.2.1.** 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).

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

Таблица 18.

| **№ п/п** | **Наименование** | **Комментарий** |
| --- | --- | --- |
| 1 | Условия рынка | Например:   * изменения цен за период между датами сделки и оценки; * скидки к ценам предложений. |
| 2 | Условия финансирования, продажи | Например:   * 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. |
| 5 | Вид использования и (или) зонирование |  |
| 6 | Площадь | Может быть комплексной корректировкой:   * 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:   * удаление от административного центра населенного пункта; * доступная инфраструктура; * характеристика подъездных путей; * экология. |

**5.2.3.** 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.

**5.2.4.** Основными методами определения величины корректировок являются:

Таблица 19.

| **№ 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 | |  |  |  | | --- | --- | --- | | где: | *к –* | корректировка, ден. ед.; | |  | *Издi* – | i-ые издержки на устранение соответствующего различия, ден. ед. | |
| 3 | Парное сравнение продаж | |  |  |  | | --- | --- | --- | | где: | *С1,2 –* | цена объектов, отличающихся по значению единственного ценообразующего параметра, на различие в котором определяется величина корректировки, ден. ед./год. | |
| 4 | Метод капитализации потерь | |  |  |  | | --- | --- | --- | | где: | *ПотериЧОД –* | потери чистого операционного дохода, обусловленные различием в значениях ценообразующего параметра, ден. ед./год; | |  | *R* – | ставка капитализации, доли ед. | |
| 5 | Регрессионный анализ | См. п. 4.5. |
| 6 | Группа экспертных методик | Например:   * прямое определение величины износа (устаревания) на основе экспертного мнения; * использование шкал экспертных оценок; * метод анализа иерархий (метод Саати) и пр. |

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



|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| где: | *k∆ –* | совокупная корректировка, доли ед. (%); |
|  | *ki –* | i-ая относительная (процентная) корректировка, доли ед. (%). |

**5.2.6.** Мультипликативная модель внесения корректировок[[11]](#footnote-11):



## **5.3. 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.





|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| где: | *СAi*ск – | скорректированная стоимость i-го объекта-аналога, ден. ед.; |
|  | *СAi* – | цена предложения (продажи) i-го объекта-аналога, ден. ед.; |
|  | *kn* – | n—ая относительная корректировка цены объекта-аналога, ед.; |
|  | *km* – | m—ая абсолютная корректировка цены объекта-аналога, ден.ед.; |
|  | *СОО* – | стоимость объекта оценки, ден.ед.; |
|  | *di* – | 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.

## **5.4. Метод валового рентного множителя (мультипликатора)**

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



|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| где: | *С –* | стоимость объекта недвижимости, ден. ед.; |
|  | *ПВД* – | потенциальный валовый доход, ден. ед.; |
|  | *ВРМ* – | валовый рентный мультипликатор, ед. |

## **5.5. Метод регрессионного анализа**

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



|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| где: | *С –* | стоимость объекта оценки, ден. ед.; |
|  | *ЦОПi* – | i-ый ценообразующий параметр, единица измерения может быть различной (кв.м, км, наличие / отсутствие конкретного вида инженерных коммуникаций). |

**5.5.2.** Основные понятия теории вероятностей и математической статистики [28]:

Таблица 20.

| **№ п/п** | **Понятие** | **Определение и комментарий** |
| --- | --- | --- |
| 1 | Математическое ожидание | Сумма произведений всех значений дискретной̆ случайной величины на соответствующие им вероятности:     |  |  |  | | --- | --- | --- | | где: | *M(x) –* | математическое ожидание, ед.; | |  | *xi* – | i-ое значение случайной величины, ед.; | |  | *pi* – | вероятность появления i-го значения случайной величины, доли ед. |   В оценочной практике, как правило, случайные величины являются равновероятными:     |  |  |  | | --- | --- | --- | | где: | *n –* | количество случайных величин, ед. | |
| 2 | Дисперсия | Математическое ожидание квадрата отклонения случайной величины от ее математического ожидания:     |  |  |  | | --- | --- | --- | | где: | *D(x) –* | дисперсия, кв.ед. |   В оценочной практике, как правило, случайные величины являются равновероятными: |
| 3 | Среднеквадратическое отклонение | Квадратный корень из дисперсии     |  |  |  | | --- | --- | --- | | 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:     |  |  |  | | --- | --- | --- | | где: | *xi*, *yi* – | i-ое значение случайной величины, ед.; | |  | – | математические ожидания, ед. | |
| 6 | Репрезентативность | Соответствие характеристик выборки характеристикам генеральной совокупности в целом. Репрезентативность определяет, насколько возможно обобщать результаты исследования с привлечением определённой 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 – [29, 30]. |

