|  |  |
| --- | --- |
| **logo (1)** | **Ассоциация****«Саморегулируемая организация оценщиков****«ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ»** |
| 109028, г. Москва, Хохловский пер., д. 13, стр. 18 (800) 200-29-50, 8 (495) 626-29-50, srosovet.ru, mail@srosovet.ru |

*проект от 27.09.2017 г.*

**МЕТОДИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ**

**для подготовки к прохождению
квалификационного экзамена Оценщиков**

**оценка движимого имущества**

**направление**





Москва, 2017

**ОГЛАВЛЕНИЕ**

[РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ ТЕМЫ 6](#_Toc493068329)

[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](#_Toc493068330)

[1.2. Оценка для целей залога, понятие и основание возникновения предмета залога 13](#_Toc493068331)

[1.3. Объекты гражданских прав и их оборот 15](#_Toc493068332)

[1.4. Понятия, виды, условия недействительности сделок, ничтожные и оспоримые сделки 17](#_Toc493068333)

[1.5. Представительство, доверенность, срок доверенности, передоверие, прекращение и последствия прекращения доверенности, реестр доверенностей 19](#_Toc493068334)

[1.6. Основания возникновения гражданских прав и обязанностей, право собственности и иные вещные права 21](#_Toc493068335)

[1.7. Обязательства, способы их обеспечения, порядок и сроки исполнения взыскания 24](#_Toc493068336)

[1.8. Гражданско-правовой договор (понятие, виды, предмет, содержание, форма, существенные условия) 26](#_Toc493068337)

[1.9. Участие эксперта, специалиста в судебной экспертизе 29](#_Toc493068338)

[2. БАЗОВЫЕ ПОНЯТИЯ 33](#_Toc493068339)

[2.1. Общие требования к проведению оценки движимого имущества 33](#_Toc493068340)

[2.2. Правовое регулирование оборота движимого имущества 34](#_Toc493068341)

[2.3. Правовое регулирование финансовой аренды (лизинга) 37](#_Toc493068342)

[2.4. Индексация 41](#_Toc493068343)

[2.5. Функции сложного процента 42](#_Toc493068344)

[2.6. Дисконтирование и капитализация 45](#_Toc493068345)

[2.7. Особенности определения стоимости движимого имущества, переданного по договору финансовой аренды (лизинга) или выкупленного предмета лизинга 47](#_Toc493068346)

[2.8. Специализированные/неспециализированные активы 47](#_Toc493068347)

[2.9. Операционные / неоперационные активы 49](#_Toc493068348)

[2.10. Порядок согласования результатов 50](#_Toc493068349)

[РАЗДЕЛ 3. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ 51](#_Toc493068350)

[3.1. Методы затратного подхода 51](#_Toc493068351)

[3.2. Расчет затрат на воспроизводство/замещение с использованием индексов изменения цен 51](#_Toc493068352)

[3.3. Выбор корректных дат и стоимостей для индексации согласно бухгалтерскому учету 51](#_Toc493068353)

[3.4. Типы индексов (рублевые/валютные, цепные/базисные) 52](#_Toc493068354)

[3.5. Валютные корректировки 52](#_Toc493068355)

[3.6. Выбор аналогов и корректировки их стоимости 53](#_Toc493068356)

[3.7. Коэффициент торможения 56](#_Toc493068357)

[3.8. Прямые и косвенные затраты, учитываемые при расчете затрат на воспроизводство/замещение (таможенные пошлины, доставка, монтаж/демонтаж, пуско-наладка и т.д.) 57](#_Toc493068358)

[3.9. Расчет износа и устареваний 60](#_Toc493068359)

[3.10. Общий (совокупный) износ 63](#_Toc493068360)

[3.11. Аддитивная и мультипликативная модели расчета износов 64](#_Toc493068361)

[3.12. Расчет ликвидационной стоимости 64](#_Toc493068362)

[3.13. Расчет утилизационной (скраповой) стоимости 65](#_Toc493068363)

[РАЗДЕЛ 4. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД 67](#_Toc493068364)

[4.1. Методы сравнительного подхода 67](#_Toc493068365)

[4.2. Выбор аналогов 67](#_Toc493068366)

[4.3. Корректирование цен аналогов 69](#_Toc493068367)

[4.4. Метод сравнения продаж 71](#_Toc493068368)

[РАЗДЕЛ 5. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД 72](#_Toc493068369)

[5.1. Методы доходного подхода 72](#_Toc493068370)

[5.2. Метод прямой капитализации 72](#_Toc493068371)

[5.3. Метод дисконтирования денежных потоков 73](#_Toc493068372)

[5.4. Потенциальный валовый доход 74](#_Toc493068373)

[5.5. Действительный валовый доход 75](#_Toc493068374)

[5.6. Операционные расходы 75](#_Toc493068375)

[5.7. Постоянные и переменные расходы 76](#_Toc493068376)

[5.8. Чистый операционный доход 76](#_Toc493068377)

[5.9. Реверсия (терминальная стоимость) 76](#_Toc493068378)

[5.10. Ставка дисконтирования и капитализации, их взаимосвязь 76](#_Toc493068379)

[5.11. Выбор периода дисконтирования 78](#_Toc493068380)

[5.12. Норма возврата и методы ее расчета (метод Инвуда, Хоскольда, Ринга) 78](#_Toc493068381)

[РАЗДЕЛ 6. ОЦЕНКА СТОИМОСТИ ТРАНСПОРТНЫХ СРЕДСТВ И СПЕЦТЕХНИКИ,
ВОДНЫХ И ВОЗДУШНЫХ СУДОВ 81](#_Toc493068382)

[6.1. Расчет износа автотранспортных средств с учетом возраста и пробега
(методика НАМИ) 81](#_Toc493068383)

[6.2. Оценка воздушных судов 82](#_Toc493068384)

[6.3. Оценка водных судов 84](#_Toc493068385)

[ОПИСАНИЕ ВНЕСЕННЫХ ИЗМЕНЕНИЙ 86](#_Toc493068386)

[РЕКОМЕНДУЕМЫЕ ИСТОЧНИКИ 87](#_Toc493068387)

**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:

* 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 квалификационного 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 в части подготовки к сдаче квалификационного 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[[3]](#footnote-3): темы вопросов, часть которых имеет общий характер, а часть относится к дискуссионным вопросам оценочной деятельности; 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 движимого имущества»**. 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 настолько широкая, что подразумевает необходимость цитирования обширных фрагментов соответствующих нормативных-правовых актов (например, «Гражданско-правовой договор»). 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 о квалификационном экзамене Оценщиков
(в т.ч. актуальные редакции ММ, базы вопросов, записи вебинаров и пр.) размещаются 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](https://srosovet.ru/activities/Obuchenie/kval/) |

**10.** В формировании ММ приняло участие несколько десятков человек, наибольший вклад внесли (в алфавитном порядке): Гридина О.А., Дежинова О.Ю., Киршина Н.Р., 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 примеров индивидуальных заданий 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](http://www.consultant.ru/document/Cons_doc_LAW_158590/#dst100004);
* 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](http://www.consultant.ru/document/Cons_doc_LAW_19586/9843952076892e6db030a7e4a66795685ad7ab19/#dst100446) [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 1

| **№ п/п** | **Субъект** | **Основные функции** |
| --- | --- | --- |
| 1 | Министерство экономического развития Российской Федерации(МЭР) – ст. 19 [1] | Государственное регулирование оценочной деятельности, в т.ч.:* выработка государственной политики в области оценочной деятельности;
* нормативно-правовое регулирование в области оценочной деятельности;
* ведение единого государственного реестра СРОО;
* надзор за СРОО (выполняется Росрестром);
* ведение сводного реестра членов СРОО (выполняется Росрестром).
 |
| 2 | Совет по оценочной деятельностипри 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.
 |
| 3 | Национальный советпо 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.
 |
| 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](http://ivo.garant.ru/#/document/71262700/entry/1000) 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 Российской Федерации, органами местного самоуправления, а также с международными профессиональными организациями оценщиков;
* прием в члены и прекращение членства в СРОО;
* контроль за деятельностью своих членов в части соблюдения ими требований законодательства об оценочной деятельности;
* [ведение](http://ivo.garant.ru/#/document/70892064/entry/1000) реестра членов СРОО и предоставление доступа к информации, содержащейся в этом реестре, заинтересованным лицам;
* организация информационного и методического обеспечения своих членов.
 |

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 2

| **№ 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 [5]. 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 [5].

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 [5];
* 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, прекращениеи 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](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/1cf92c1cea835da67fb688dffc22bff286d5ee52/#dst461).

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](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_202780/#dst100155). 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](https://notariat.ru/sovet/api/dictionary/terms/30/)).