**5.5.3.** 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.

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

Таблица 20.

| **№ п/п** | **Понятие** | **Определение и комментарий** |
| --- | --- | --- |
| 1 | Коэффициент детерминации | Определяет долю разброса исходных данных, объясняемых построенной моделью:     |  |  |  | | --- | --- | --- | | где: | *R2* – | коэффициент детерминации, доли ед.; | |  | – | дисперсия зависимой переменной, предсказанная построенной моделью, кв. ед. | |  | – | дисперсия зависимой переменной (на основе эмпирических данных), кв. ед. |   Приемлемым уровнем значений коэффициента детерминации принято считать . |
| 2 | Средняя ошибка аппроксимации | Определяет относительное отклонение модельных данных от рыночных:     |  |  |  | | --- | --- | --- | | где: | – | средняя ошибка аппроксимации, %; | |  | – | рыночная стоимость i-го объекта-аналога, ден. ед.; | |  | – | рыночная стоимость i-го объекта-аналога, предсказанная моделью, ден. ед. |   Приемлемым уровнем значений принято считать . |
| 3 | Среднеквадратичная ошибка регрессии | Характеризует разброс/рассеивание модельных данных относительно рыночных:     |  |  |  | | --- | --- | --- | | где: | – | среднеквадратичная ошибка регрессии, ден. ед.; | |  | – | объем выборки, ед.; | |  | – | количество ценообразующих параметров, ед. | |
| 4 | Критерий Фишера  (т.н. F-критерий) | 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:     |  |  |  | | --- | --- | --- | | где: | – | критерий Фишера, доли ед.; | |  | – | объем выборки, ед.; | |  | – | количество ценообразующих параметров, ед. |   Модель принято считать статистически значимой, если значение выборочной статистики превышает критический порог на уровне значимости . |
| 5 | Критерий Стьюдента | Заключается в проверке базовой гипотезы о статистической незначимости коэффициента при ценообразующем факторе (критерий проверяется для всех коэффициентов модели).  Если выполняется неравенство:  , ,   |  |  |  | | --- | --- | --- | | где: | *ti* – | выборочная статистика для i-го коэффициента, ед.; | |  | *bi* – | оценка *i*-го коэффициента, ед.коэф.; | |  | *sei* – | стандартная ошибка *i*-го коэффициента, ед.коэф. |   то базовая гипотеза отвергается и коэффициент (а, следовательно, и сам фактор) признается статистически значимым (то есть существенным). |

# **РАЗДЕЛ 6. ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

## **6.1. Метод выделения**

**6.1.1.** Сущность метода (согласно [31] применяется для оценки застроенных участков): стоимость земельного участка определяется как разница стоимости единого объекта недвижимости и улучшений в составе данного единого объекта недвижимости.



|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| где: | *СЗУ* – | стоимость земельного участка, ден. ед.; |
|  | *СЕОН* – | стоимость единого объекта недвижимости, ден. ед.; |
|  | *СУЛ* – | стоимость улучшений, ден. ед. |

**6.1.2.** Единый объект недвижимости – земельный участок и улучшения, расположенные на нем.

**6.1.3.** Улучшения земельного участка – все изменения, присутствующие на земельном участке или связанные с ним, являющиеся результатом деятельности человека по преобразованию участка для последующего использования.

## **6.2. Метод капитализации земельной ренты**

**6.2.1.** Сущность метода (согласно [31] применяется для оценки застроенных и незастроенных участков): стоимость земельного участка определяется как отношение земельной ренты к ставке капитализации.



|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| где: | *СЗУ* – | стоимость земельного участка, ден. ед.; |
|  | *Рента*  – | земельная рента, ден. ед./год; |
|  | *R* – | cтавка капитализации, доли ед./год. |

**6.2.2.** 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).

## **6.3. Метод предполагаемого использования**

**6.3.1.** Сущность метода (согласно [31] применяется для оценки застроенных и незастроенных участков): стоимость земельного участка определяется как разница дисконтированных доходов и расходов, связанных с наиболее эффективным использованием земельного участка.



|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| где: | *СЗУ* – | стоимость земельного участка, ден. ед.; |
|  | *ДХj* – | j-ый доход от использования земельного участка, ден. ед.; |
|  | *PХj* – | j-ый расход от использования земельного участка, ден. ед.; |
|  | *tj* – | интервал времени, период; |
|  | *i* – | cтавка дисконтирования, доли ед./период. |

**6.3.2.** На что обратить внимание в практической деятельности:

6.3.2.1. Использование земельного участка должно осуществляться по варианту его наиболее эффективного использования.

6.3.2.2. 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.

## 

## **6.4. Метод разбивки на участки**

**6.4.1.** Сущность метода – стоимость земельного участка определяется как сумма дисконтированных стоимостей земельных участков, на которые он может быть разбит. В [31] метод напрямую не указан, может рассматриваться как частный случай метода предполагаемого использования.



|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| где: | *СЗУ* – | стоимость земельного участка, ден. ед.; |
|  | *СЗУj* – | доход от продажи j-ого участка в составе оцениваемого, ден. ед.; |
|  | *PХj* – | k-ый расход на освоение земельного участка, ден. ед.; |
|  | *tj* – | интервал времени, период; |
|  | *i* – | cтавка дисконтирования, доли ед./период. |

**6.4.2.** На что обратить внимание в практической деятельности:

6.4.2.1. Освоение земельного участка должно осуществляться в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования.

6.4.2.2. Стоимость малых земельных участков определяется на предполагаемую дату их реализации.

6.4.2.3. 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.

## **6.5. Метод распределения**

**6.5.1.** Сущность метода (согласно [31] 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.



|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| где: | *СЗУ* – | стоимость земельного участка, ден. ед.; |
|  | *СЕОН* – | стоимость единого объекта недвижимости, ден. ед.; |
|  | *dЗУ* – | наиболее вероятная доля стоимости земельного участка, доли ед. |

**6.5.2.** Наиболее вероятная доля стоимости земельного участка обычно определяется по объектам-аналогам или на основе соответствующих аналитических исследований.

## **6.6. Метод сравнения продаж**

Сущность метода (согласно [31] применяется для оценки застроенных и незастроенных участков): стоимость земельного участка определяется путем корректировки цен объектов-аналогов на различия в значениях ценообразующих параметров.





|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| где: | *СAi*ск – | скорректированная стоимость i-го объекта-аналога, ден. ед.; |
|  | *СAi* – | цена предложения (продажи) i-го объекта-аналога, ден. ед.; |
|  | *kn* – | n—ая относительная корректировка цены объекта-аналога, ед.; |
|  | *km* – | m—ая абсолютная корректировка цены объекта-аналога, ден.ед.; |
|  | *di* – | вес i—го аналога (сумма весов равна единице), доли ед. |

## 

## **6.7. Метод остатка для земли**

**6.7.1.** Сущность метода (согласно [31] 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.



|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| где: | *СЗУ* – | стоимость земельного участка, ден. ед.; |
|  | *ЧОД* – | чистый операционный доход от единого объекта недвижимости, ден. ед./период; |
|  | *З(В)УЛ* – | затраты на замещение (воспроизводство) улучшений, ден. ед.; |
|  | *RУЛ* – | ставка капитализации для улучшений, доли ед./год; |
|  | *RЗУ* – | ставка капитализации для земельного участка, доли ед./год. |

**6.7.2.** В [31] 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.

# **РАЗДЕЛ 7. ПРОЧЕЕ**

## **7.1. Оценка приносящей доход (коммерческой) недвижимости**

*Формулировка темы такова, что к ней могут быть отнесены темы 2.10 – 6.7 из настоящих ММ с акцентом на доходный подход к оценке.*

## **7.2. Оценка производственной и специализированной недвижимости**

**7.2.1.** 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.

**7.2.2.** Оценка неспециализированной производственной недвижимости может осуществляться по классическим моделям оценки (см. разделы 3 – 6).

**7.2.3.** Оценка специализированной недвижимости, как правило, осуществляется следующим образом:

7.2.2.1. 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).

7.2.2.2. На основе доходного подхода к оценке через денежные потоки бизнеса, реализуемого на основе данной недвижимости (см. п. 7.3).

**7.2.4.** 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, характеризующиеся 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.

## **7.3. Оценка недвижимости, предназначенной для определенных видов бизнеса**

**7.3.1.** Для некоторых видов объектов недвижимости[[12]](#footnote-12) 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).