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](https://notariat.ru/sovet/api/dictionary/terms/18/),
* 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 собственностии 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.** Содержание права собственности (ст. 209 [9]).

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

1.6.2.2. 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.

1.6.2.3. 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.

1.6.2.4. 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.

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

**1.6.3.** Вещные права лиц, не являющихся собственниками (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.

 **1.6.4.** 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» [21] (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 ст. 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](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_30531/e412de707414511ebd85f5984c59624e2aca0764/#dst100082), 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 т.ч. в случае незаключения сторонами отдельных договоров, подлежат применению общие условия, содержащиеся в рамочном договоре, если иное не указано в отдельных договорах или не вытекает из существа обязательства.

**1.8.8.** Акцепт (ст. 438 – 439 ГК РФ [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» [19], ряд Кодексов [14 – 17], постановления Пленумов судов высших инстанций [28 – 29]. Далее в данном разделе приводится выжимка из [19], относящаяся к сущностным вопросам судебной экспертизы.*

**1.9.1.** Независимость Эксперта (ст. 7 [19])

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 [19]).

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 [19]).

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 [19]).

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 [19]).

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](http://ivo.garant.ru/#/document/12123142/entry/907) 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 [14]).

**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, 19] 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.

1.9.9.3. Наиболее полно требования к содержанию заключения эксперта приведены в ст. 82 КАС.

# **2. БАЗОВЫЕ ПОНЯТИЯ**

## **2.1. Общие требования к проведению оценки движимого имущества**

**2.3.1.** Статьей 130 Гражданского Кодекса Российской Федерации [9] установлено, что вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются движимым имуществом.

Приказом Минэкономразвития от 29.05.2017 г. № 257 к направлению «оценка движимого имущества» квалификационного экзамена относится оценка движимого имущества:

* машин и оборудования (отдельных машин и единиц оборудования, являющихся изделиями машиностроительного производства или аналогичными им;
* групп (множества, совокупности) машин и оборудования, частей машин и оборудования вместе или по отдельности;
* оценка подлежащих государственной регистрации воздушных и морских судов, судов внутреннего плавания, космических объектов);
* оценка иного движимого имущества;
* а также определение стоимости работ и услуг, связанных с машинами, оборудованием, иным движимым имуществом.

**2.3.2.** Согласно п.п. 8 п. 4 ст. 374 Налогового Кодекса Российской Федерации движимое имущество, принятое с 01.01.2013 года на учет в качестве основных средств, не признается объектом налогообложения по налогу на имущество.

2.3.3. Выборочные положения ФСО № 10 [6].

Таблица 3.

| **Пункт ФСО №10** | **Положение** |
| --- | --- |
| 2 | Если объектом оценки в задании на оценку не являются непосредственно машины и оборудование, но машины и оборудование являются частью объекта оценки, то действие ФСО №10 распространяется на процедуру оценки таких машин и оборудования только тогда, когда в задании на оценку предусматривается использование настоящего Федерального стандарта оценки с указанием перечня машин и оборудования, на который распространяются данные требования. |
| 3 | Положения ФСО №10 не распространяются на оценку нематериальных активов, связанных с созданием и эксплуатацией машин и оборудования; машин и оборудования, имеющих художественную и (или) историческую ценность, а также работ и услуг по устранению повреждений, возникших в результате аварийных ситуаций (например, ущербов от аварий транспортных средств). |
| 4 | Если эксплуатация машин и оборудования невозможна без использования нематериальных активов (программных средств, специализированных баз данных, лицензий, технической документации и так далее), то в зависимости от задания на оценку стоимость нематериальных активов следует учитывать отдельно или в составе стоимости машин и оборудования. |
| 6 | Задание на оценку объекта оценки должно содержать следующую дополнительную к указанной в ФСО №1 информацию об объекте оценки:* состав оцениваемой группы машин и оборудования с указанием сведений по каждой машине и единице оборудования, достаточных для их идентификации;
* информацию по учету нематериальных активов, необходимых для эксплуатации машин и оборудования (при наличии таких активов).
 |
| 7 | Задание на оценку объекта оценки может содержать следующую дополнительную к указанной в ФСО №1 информацию в части допущений, на которых должна основываться оценка:* допущение, связанное с ограничением объема работ по осмотру оцениваемых машин и единиц оборудования;
* допущение, связанное с ограничением объема работ по анализу рынка;
* допущение об оценке машин и оборудования как единого целого при условии продолжения их использования в составе действующего имущественного комплекса;
* допущение об оценке машин и оборудования как единого целого при условии прекращения их использования в составе действующего имущественного комплекса;
* допущение об оценке машин и оборудования при условии перемещения с их текущего местоположения как отдельных объектов;
* в случае наличия интегрированности машин и оборудования с другими объектами, в частности, недвижимости, – допущение об оценке машин и оборудования в составе таких объектов или отдельно от них.
 |
| 8 | Задание на оценку устанавливает степень детализации работ по осмотру (полный, частичный с указанием критериев, без проведения осмотра) и период проведения осмотра. В случае непроведения осмотра Оценщик указывает в отчете об оценке причины, по которым объект оценки не осмотрен, а также допущения, связанные с непроведением осмотра. |
| 9 | В отсутствие документально подтвержденных обременений в отношении объекта оценки оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких обременений, если в задании на оценку не указано иное. |
| 10 | Для оценки стоимости машин и оборудования Оценщик исследует рынок в тех его сегментах, в которых может быть реализована наиболее значимая по стоимости часть оцениваемых машин и единиц оборудования. Исследуются сегменты как первичного, так и вторичного рынка, если для объекта оценки эти виды рынка существуют. |
| 11 | Для объекта оценки, представляющего собой множество машин и оборудования, могут быть использованы методы как индивидуальной, так и массовой оценки.… под массовой оценкой машин и оборудования понимается оценка стоимости множества машин и оборудования путем их группировки по схожим характеристикам и применения в рамках сформированных групп общих математических моделей. В качестве итогового результата рассматривается стоимость объекта оценки как единого целого. |
| 12 | При оценке машин и оборудования с применением затратного и сравнительного подходов допускается использование ценовой информации о событиях, произошедших с объектами-аналогами после даты оценки, например, путем обратной ценовой индексации. При этом Оценщик должен проанализировать динамику цен от даты оценки до даты наступления соответствующего события и внести соответствующие корректировки.Использование такой ценовой информации допустимо, если Оценщиком проведен и раскрыт в отчете анализ полученных расчетных значений на соответствие рыночным показателям, сложившимся на дату оценки, а также оговорены допущения, связанные с применением указанной информации. |
| 14 | а) при оценке специализированных машин и оборудования целесообразно применять затратный подход. Специализированные машины и оборудование – совокупность технологически связанных объектов, не представленная на рынке в виде самостоятельного объекта и имеющая существенную стоимость только в составе бизнеса;в) точной копией объекта оценки для целей оценки машин и оборудования признается объект, у которого совпадают с объектом оценки, как минимум, следующие признаки: наименование, обозначение модели (модификации), основные технические характеристики;г) объектом, имеющим аналогичные полезные свойства, для целей оценки машин и оборудования признается объект, у которого имеется сходство с объектом оценки по функциональному назначению, принципу действия, конструктивной схеме. |

## **2.2. Правовое регулирование оборота движимого имущества**

*Формулировка темы имеет общий характер. Вопросам оборота движимого имущества в т.ч. посвящена часть I Гражданского Кодекса РФ [9], Постановление Правительства РФ «О государственной регистрации автомототранспортных средств и других видов самоходной техники на территории РФ» [27], приказ МВД России «О порядке регистрации транспортных средств» [30], Воздушный кодекс РФ [11], Кодекс внутреннего водного транспорта РФ [13], Кодекс торгового мореплавания РФ [12], Закон о космической деятельности [25], ФЗ «О навигационной деятельности» [22]. Далее в данном разделе приводится выжимка из указанных источников.*

**2.2.1.** Движимые вещи, в отличие от недвижимых, могут свободно перемещаться в пространстве без ущерба их функциональному назначению, их перечень гораздо шире, они более многообразны. Права на движимое имущество не подлежат государственной регистрации по общему правилу.

**2.2.2.** Объекты гражданских прав могут свободно отчуждаться или переходить от одного лица к другому в порядке универсального правопреемства (наследование, реорганизация юридического лица) либо иным способом, если они не ограничены в обороте (ст. 129 [9]).