**7.3.2.** 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.

**7.3.3.** Выделение денежного потока, относящегося к оцениваемому объекту недвижимости, может осуществляться по следующим основным методам и их сочетаниям:

7.3.3.1. По среднерыночным (фактическим) издержкам на обслуживание прочих активов, участвующих в генерации выручки:



|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| где: | *ДПН* – | денежный поток, относящийся к оцениваемому объекту недвижимости, ден. ед.; |
|  | *ДПБ* – | денежный поток бизнеса, ден. ед.; |
|  | *Издi* – | издержки на обслуживание i-го актива, участвующего в генерации выручки, ден. ед. |

7.3.3.2. Через обратную капитализацию стоимости прочих активов:



|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| где: | *Сi* – | рыночная стоимость i-го актива, участвующего в генерации выручки, ден. ед.; |
|  | *R* – | cтавка капитализации, доли ед. |

7.3.3.3. Через долю денежного потока, приходящегося на оцениваемый объект недвижимости:



|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| где: | *ДП* – | денежный поток бизнеса, ден. ед.; |
|  | *d* – | доля денежного потока, приходящегося на оцениваемый объект недвижимости, доли ед. |

**7.3.4.** Для выделения стоимости объекта недвижимости из стоимости бизнеса может быть использована модель затратного подхода к оценке бизнеса:









|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| где: | *СБ* – | стоимость бизнеса, в состав которого входит оцениваемый объект недвижимости, ден. ед.; |
|  | *∑А* – | суммарная стоимость активов, ден. ед.; |
|  | *∑О* – | суммарная стоимость обязательств, ден. ед.; |
|  | *∑АПР* – | суммарная стоимость активов за исключением оцениваемого объекта недвижимости, ден. ед.; |
|  | *СН* – | стоимость оцениваемого объекта недвижимости, ден.ед. |

**7.3.5.** На что обратить внимание в практической деятельности:

7.3.5.1. При прочих равных условиях оценка недвижимости через бизнес характеризуется существенно большей погрешностью, чем оценка недвижимости по классическим моделям.

7.3.5.2. В большинстве случаев оценка недвижимости через бизнес характеризуется большей сложностью и трудоемкостью, чем оценка недвижимости по классическим моделям (например, из п. 7.3.4 видно, что для определения стоимости объекта недвижимости нужно определить стоимость: всего бизнеса, всех прочих активов в его составе, всех обязательств в его составе).

7.3.5.3. 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).

# **ОПИСАНИЕ ВНЕСЕННЫХ ИЗМЕНЕНИЙ**

Изменения указываются относительно предыдущей редакции:

Таблица 24.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Дата редакции** | **Существенные изменения** |
| 8 | 19.01.2018 | Добавлен п. 2.7.5 про то, что указывается в градостроительном регламенте в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны. |
| 7 | 11.12.2017 | Добавлен раздел 2.7.4 – виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства. |
| 6 | 27.09.2017 | 1. Добавлен блок: 1.1.10 – про регулирование оценочной деятельности.  2. Скорректированы блоки (технические правки):   * п. 1.8.8.4 – явно указано, что описываемая ситуация относится к отзыву акцепта. * из п. 1.1.3 удалена избыточная информация, вероятность встретиться с которой на экзамене маловероятна (удален полный перечень ситуаций, когда оценка не является обязательной; вставлен сокращенный перечень); * из п. 2.3 – удалена избыточная информация, вероятность встретиться с которой на экзамене маловероятна (цитаты из Конституции); * исправлена опечатка в п. 3.1.2, 3.2.4, 3.3.2, 3.4.3 (РЗ = расходы на замещение). |
| 5 | 22.09.2017 | 1. Введена цветовая дифференциация изменений: добавленные блоки, уточненные блоки.  2. Добавлены блоки:   * 2.3.6 – про раздельное отчуждение земельного участка и расположенных на нем улучшений; * 2.3.7 – про куплю продажу земельных участков и кадастровый учет; * 2.3.8.2 – про расхождение судебной практики и положениями ЗК РФ;   2.9.7 – про бухгалтерский учет обязательств, обеспеченных ипотекой. |
| 4 | 14.09.2017 | 1. Дополнен п. 4.4 (про коэффициент торможения).  2. Формула расчета действительного валового дохода приведена в соответствие с глоссарием Минэка (п. 3.1.2, 3.2.4, 3.3.2, 3.4.3).  3. Уточнена формула в п. 3.9.2. |
| 3 | 06.09.2017 | 1. Добавлен п. 1.8.6.5 (про предварительный договор).  2. Исправлена опечатка в формуле из п. 2.10.3.  3. Технические изменения во введении (ссылка на базу вопросов и пр.). |
| 2 | 31.08.2017 | Добавлен п. 1.6.6.11 про государственную регистрацию сервитута. |
| 1 | 28.08.2017 | Версия, от которой начинается указание изменений. |