**2.2.3.** Законом или в установленном законом порядке могут быть введены ограничения оборотоспособности объектов гражданских прав (ст. 129 [9]):

2.2.3.1. Могут быть предусмотрены виды объектов гражданских прав, которые могут принадлежать лишь определенным участникам оборота либо совершение сделок с которыми допускается по специальному разрешению, например:

* имущество гражданской и экспериментальной авиации – воздушные суда, аэродромы, аэропорты, технические средства и другие предназначенные для обеспечения полетов воздушных судов средства – в соответствии с законодательством РФ может находиться в государственной и муниципальной собственности, собственности физических лиц, юридических лиц, а то же имущество государственной авиации и объекты единой системы организации воздушного движения - только в федеральной собственности. Аэродромы, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, не могут быть отчуждены в собственность физических лиц, юридических лиц (ст. 7 [11]);
* средства навигации и объекты навигационной деятельности могут находиться в собственности РФ, собственности субъектов РФ, муниципальной собственности, собственности физических и (или) юридических лиц. Космические аппараты и объекты наземной космической инфраструктуры, относящиеся к спутниковым навигационным системам и создаваемые за счет средств федерального бюджета, являются собственностью РФ, изымаются из оборота и не подлежат отчуждению (ст. 5 [22]).

**2.2.3.2.** Может быть установлено требование о государственной / технической регистрации (учете):

* для транспортных средств – [27], п. 4 [30];
* для воздушных судов – ст. 33 [11];
* для водного транспорта – ст. 16 [13];
* для судов – глава III [12] (регистрация судов, прав на них и сделок с ними);
* для космических объектов – ст. 17 [25].

**2.2.4.** Момент возникновения права собственности у приобретателя по договору:

2.2.4.1. Право собственности у приобретателя вещи по договору возникает с момента ее передачи, если иное не предусмотрено законом или договором (ст. 223 [9]).

Закон не предусматривает особенностей возникновения права собственности на движимые вещи, к которым относятся транспортные средства, самоходные строительные машины (спецтехника) (ст. 130 [9]).

Действующим законодательством предусмотрена государственная регистрация автомототранспортных средств, прицепов к ним и других видов самоходной техники (п. 1 [27]). Однако она не порождает возникновения права собственности и осуществляется с целью упорядочить контроль за использованием автомобилей/спецтехники, который необходим, поскольку эксплуатация транспортного средства является источником повышенной опасности. В Решении Верховного Суда РФ от 29.07.1999 г. № ГКПИ99-547, законом не установлено, что сделки, совершенные в отношении транспортных средств (движимого имущества), подлежат обязательной государственной регистрации, и не устанавливается правило о том, что право собственности на это имущество возникает лишь после регистрации в органах внутренних дел.

2.2.4.2. В случаях, когда отчуждение имущества подлежит государственной регистрации, право собственности у приобретателя возникает с момента такой регистрации, если иное не установлено законом (ст. 223 [9]), например:

* государственная регистрация прав собственности и иных вещных прав на воздушное судно, ограничение этих прав, их возникновение, переход и прекращение, а также установление порядка государственной регистрации и оснований для отказа в государственной регистрации прав на воздушное судно и сделок с ним осуществляются в соответствии со ст. 131 [9] о государственной регистрации недвижимости (ст. 33 [11]);
* под государственной регистрацией судна и прав на него понимается акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на судно в соответствии с гражданским законодательством. Государственной регистрации подлежат право собственности и другие вещные права на судно. Наряду с государственной регистрацией прав на судно подлежат государственной регистрации ограничения (обременения) указанных прав, а также иные сделки с судном, подлежащие обязательной государственной регистрации в соответствии с законодательством РФ (ст. 16 [13]).

**2.2.5.** Движимые вещи, брошенные собственником или иным образом оставленные им с целью отказа от права собственности на них (брошенные вещи), могут быть обращены другими лицами в свою собственность в следующем порядке:

* лицо, в собственности, владении или пользовании которого находится земельный участок, водный объект или иной объект, где находится брошенная вещь, стоимость которой явно ниже суммы, соответствующей пятикратному минимальному размеру оплаты труда, либо брошенные лом металлов, бракованная продукция, топляк от сплава, отвалы и сливы, образуемые при добыче полезных ископаемых, отходы производства и другие отходы, имеет право обратить эти вещи в свою собственность, приступив к их использованию или совершив иные действия, свидетельствующие об обращении вещи в собственность;
* другие брошенные вещи поступают в собственность лица, вступившего во владение ими, если по заявлению этого лица они признаны судом бесхозяйными (ст. 226 [9]).

**2.2.6.** Если иное не предусмотрено договором, право собственности на новую движимую вещь, изготовленную лицом путем переработки не принадлежащих ему материалов, приобретается собственником материалов. Однако если стоимость переработки существенно превышает стоимость материалов, право собственности на новую вещь приобретает лицо, которое, действуя добросовестно, осуществило переработку для себя.

Если иное не предусмотрено договором, собственник материалов, приобретший право собственности на изготовленную из них вещь, обязан возместить стоимость переработки осуществившему ее лицу, а в случае приобретения права собственности на новую вещь этим лицом последнее обязано возместить собственнику материалов их стоимость.

Собственник материалов, утративший их в результате недобросовестных действий лица, осуществившего переработку, вправе требовать передачи новой вещи в его собственность и возмещения причиненных ему убытков (ст. 220 [9]).

**2.2.7.** Если это не исключается правилами ГК РФ о приобретении права собственности на вещи, от которых собственник отказался (ст. 226 [9]), о находке (ст. 227 и 228 [9]), о безнадзорных животных (ст. 230 и 231 [9]) и кладе (ст. 233 [9]), право собственности на бесхозяйные движимые вещи может быть приобретено в силу приобретательной давности (ст. 225 [9]).

**2.2.8.** Залог иного имущества, не относящегося к недвижимым вещам, (помимо залога, подлежащего государственной регистрации, залога ценных бумаг и залога прав по договору банковского счета), может быть учтен путем регистрации уведомлений о залоге, поступивших от залогодателя, залогодержателя или в случаях, установленных законодательством о нотариате, от другого лица, в реестре уведомлений о залоге такого имущества (реестр уведомлений о залоге движимого имущества). Реестр уведомлений о залоге движимого имущества ведется в порядке, установленном законодательством о нотариате (ст. 339.1 [9]).

Принятие от граждан в залог движимых вещей, предназначенных для личного потребления, в обеспечение краткосрочных займов может осуществляться в качестве предпринимательской деятельности специализированными организациями – ломбардами (ст. 358 [9]).

## **2.3. Правовое регулирование финансовой аренды (лизинга)**

*Формулировка темы имеет общий характер. Вопросам финансовой аренды (лизинга) посвящен §3 Гражданского Кодекса РФ [9] и Федерального закона «О финансовой аренде (лизинге)» [20]. В данном разделе приводится выжимка из указанных источников.*

**2.3.1.** Про договор лизинга

2.3.1.1. По договору финансовой аренды (договору лизинга) арендодатель обязуется приобрести в собственность указанное арендатором имущество у определенного им продавца и предоставить арендатору это имущество за плату во временное владение и пользование. Арендодатель в этом случае не несет ответственности за выбор предмета аренды и продавца.

Договор лизинга независимо от срока заключается в письменной форме.

2.3.1.2. Договором финансовой аренды может быть предусмотрено, что:

* выбор продавца и приобретаемого имущества осуществляется арендодателем (ст. 665 [9]);
* право лизингополучателя продлить срок лизинга с сохранением или изменением условий договора лизинга;
* предмет лизинга переходит в собственность лизингополучателя по истечении срока договора лизинга или до его истечения на условиях, предусмотренных соглашением сторон (ст. 15 [20]).

2.3.1.3. Для выполнения своих обязательств по договору лизинга субъекты лизинга заключают обязательные и сопутствующие договоры:

* к обязательным договорам относится договор купли-продажи;
* к сопутствующим договорам относятся договор о привлечении средств, договор залога, договор гарантии, договор поручительства и другие.

В договоре лизинга должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче лизингополучателю в качестве предмета лизинга. При отсутствии этих данных в договоре лизинга условие о предмете, подлежащем передаче в лизинг, считается не согласованным сторонами, а договор лизинга не считается заключенным.

**2.3.2.** Субъектами лизинга являются (ст. 4 [20]):

* лизингодатель – физическое или юридическое лицо, которое за счет привлеченных и (или) собственных средств приобретает в ходе реализации договора лизинга в собственность имущество и предоставляет его в качестве предмета лизинга лизингополучателю за определенную плату, на определенный срок и на определенных условиях во временное владение и в пользование с переходом или без перехода к лизингополучателю права собственности на предмет лизинга;
* лизингополучатель – физическое или юридическое лицо, которое в соответствии с договором лизинга обязано принять предмет лизинга за определенную плату, на определенный срок и на определенных условиях во временное владение и в пользование в соответствии с договором лизинга;
* продавец – физическое или юридическое лицо, которое в соответствии с договором купли-продажи с лизингодателем продает лизингодателю в обусловленный срок имущество, являющееся предметом лизинга. Продавец обязан передать предмет лизинга лизингодателю или лизингополучателю в соответствии с условиями договора купли-продажи. Продавец может одновременно выступать в качестве лизингополучателя в пределах одного лизингового правоотношения.

**2.3.3.** Предметы лизинга:

2.3.3.1. Предметом договора финансовой аренды могут быть любые непотребляемые вещи, кроме земельных участков и других природных объектов
(ст. 666 [9]), а именно:

* могут быть любые непотребляемые вещи, в т.ч. предприятия и другие имущественные комплексы, здания, сооружения, оборудование, транспортные средства и другое движимое и недвижимое имущество, а также продукция военного назначения, лизинг которой осуществляется в соответствии с международными договорами РФ, ФЗ от 19.07.1998 г. № 114-ФЗ «О военно-техническом сотрудничестве РФ с иностранными государствами» в порядке, установленном Президентом РФ, и технологическое оборудование иностранного производства, лизинг которого осуществляется в порядке, установленном Президентом РФ;
* не могут быть земельные участки и другие природные объекты, а также имущество, которое федеральными законами запрещено для свободного обращения или для которого установлен особый порядок обращения
(ст. 3 [20]).

2.3.3.2. Лизингополучатель за свой счет осуществляет техническое обслуживание предмета лизинга и обеспечивает его сохранность, а также осуществляет капитальный и текущий ремонт предмета лизинга, если иное не предусмотрено договором лизинга.

При прекращении договора лизинга лизингополучатель обязан вернуть лизингодателю предмет лизинга в состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа или износа, обусловленного договором лизинга.

Произведенные лизингополучателем отделимые улучшения предмета лизинга являются его собственностью, если иное не предусмотрено договором лизинга.

В случае, если лизингополучатель с согласия в письменной форме лизингодателя произвел за счет собственных средств улучшения предмета лизинга, неотделимые без вреда для предмета лизинга, лизингополучатель имеет право после прекращения договора лизинга на возмещение стоимости таких улучшений, если иное не предусмотрено договором лизинга.

В случае, если лизингополучатель без согласия в письменной форме лизингодателя произвел за счет собственных средств улучшения предмета лизинга, неотделимые без вреда для предмета лизинга, и если иное не предусмотрено федеральным законом, лизингополучатель не имеет права после прекращения договора лизинга на возмещение стоимости этих улучшений (ст. 17 [20]).

2.3.3.3. В случаях, предусмотренных законодательством РФ, права на имущество, которое передается в лизинг, и (или) договор лизинга, предметом которого является данное имущество, подлежат государственной регистрации. Специальные требования, предъявляемые законодательством РФ к собственнику регистрируемого имущества (авиационной техники, морских и других судов, другого имущества), распространяются на лизингодателя или лизингополучателя по взаимному соглашению. Предметы лизинга, подлежащие регистрации в государственных органах (транспортные средства, оборудование повышенной опасности и другие предметы лизинга), регистрируются по соглашению сторон на имя лизингодателя или лизингополучателя (ст. 20 [20]).

2.3.3.4. Ответственность за сохранность предмета лизинга от всех видов имущественного ущерба, а также за риски, связанные с его гибелью, утратой, порчей, хищением, преждевременной поломкой, ошибкой, допущенной при его монтаже или эксплуатации, и иные имущественные риски с момента фактической приемки предмета лизинга несет лизингополучатель, если иное не предусмотрено договором лизинга.

Риск невыполнения продавцом обязанностей по договору купли-продажи предмета лизинга и связанные с этим убытки несет сторона договора лизинга, которая выбрала продавца, если иное не предусмотрено договором лизинга.

Риск несоответствия предмета лизинга целям использования этого предмета по договору лизинга и связанные с этим убытки несет сторона, которая выбрала предмет лизинга, если иное не предусмотрено договором лизинга (ст. 22 [20]).

**2.3.4.** Права на предмет лизинга (ст. 11 [20]):

* предмет лизинга, переданный во временное владение и пользование лизингополучателю, является собственностью лизингодателя.
* право владения и пользования предметом лизинга переходит к лизингополучателю в полном объеме, если договором лизинга не установлено иное.

**2.3.5.** Под лизинговыми платежами понимается общая сумма платежей по договору лизинга за весь срок действия договора лизинга, в которую входит возмещение затрат лизингодателя, связанных с приобретением и передачей предмета лизинга лизингополучателю, возмещение затрат, связанных с оказанием других предусмотренных договором лизинга услуг, а также доход лизингодателя. В общую сумму договора лизинга может включаться выкупная цена предмета лизинга, если договором лизинга предусмотрен переход права собственности на предмет лизинга к лизингополучателю. Размер, способ осуществления и периодичность лизинговых платежей определяются договором лизинга с учетом [20]. Если иное не предусмотрено договором лизинга, размер лизинговых платежей может изменяться по соглашению сторон в сроки, предусмотренные данным договором, но не чаще чем один раз в три месяца (ст. 28 [20]).

**2.3.6.** Права участников договора лизинга:

2.3.6.1. При осуществлении лизинга лизингополучатель вправе предъявлять непосредственно продавцу предмета лизинга требования к качеству и комплектности, срокам исполнения обязанности передать товар и другие требования, установленные законодательством РФ договором купли-продажи между продавцом и лизингодателем (ст. 10 [20]).

2.3.6.2. Если иное не предусмотрено договором финансовой аренды, имущество, являющееся предметом этого договора, передается продавцом непосредственно арендатору в месте нахождения последнего. В случае, когда имущество, являющееся предметом договора финансовой аренды, не передано арендатору в указанный в этом договоре срок, а если в договоре такой срок не указан, в разумный срок, арендатор вправе, если просрочка допущена по обстоятельствам, за которые отвечает арендодатель, потребовать расторжения договора и возмещения убытков (ст. 668 [9]).

2.3.6.3. Арендатор вправе предъявлять непосредственно продавцу имущества, являющегося предметом договора финансовой аренды, требования, вытекающие из договора купли-продажи, заключенного между продавцом и арендодателем, в частности в отношении качества и комплектности имущества, сроков его поставки, и в других случаях ненадлежащего исполнения договора продавцом. При этом арендатор имеет права и несет обязанности, предусмотренные [9] для покупателя, кроме обязанности оплатить приобретенное имущество, как если бы он был стороной договора купли-продажи указанного имущества. Однако арендатор не может расторгнуть договор купли-продажи с продавцом без согласия арендодателя.

В отношениях с продавцом арендатор и арендодатель выступают как солидарные кредиторы (ст. 670 [9]).

2.3.6.4. Если иное не предусмотрено договором финансовой аренды, арендодатель не отвечает перед арендатором за выполнение продавцом требований, вытекающих из договора купли-продажи, кроме случаев, когда ответственность за выбор продавца лежит на арендодателе (в случаях, когда лизингополучателем является государственное или муниципальное учреждение). В последнем случае арендатор вправе по своему выбору предъявлять требования, вытекающие из договора купли-продажи, как непосредственно продавцу имущества, так и арендодателю, которые несут солидарную ответственность (ст. 670 [9]).

2.3.6.5. Лизингодатель имеет право осуществлять контроль за соблюдением лизингополучателем условий договора лизинга и других сопутствующих договоров
(ст. 37 [20]).

2.3.6.6. Лизингодатель имеет право на финансовый контроль за деятельностью лизингополучателя в той ее части, которая относится к предмету лизинга, формированием финансовых результатов деятельности лизингополучателя и выполнением лизингополучателем обязательств по договору лизинга (ст. 38 [20]).

2.3.6.7. Лизингодатель имеет право в целях привлечения денежных средств использовать в качестве залога предмет лизинга, который будет приобретен в будущем по условиям договора лизинга (ст. 18 [20]).

**2.3.7.** Обязанности участников договора лизинга:

2.3.7.1. Арендодатель, приобретая имущество для арендатора, должен уведомить продавца о том, что имущество предназначено для передачи его в аренду определенному лицу (ст. 667 [9]).

2.3.7.2. Сведения о заключении договора финансовой аренды (лизинга) подлежат внесению лизингодателем в Единый федеральный реестр сведений о фактах деятельности юридических лиц с указанием номера и даты договора, даты начала и даты окончания финансовой аренды (лизинга) в соответствии с договором, наименования лизингодателя и наименования лизингополучателя с указанием их идентификаторов (идентификационный номер налогоплательщика, основной государственный регистрационный номер при их наличии), имущества, являющегося предметом финансовой аренды (лизинга), в том числе цифрового, буквенного обозначений имущества или объекта прав либо комбинации таких обозначений (ст. 10 [20]).

**2.3.8.** Риск случайной гибели или случайной порчи арендованного имущества переходит к арендатору в момент передачи ему арендованного имущества, если иное не предусмотрено договором финансовой аренды (ст. 669 [9]).