# **РЕКОМЕНДУЕМЫЕ ИСТОЧНИКИ**

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 для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 327.
7. Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 17.11.2016 г. № 721.
8. Федеральный стандарт оценки «Определение инвестиционной стоимости (ФСО № 13)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 17.11.2016 г. № 722.
9. 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).
10. «Земельный кодекс Российской Федерации» от 25.10.2001 г. №136-ФЗ.
11. «Градостроительный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ.
12. «Лесной кодекс Российской Федерации» от 04.12.2006 г. №200-ФЗ.
13. «Водный кодекс Российской Федерации» от 03.06.2006 г. №74-ФЗ.
14. «Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации» от 24.07.2002 г.  
    №95-ФЗ.
15. «Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации» от 14.11.2002 г.  
    №138-ФЗ.
16. «Кодекс административного судопроизводства Российской Федерации» от 08.03.2015 г. № 21-ФЗ.
17. «Уголовно-процессуальный кодекс Российской Федерации» от 18.12.2001 г.  
    № 174-ФЗ.
18. Федеральный закон от 31.05.2001 г. №73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации».
19. Федеральный закон от 16.07.1998 г. №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».
20. Федеральный закон от 13.06.2015 г. №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».
21. Федеральный закон от 24.07.2002 г. №101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».
22. Закон Российской Федерации от 21.02.1992 г. № 2395-1 «О недрах».
23. Федеральный закон от 21.12.2004 г. № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую».
24. «Основы законодательства Российской Федерации о нотариате» от 11.02.1993 г. № 4462-1.
25. Приказ Минэкономразвития России от 01.09.2014 г. № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».
26. Постановление Пленума Высшего Арбитражного суда РФ от 04.04.2014г. № 23 «О некоторых вопросах практики применения арбитражными судами законодательства об экспертизе».
27. Постановление Пленума Верховного суда РФ от 21.12.2010г. № 28 «О судебной экспертизе по уголовным делам».
28. Кремер Н.Ш., Путко Б.А. Эконометрика. 3-е изд., перераб. и доп. — М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2010.
29. Грибовский С.В., Сивец С.А. Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества: учебное пособие – М.: Финансы и статистика, 2008.
30. Гладких Н.И. развитие алгоритма экспертизы корреляционно-регрессионных моделей стоимости объектов недвижимости – https://srosovet.ru/content/editor/present/Zacshita-2015\_Gladkih.pdf.
31. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г.   
    № 568-Р.
32. Сравнительный анализ прав, обязанностей и ответственности судебного Эксперта в различных судопроизводствах – https://srosovet.ru/activities/Metod.

**Базовые учебники (источники), рекомендуемые Минэкономразвития России**

1. Оценка недвижимости. Учебник/А.Г. Грязнова, М.А. Федотова – М.: Изд. «Финансы   
   и статистика», 2007
2. Оценка стоимости недвижимости/С.В. Грибовский – М.: Изд. «Маросейка», 2009.
3. Оценка для целей залога. Теория, практика, рекомендации/М.А. Федотова, В.Ю. Рослов, О.Н. Щербакова, А.И. Мышанов – М.: Изд. «Финансы и статистика», 2008
4. Оценка стоимости земельных участков: учебное пособие/В.И. Петров, под ред. М. А. Федотовой. - 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Изд. «КноРус», 2008
5. Справочники укрупненных показателей стоимости строительства, подготовленные компанией «КО-ИНВЕСТ». Разделы: Информационная основа и принципы построения изданий Ко-Инвест серии «Справочник оценщика»; Рекомендации по использованию.

*Учебники, учебные пособия и иные справочные материалы рекомендуются как в редакции указанных годов выпуска, так и в редакции последующих выпусков.*

1. https://srosovet.ru/press/news/240317/ [↑](#footnote-ref-1)
2. https://srosovet.ru/downloads/kval\_base.docx [↑](#footnote-ref-2)
3. http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/CorpManagment/activity/2017090601 [↑](#footnote-ref-3)
4. http://en.pprog.ru/examination/informatsiya-o-sdache-ke-v-ood/ [↑](#footnote-ref-4)
5. Федеральный закон от 02.06.2016 г. № 172-ФЗ. [↑](#footnote-ref-5)
6. 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 [10]. [↑](#footnote-ref-6)
7. Например, см. http://www.knightfrank.ru/research/classification [↑](#footnote-ref-7)
8. Приказ Минстроя России от 30.12.2016 г. № 1034/пр [↑](#footnote-ref-8)
9. 1,205 = 1,03 х 1,03 х 1,04 х 1,04 х 1,05 [↑](#footnote-ref-9)
10. Вероятно, имеется в виду чистый операционный доход. [↑](#footnote-ref-10)
11. - произведение i-х элементов [↑](#footnote-ref-11)
12. гостиницы, автозаправочные станции, узкоспециализированные комплексны разного рода или объекты недвижимости с уникальными значениями ценообразующих параметров (например, масштабный многофункциональный комплекс, не имеющий аналогов на рынке). [↑](#footnote-ref-12)