**2.3.9.** Основными формами лизинга являются внутренний лизинг и международный лизинг (ст. 7 [20]).

* при осуществлении внутреннего лизинга лизингодатель и лизингополучатель являются резидентами РФ;
* при осуществлении международного лизинга лизингодатель или лизингополучатель является нерезидентом РФ.

**2.3.10.** Сублизинг – вид поднайма предмета лизинга, при котором лизингополучатель по договору лизинга передает третьим лицам (лизингополучателям по договору сублизинга) во владение и в пользование за плату и на срок в соответствии с условиями договора сублизинга имущество, полученное ранее от лизингодателя по договору лизинга и составляющее предмет лизинга.

При передаче имущества в сублизинг право требования к продавцу переходит к лизингополучателю по договору сублизинга.

При передаче предмета лизинга в сублизинг обязательным является согласие лизингодателя в письменной форме (ст. 8 [20]).

**2.3.11.** Обращение взыскания третьих лиц на предмет лизинга (ст. 23 [20])

2.3.11.[1.](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_35202/3d0cac60971a511280cbba229d9b6329c07731f7/#dst100122) На предмет лизинга не может быть обращено взыскание третьего лица по обязательствам лизингополучателя, в т.ч. в случаях, если предмет лизинга зарегистрирован на имя лизингополучателя.

2.3.11.[2.](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_35202/3d0cac60971a511280cbba229d9b6329c07731f7/#dst100122) Взыскания третьих лиц, обращенные на имущество лизингодателя, могут быть отнесены только к данному объекту права собственности лизингодателя в отношении предмета лизинга. К приобретателю прав лизингодателя в отношении предмета лизинга в результате удовлетворения взыскания в обязательном порядке переходят не только права, но и обязательства лизингодателя, определенные в договоре лизинга.

## **2.4. Индексация**

**2.4.1.** Индексация – приведение стоимостного показателя к дате оценки при помощи ценовых индексов. Как правило, индексация рассматривается как процесс, обратный дисконтированию (движение вправо по оси времени, см. тему 2.6).

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

**2.4.2.** Общий вид формул индексации:

2.4.2.1. При применении цепного индекса:



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

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.; |

Пример использования:

Таблица 6.

| **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[[6]](#footnote-6)** |
| 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:



2.4.2.2. Общая формула индексации на основе сложного процента:

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

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

## **2.5. Функции сложного процента**

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

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

Таблица 4.

| **№ 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: |

**2.5.3.** Зависимость между ставками накопления (дисконтирования) для различных по продолжительности периодов времени имеет следующий вид:

|  |  |
| --- | --- |
| *базовый вариант* | *упрощенный вариант* |
|

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

 |

Таблица 5.

| **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%.

Перед решением задач у экзаменаторов следует уточнить требуемый вариант расчета.

**2.5.4.** 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).

**2.5.5.** 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.

## **2.6. Дисконтирование и капитализация**

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

Как правило, дисконтирование рассматривается как процесс, обратный индексации (см. тему 2.4).

 **2.6.2.** Общая формула дисконтирования на конец периода имеет следующий вид:

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 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:



**2.6.3.** 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:



**2.6.4.** 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:



**2.6.5.** Капитализация (применительно к оценочной деятельности) – частный случай метода дисконтирования денежных потоков. Применяется в условиях, когда объект оценки генерирует чистый операционный доход, который либо относительно постоянен, либо изменяется равномерно (общая теория оценки).

В общем виде (для метода прямой капитализации):



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

## **2.7. Особенности определения стоимости движимого имущества, переданного по договору финансовой аренды (лизинга) или выкупленного предмета лизинга**

 **2.7.1.** В общем виде, специфика оценки стоимости прав по договору лизинга заключается в следующем:

* учет стороны договора лизинга (лизингодателя или лизингополучателя);
* учет оставшихся обязательств по оплате лизинговых платежей;
* учет стороны, осуществляющей техническое обслуживание и ремонт предмета лизинга (обычно – лизингополучатель, дополнительно
см. п. 2.3.3.2).

**2.7.2.** Оценка прав лизингодателя по договору лизинга:



|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| где: | *ДПt* – | лизинговый платеж в период времени t, ден. ед.; |
|  | *ДПT* – | стоимость предмета лизинга на дату окончания договора лизинга, ден.ед.; |
|  | *T* – | оставшийся срок действия договора лизинга, ден. ед. |

Состояние предмета лизинга на момент его возврата лизингополучателем определяется с учетом п. 2.3.3.2 (в состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа или износа, обусловленного договором лизинга).

Если по договору лизинга после его окончания предмет лизинга переходит в собственность лизингополучателя, величина *ДПt* равна нулю.

**2.7.3.** Оценка прав лизингополучателя по договору лизинга:



Если по договору лизинга после его окончания предмет лизинга не переходит в собственность лизингополучателя, величина *ДПt* равна нулю.

**2.7.4.** На что обратить внимание в практической деятельности: в ряде случаев перед Оценщиком ставится задача определить стоимость предмета лизинга без каких-либо обременений, в т.ч. без учета прав и обязанностей по договору лизинга (например, для целей судебного разбирательства). В этом случае задача вырождается до обычной оценки соответствующего имущества.

## **2.8. Специализированные/неспециализированные активы**

**2.8.1.** Специализированные машины и оборудование – совокупность технологически связанных объектов, не представленная на рынке в виде самостоятельного объекта и имеющая существенную стоимость только в составе бизнеса.

Среди машин и оборудования к специализированным активам могут быть отнесены: плавучий док; прокатный стан для работы с заготовками нестандартного размера; оборудование, предназначенное для функционирования в рамках определенных производственных цепочек.

В целом, рыночная стоимость специализированных активов – весьма условна.

**2.8.2.** Неспециализированный актив – актив, который может быть продан на вторичном рынке отдельно от всего бизнеса, частью которого он является.

**2.8.3.** Особенности оценки специализированных активов:

* затратный подход к оценке – отсутствуют достоверные данные о затратах на замещение / воспроизводство, прибыли предпринимателя;
* сравнительный подход к оценке – отсутствует достаточное количество объектов-аналогов (продажа);
* доходный подход к оценке – отсутствует достаточное количество объектов-аналогов (сдача в аренду)

Оценка специализированных активов, как правило, осуществляется по одной из следующих схем:

* на основе затратного подхода к оценке. В данном случае частым является существенное влияние на стоимость внешнего устаревания, обусловленного депрессивным состоянием отрасли и/или особенностями функционирования соответствующего бизнеса и производственных цепочек (например, регулируемые тарифы в сфере энергетики либо жилищно-коммунального хозяйства);
* на основе доходного подхода к оценке через денежные потоки бизнеса, реализуемого на основе оцениваемых машин и оборудования.

**2.8.4.** Оценка специализированных активов через бизнес.

2.8.4.1. В общем виде алгоритм определения стоимости специализированного актива через бизнес на его основе имеет следующий вид:

* прогноз выручки от предпринимательской деятельности на основе специализированного актива;
* определение денежного потока, относящегося на оцениваемый специализированный актив;
* определение ставки дисконтирования и капитализации, соответствующих виду денежного потока;
* определение стоимости оцениваемого специализированного актива путем приведения относящегося к нему денежного потока на дату оценки.

2.8.4.2. Выделение денежного потока, относящегося к оцениваемому специализированному активу, может осуществляться по следующим основным методам (их сочетаниям):

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



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

* Через обратную капитализацию стоимости прочих активов:



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

* Через долю денежного потока, приходящегося на оцениваемый специализированный актив:



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

2.8.4.3. Для выделения стоимости актива 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.; |
|  | *СА* – | стоимость оцениваемого актива, ден.ед. |

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

2.8.5.1. Применение моделей оценки специализированных активов к неспециализированной способно существенно исказить величину стоимости.

Приведем пример. В составе предприятия химической отрасли могут быть как специализированные станки, характеризующиеся наличием внешнего устаревания (например, вызванного депрессивным состоянием отрасли), так и неспециализированное имущество, которое может быть использовано в различных отраслях (например, широко востребованные на рынке токарные станки). Начисление внешнего износа, обусловленного указанными причинами, при оценке неспециализированных активов приведет к нарушению рыночной логики: при прочих равных условиях, один и тот же неспециализированный актив не может иметь различную стоимость в зависимости от того, к какой отрасли (предприятию) он формально отнесен.

2.8.5.2. При прочих равных условиях оценка активов через бизнес характеризуется существенно большей погрешностью, чем оценка активов по классическим моделям;

2.8.5.3. В большинстве случаев оценка активов через бизнес характеризуется большей сложностью и трудоемкостью, чем оценка активов по классическим моделям (например, из п. 2.8.4.3 видно, что для определения стоимости актива нужно определить стоимость: всего бизнеса, всех прочих активов в его составе, всех обязательств в его составе).

## **2.9. Операционные / неоперационные активы**

**2.9.1.** Операционные активы – активы предприятия, непосредственно задействованные в его основной деятельности и формирующие доходы от основной деятельности.

**2.9.2.** Неоперационные активы – активы предприятия, не принимающие непосредственного участия в его основной деятельности.

**2.9.3.** На что обратить внимание в практической деятельности – крупные операционные активы могут оцениваться через бизнес, в состав которого они входят, – см. тему 2.8.

## **2.10. Порядок согласования результатов**

**2.10.1.** Согласование результатов – получение итоговой величины параметра на основе результатов расчета величины данного параметра, полученных по различным способам (подходам, методам).

В оценочной деятельности наиболее распространены следующие случаи согласования результатов:

* согласование результатов оценки, полученных по различным подходам к оценке – определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
* согласование результатов оценки, полученных по различным методам в рамках одного подхода к оценке – определение итоговой величины стоимости объекта оценки по подходу к оценке;
* согласование скорректированных цен объектов-аналогов в методе сравнения продаж.

**2.10.2.** Обобщенный порядок (алгоритм) согласования результатов (на примере согласования результатов, полученных по различным подходам к оценке):

* анализ причин расхождения результатов;
* анализ преимуществ / недостатков подходов к оценке, результаты которых участвуют в согласовании;
* принятие решения об использовании всех / части результатов в согласовании (ряд результатов может быть использован индикативно – не участвует в согласовании, однако используется для качественной проверки других результатов);
* определение весов каждого из результатов, участвующих в согласовании;
* определение итоговой величины стоимости.

 

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| где: | *С –* | итоговая величина стоимости объекта оценки, ден.ед.; |
|  | *Сi –* | величина стоимости, полученная по i-му подходу к оценке, ден.ед.; |
|  | *di –* | Вес результата по i-му подходу к оценке, доли ед. |

**2.10.3.** Наибольшее распространение в оценочной практике получили следующие методы определения весов для согласования результатов:

* присвоение равных весов (расчет итогового результата по среднему арифметическому);
* по методу анализа иерархий (методу Саати);
* на основе экспертного мнения;
* в зависимости от размера валовых корректировок (при согласовании скорректированных цен объектов-аналогов больший вес присваивается аналогу, в цену которого была внесена минимальная валовая корректировка).

# **РАЗДЕЛ 3. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ**

## **3.1. Методы затратного подхода**

В целом, затратный подход к оценке машин и оборудования основывается на следующей формуле:



|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| где: | *С –* | рыночная стоимость объекта оценки, ден.ед.; |
|  | *СЗВв) –* | затраты на замещение (воспроизводство), ден.ед.; |
|  | *ИС –* | Совокупный износ, доли ед. |

В зависимости от того, как определяется величина затрат на замещение (воспроизводство) выделяют следующие основные методы затратного подхода к оценке:

**3.1.1.** Метод прямой калькуляции – основан на расчете фактических затрат на создание идентичного объекта, основанном на анализе фактических затрат труда, материалов и средств механизации. Общая логика сходна с составлением сметы на создание объекта недвижимости.

**3.1.2.** Метод индексации (трендов) с помощью ценовых индексов затратного типа – метод, основанный на приведении ретроспективных ценовых данных к дате оценке при помощи ценовых индексов (трендов) (глоссарий Минэкономразвития).

**3.1.3.** Метод, опирающийся на расчет себестоимости изготовления – расчет величины затрат на замещение на основании данных о себестоимости производства однородного объекта (глоссарий Минэкономразвития).

**3.1.4.** Метод разбивки на компоненты (метод поэлементного расчета) – метод расчета стоимости объекта как суммы стоимостей его отдельных компонентов.

## **3.2. Расчет затрат на воспроизводство/замещение с использованием индексов изменения цен**

**3.2.1.** Затраты на воспроизводство машин и оборудования (без учета износа и устареваний) определяются на основе сравнения с затратами на создание или производство либо приобретение точной копии объекта оценки (п.п. «б» п. 14 ФСО №10).

**3.2.2.** Затраты на замещение машин и оборудования (без учета износа и устареваний) определяются на основе сравнения с затратами на создание или производство либо приобретение объекта, имеющего аналогичные полезные свойства (п.п. «б» п. 14 ФСО №10).

**3.2.3.** Общую информацию про индексирование см в п. 2.4.

## **3.3. Выбор корректных дат и стоимостей для индексации согласно бухгалтерскому учету**

**3.3.1.** При выборе даты, с которой будет происходить индексация стоимости, следует различать

* дату принятия к бухгалтерскому учету – техническая дата, когда информация об объекте появилась в бухгалтерской отчетности. На данную дату объект может быть как новым, так и уже иметь некоторый износ/устаревание;
* дата приобретения – обычно подразумевается дата заключения договора купли-продажи, на которую объект может быть как новым, так и уже иметь некоторый износ/устаревание;
* дата ввода в эксплуатацию – дата начала эксплуатации объекта. Обычно совпадает с датой начала накопления физического износа (если объект не находился на длительном хранении, не транспортировался в течение длительного времени, либо не имеет повреждений до начала эксплуатации).

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

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

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

## **3.4. Типы индексов (рублевые/валютные, цепные/базисные)**

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

**3.4.2.** Цепной помесячный ценовой индекс – отношение цены в данном месяце к цене в предыдущем месяце для одного и того же объекта.

**3.4.3.** Индекс Росстата – публикуемые Федеральной службой государственной статистики (Росстатом) корректирующие индексы по видам/группам.

**3.4.4.** Рублевый индекс – показатель, характеризующий изменение цен, номинированных в рублях.

**3.4.5.** Валютный индекс – показатель, характеризующий изменение цен, номинированных в соответствующей валюте;

**3.4.6.** 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.; |

## **3.5. Валютные корректировки**

*Формулировка вопроса допускает неоднозначное толкование.*

Валютная корректировка (в общем виде) – корректировка, позволяющая учесть различие в курсах валют.

## **3.6. Выбор аналогов и корректировки их стоимости**

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

* Аналог классификационный – оцениваемый объект и объект сравнения относятся к одной классификационной группе машин по назначению, принципу действия, конструктивному исполнению и техническим характеристикам.
* Аналог функциональный – оцениваемый объект и объект сравнения обладают сходством назначения, т.е. они способны выполнять одинаковые функции. При этом могут отличаться по конструкции, принципу действия, потребляемым ресурсам.

Объект, имеющий аналогичные полезные свойства – объект, у которого имеется сходство с объектом оценки по функциональному назначению, принципу действия, конструктивной схеме (п.п. «г» п. 14 ФСО №10).

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

Комментарии к определению «объект-аналог»:

Таблица 7.

| **№ 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. |

**3.6.2.** Точной копией объекта оценки для целей оценки машин и оборудования признается объект, у которого совпадают с объектом оценки, как минимум, следующие признаки: наименование, обозначение модели (модификации), основные технические характеристики (п.п. «в» п. 14 ФСО №10).

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

Таблица 8.

| **№ 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. 7. |
| 3 | Значения существенных факторов стоимости должны быть **близки** к объекту оценки. | См. п. 1 табл. 7. |
| 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. |

**3.6.4.** Применительно к затратному подходу к оценке машин и оборудования критериями выбора объектов-аналогов обычно являются:

* функциональное назначение;
* принцип действия;
* конструктивная схема;
* производительность;
* потребляемая мощность (расход ресурсов);
* массо-габаритные параметры;
* производитель и пр.

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

**3.6.6.** Направление внесения корректировок:

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

**3.6.7.** В зависимости от характера 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 КВт, т).
* 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.

Коммерческие корректировки Предназначены для перевода цены аналога к условиям обычной продажи (корректировка по фактору времени, устранение нетипичных условий продажи и т.п.).

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

Таблица 9.

| **№ 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.
 |

**3.6.9.** 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. (%). |

**3.6.10.** Мультипликативная модель внесения корректировок[[7]](#footnote-7):



## **3.7. Коэффициент торможения**

**3.7.1.** Коэффициент торможения (коэффициент Чилтона) – показатель степени, характеризующий силу влияния главного параметра (фактора стоимости) на стоимость объекта. Примеры главного параметра – производительность, мощность, масштаб объекта (объем, водоизмещение) 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. |

 **3.7.2.** Пример решения задачи: цена аналога 1 производительностью 115 ед.прод./смена составляет 200 ден.ед., цена аналога 2 производительностью 50 ед.прод./смена – 100 ден.ед. Определить стоимость объекта оценки производительностью 130 ед.прод./смена.

 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).

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

* перед проведением расчетов с использованием коэффициента торможения следует удостовериться, что в соответствующем сегменте рынка зависимость имеет степенной вид;
* зависимость, описывая при помощи коэффициента торможения, может иметь место только внутри узкого диапазона значений ценообразующих параметров. Например, для комплектных трансформаторных подстанций (КТП) до определенной мощности коэффициент торможения один, а свыше – другой. Причиной является то, что до некоторой мощности трансформаторы помещаются в типовой корпус (ящик), а свыше – растет типоразмер корпуса и связанные с ним издержки. Данное отличие не быть учтено в простейшей формуле с одним коэффициентом торможения, как правило, выводят несколько зависимостей для разных диапазонов мощности;
* для упрощения решения задач на указанную зависимость на большинстве калькуляторов целесообразно запомнить следующую последовательность:



## **3.8. Прямые и косвенные затраты, учитываемые при расчете затрат на воспроизводство/замещение (таможенные пошлины, доставка, монтаж/демонтаж, пуско-наладка и т.д.)**

**3.8.1.** Прямые расходы (затраты) – все затраты, непосредственно связанные с приобретением и вводом объекта в эксплуатацию (включая затраты на упаковку, доставку, таможню, монтаж и шеф-монтаж, пуско-наладку и прочие). Данные затраты, за исключением нетипичных затрат (таких как ускоренная доставка, срочное оформление документации и других), включаются в затраты на замещение (глоссарий Минэкономразвития России).

**3.8.2.** Косвенные расходы нельзя однозначно отнести к конкретному объекту (проектирование производственной площадки, инжиниринг, финансирование и др.), поскольку они обычно относятся к целому имущественному комплексу, а не к отдельным объектам (глоссарий Минэкономразвития России).

**3.8.3.** В рамках затратного подхода к оценке при определении рыночной стоимости учитываются все прямые и косвенные затраты, которые несут типичные рыночные субъекты в типичных рыночных условиях. Основными видами подобных затрат являются:

* таможенные пошлины;
* доставка;
* монтаж/демонтаж;
* пуско-наладочные работы.

При определении рыночной стоимости не учитываются затраты, которые нехарактерны для типичных рыночных условий, например, затраты на ускоренное оформление документов или ускоренную доставку.

**3.8.4.** Затраты на воспроизводство объекта оценки (в общем виде, дополнительно см. п. 3.8.4) определяются по следующей формуле:



|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| где: | *СВ –* | затраты на воспроизводство, ден.ед.; |
|  | *СП –* | цена (стоимость) приобретения, ден.ед.; |
|  | *СТ –* | таможенные сборы, ден.ед.; |
|  | *СД –* | стоимость доставки, ден.ед.; |
|  | *СМ –* | стоимость монтажа, ден.ед.; |
|  | *СП/Н –* | стоимость пуско-наладочных работ, ден.ед.; |

**3.8.5.** Таможенные платежи (ст. 70 [18]) условно подразделяются на:

* «Налоговые», взимаемый при ввозе товаров на таможенную территорию таможенного союза: НДС, акциз (акцизы).
* «Неналоговые»:
* ввозная таможенная пошлина (специальная, антидемпинговая и компенсационная пошлина, а также предварительная специальная, предварительная антидемпинговая и предварительная компенсационная пошлины, ст. 116 [23]);
* вывозная таможенная пошлина;
* таможенные сборы (обязательные платежи, взимаемые таможенными органами за совершение ими действий, связанных с выпуском товаров, таможенным сопровождением товаров, а также за совершение иных действий, установленных [18] и (или) законодательством государств - членов таможенного союза (ст. 72 [18]).

**3.8.6.** Ставки таможенных пошлин подразделяются на следующие виды
(ст. 71 [18]):

* адвалорные - установленные в процентах к таможенной стоимости облагаемых товаров;
* специфические - установленные в зависимости от физических характеристик в натуральном выражении (количества, массы, объема или иных характеристик);
* комбинированные - сочетающие адвалорные и специфические виды).

**3.8.7.** Базой для исчисления таможенных пошлин в зависимости от вида товаров и применяемых видов ставок является [и (или)]:

* таможенная стоимость товаров – денежная стоимость товара, на основе величины которой начисляются таможенные пошлины, сборы и платежи на ввозимый в страну товар; определяется декларантом согласно правилам и методам таможенной оценки (глоссарий Минэкономразвития);
* их физическая характеристика в натуральном выражении (количество, масса с учетом его первичной упаковки, которая неотделима от товара до его потребления и в которой товар представляется для розничной продажи, объем или иная характеристика) (ст. 75 [18]).

**3.8.8.** Ставки таможенным пошлин:

3.8.8.1. Для целей исчисления ввозных таможенных пошлин применяются ставки, установленные Единым таможенным тарифом таможенного союза (ЕТТ ЕАЭС), если иное не предусмотрено [18] и (или) международными договорами государств - членов таможенного союза (ст. 77 [18]).

3.8.8.2. Государство, присоединившееся к Союзу, вправе применять ставки ввозных таможенных пошлин, отличные от ставок ЕТТ ЕАЭС при выполнении ряда условий (п. 6 ст. 42 [26]).

3.8.8.3. Для целей исчисления вывозных таможенных пошлин применяются ставки, установленные законодательством государства-члена, на территории которого товары помещаются под таможенную процедуру либо на территории которого выявлен факт незаконного перемещения товаров через таможенную границу Союза, если иное не установлено международными договорами в рамках Союза и (или) двусторонними международными договорами между государствами-членами (п. 8 ст. 101 [26]).

**3.8.9.** Реэкспорт (ст. 296 [18]) – таможенная процедура, при которой товары, ранее ввезенные на таможенную территорию таможенного союза, либо продукты переработки товаров, помещенных под таможенную процедуру переработки на таможенной территории, вывозятся с этой территории [и (или)].

В общем виде, реэкспорт осуществляется без уплаты уплаченных сумм ввозных таможенных пошлин (п. 6 ст. 300 [18]), в отдельных случаях – с их возвратом.

**3.8.10.** Стоимость с учетом таможенных платежей (глоссарий Минэкономразвития):



|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| где: | *СТП –* | стоимость с учетом таможенных платежей, ден.ед.; |
|  | *НДС –* | ставка НДС, доли ед.; |
|  | *ТС –* | таможенная стоимость, ден. ед.; |
|  | *П –* | величина пошлины, ден.ед.; |
|  | *А –* | акциз, ден.ед.. |

**3.8.11.** На что обратить внимание в практической деятельности: необходимость учета затрат на монтаж/демонтаж требует индивидуального анализа в т.ч. параметров сделки, для которой предполагается использовать результаты оценки. Например:

* для целей судебного разбирательства может быть нужна стоимость без учета затрат на монтаж и пуско-наладочные работы; а для той же самой линии, но оцениваемой для целей залога – с учетом указанных величины;
* оценка оборудования в рамках процедуры банкротства может потребовать учет уменьшения стоимости оборудования на величину затрат на демонтаж.

Соответствующую необходимость рекомендуется конкретизировать в задании на оценку (п. 7 ФСО 10).

## **3.9. Расчет износа и устареваний**

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

**3.9.2.** Виды износа и устареваний:

3.9.2.1. 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 (глоссарий Минэкономразвития).

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

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

**3.9.3.** 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.

**3.9.4.** В зависимости от срока службы в составе объектов выделяют:

* долгоживущие элементы – конструктивные элементы, нормативный срок службы которых сопоставим с нормативным сроком службы самих объектов машин и оборудования;
* короткоживущие элементы – конструктивные элементы, нормативный (полный) срок службы которых меньше нормативного (полного) срока службы самих объектов, составными частями которых они являются.

**3.9.5.** Основные методы определения величины износа и устареваний машин и оборудования:

Таблица 10.

| **№ п/п** | **Наименование** | **Комментарий** |
| --- | --- | --- |
| *Общие методы для различных видов износа и устареваний* |
| 1 | Метод срока жизни(линейный метод начисления износа) | Метод подразумевает равномерное (линейное) увеличение величины физического износа в течение полного срока службы объекта. По достижении полного срока службы физический износ принимает значение не более 100%.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 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 (метод эффективного возраста расчета износа). |
| 2 | Метод компенсационных издержек |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| где: | *И –* | износ (устаревание), ден. ед.; |
|  | *Издi* –  | i-ые издержки на устранение соответствующего износа, ден. ед. |

Разновидностью является метод определения устранимого износа по нормативной стоимости капитального ремонта – считается справедливым допущение, согласно которому нормативная стоимость капитального ремонта равна стоимости устранимого износа. |
| 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 | Метод логистической кривой расчета износа | Опирается на применение логистической функции для описания зависимости [физического] износа от хронологического возраста объекта (глоссарий Минэкономразвития):

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| где: | *А –* | верхний предельный уровень коэффициента износа, соответствующий положению верхней асимптоты, доли ед.; |
|  | *КВТ –* | коэффициент износа вторичности, вызванного тем, что оцениваемая машина становится товаром на вторичном рынке, доли ед; |
|  | *а –* | параметр, определяющий наклон линии в средней части, а именно в точке перегиба; |
|  | $t$ – | хронологический возраст, годы. |

 |
| 6 | Метод экспоненциальной кривой расчета износа | Предполагает, что максимальный рост износа происходит в начале эксплуатации машины, а затем темп нарастания износа постепенно снижается и к концу срока службы минимален (глоссарий Минэкономразвития) |
| 7 | 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* |
| 8 | По уровню загрузки |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| где: | *ИВ –* | внешнее (экономическое) устаревание, доли ед.; |
|  | *ЗагрФАКТ  –* | фактическая загрузка имущественного комплекса, в состав которого входит объект, %; |
|  | *ЗагрРЫН  –* | среднерыночная загрузка имущественного комплекса, в состав которого входит объект, %; |
|  | *ЗагрНОРМ  –* | нормативная загрузка имущественного комплекса, в состав которого входит объект, %; |
|  | *α –* | коэффициент торможения, %. |

Комментарии:* метод может применять только для узкоспециализированных машин и оборудования, использование которых 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.
 |

Методы расчета совокупного износа – см. п. 4.6.

**3.9.6.** Сроки службы, возраст объектов

3.9.6.1. 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.

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

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

3.9.6.4. Нормативный срок службы (нормативный срок жизни, нормативный срок экономической жизни):

* срок службы, установленный при технико-экономическом обосновании проекта исходя из наиболее рационального режима работы и соблюдения правил эксплуатации и записанный в технической документации (паспорте, стандарте, технических условиях, инструкции по эксплуатации и т.д.). Может как совпадать со сроком жизни и сроком службы, так и отличаться от них (Глоссарий Минэкономразвития);
* срок службы объекта, который определен в нормативных актах для условий нормальной эксплуатации объекта.

3.9.6.5. Остаточный 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.

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

3.9.6.7. Эффективный возраст:

* возраст, соответствующий физическому состоянию машины, отражающий фактическую наработку машины по состоянию на дату оценки (или текущую дату) и учитывающий условия ее эксплуатации. Может отличаться от хронологического возраста (глоссарий Минэкономразвития);
* разница между полным сроком экономической жизни объекта 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.

3.9.6.8. 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.

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

3.9.7.1. 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.

3.9.7.2. Для повышения точности расчетов может применяться разбивка объекта на отдельные компоненты – например, отдельное начисление физического износа шины и прочие элементы автомобиля.

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

* не изношены у конкретного объекта оценки (например, двигатель, замененный по результатам ремонта);
* отсутствуют у конкретного объекта (например, элемент не входит в комплект поставки объекта оценки).

## **3.10. Общий (совокупный) износ**

Совокупный износ (общий износ, накопленный износ) – уменьшение величины затрат на воспроизводство или замещение объектов, которое может происходить в результате их физического разрушения, функционального и внешнего (экономического) устаревания, или комбинации этих источников, по состоянию на дату оценки.

Методы расчета совокупного износа – см. тему 3.11.

## **3.11. Аддитивная и мультипликативная модели расчета износов**

**3.11.1.** 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%).

**3.11.2.** 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%).

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

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

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

## **3.12. Расчет ликвидационной стоимости**

**3.12.1**. Ликвидационная стоимость (п. 8 ФСО №2) – расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. При определении ликвидационной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

**3.12.2.** Единая методика определения величины ликвидационной стоимости отсутствует. Большинство сложных методик – например, Лейфера Л.А., В. и В. Галасюков оперируют константами, актуальные величины которых для конкретного объекта оценки на конкретную дату оценки не известны (например, «максимальная стоимость актива, по которой он «никогда» не будет продан» или «коэффициент эластичности спроса по цене»).

В упрощенном виде ликвидационная стоимость рассчитывается по следующей формуле:



|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| где: | *СЛ –* | ликвидационная стоимость, ден.ед.; |
|  | *СР  –* | рыночная стоимость, ден. ед.; |
|  | *i –* | cтавка дисконтирования (доходность альтернативных вложений), доли ед./пер. времени; |
|  | *t –* | разность между рыночным периодом экспозиции и сокращенным периодом экспозиции, для которого определяется ликвидационная стоимость, пер. времени; |
|  | *k –* | дополнительный поправочный коэффициент, учитывающий влияние прочих факторов, например, соотношение спроса, предложения (при отсутствии информации для обоснованного определения величины коэффициента он обычно принимается в размере 1), доли ед. |

## **3.13. Расчет утилизационной (скраповой) стоимости**

 **3.13.1.** В действующем законодательстве РФ об оценочной деятельности отсутствует определение «утилизационной (скраповой)» стоимости. Распространены следующие определения указанного термина:

* выраженная в денежных единицах стоимость выработавших свой ресурс и списываемых объектов, эксплуатация которых невозможна или нецелесообразна. Для таких объектов наиболее эффективным использованием признается реализация на вторичные материалы (в первую очередь, металлолом) (глоссарий Минэкономразвития)[[8]](#footnote-8);
* стоимость, равная рыночной стоимости материалов, которые объект оценки в себя включает, с учетом затрат на утилизацию объекта оценки (Постановление Правительства РФ от 06.07.2001 г. №519);
* стоимость объекта имущества (за исключением земельного участка), когда он рассматривается как [совокупность](http://economic_mathematics.academic.ru/4173/%D0%A1%D0%BE%D0%B2%D0%BE%D0%BA%D1%83%D0%BF%D0%BD%D0%BE%D1%81%D1%82%D1%8C) содержащихся в нем материалов для продажи, а не для продолжения его использования без дополнительного ремонта и усовершенствования (МСО).

**3.13.2.** В общем виде утилизационная стоимость рассчитывается по следующей формуле:



|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| где: | *СУТ –* | утилизационная стоимость, ден.ед.; |
|  | *СМАТ –* | рыночная стоимость материалов, ден. ед.; |
|  | *ЗатрРАЗД  –* | затраты на разделку объекта оценки, ден. ед; |
|  | *ЗатрТР  –* | затраты на транспортировку (материалов до места приема; рабочих и механизмов до места разделки), ден. ед; |

**3.13.3.** Рыночная стоимость материалов, входящих в состав объекта оценки, обычно определяется методами сравнительного подхода к оценке.

**3.13.4.** На что обратить внимание в практической деятельности: покупатели материалов, например, металлолома, могут указывать их цену для различных условий приобретения (например, с учетом затрат на вывоз с площадки продавца).

# **РАЗДЕЛ 4. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД**

## **4.1. Методы сравнительного подхода**

**4.1.1.** Метод прямого сравнения с объектом-аналогом (метод сравнения продаж) – основной метод сравнительного подхода, в рамках которого для целей оценки подбираются объекты-аналоги, обладающие максимально схожими характеристиками, а затем, если между объектами-аналогами и объектом оценки есть различия, вносятся корректировки к ценам объектов-аналогов.

**4.1.2.** Метод сравнительной единицы (метод расчета по удельному ценовому показателю /по «цене» единицы главного ценообразующего параметра) – метод сравнительной единицы предполагает расчет стоимости воспроизводства/замещения сравнительной единицы (1 ед, 1 КВт и др.) аналогичного объекта. Для расчета полной стоимости воспроизводства/замещения оцениваемого объекта скорректированная стоимость единицы сравнения умножается на количество единиц.

**4.1.3.** Метод расчета по корреляционно-регрессионным моделям полезностного типа – используется для оценки множества однотипных объектов, различающихся значениями отдельных параметров. Математически описывает связь основных технических и функциональных параметров и цены (стоимости) объектов.

## **4.2. Выбор аналогов**

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

Аналог классификационный – оцениваемый объект и объект сравнения относятся к одной классификационной группе машин по назначению, принципу действия, конструктивному исполнению и техническим характеристикам.

Аналог функциональный – оцениваемый объект и объект сравнения обладают сходством назначения, т.е. они способны выполнять одинаковые функции. При этом могут отличаться по конструкции, принципу действия, потребляемым ресурсам.

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

Комментарии к определению «объект-аналог»:

Таблица 11.

| **№ 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 обременений. |

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

Таблица 12.

| **№ 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. 11. |
| 3 | Значения существенных факторов стоимости должны быть **близки** к объекту оценки. | См. п. 1 табл. 11. |
| 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. Корректирование цен аналогов**

**4.3.1.** 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).

**4.3.2.** Основные группы корректировок, применяемых в сравнительном подходе к оценке машин и оборудования:

Таблица 13.

| **№ п/п** | **Наименование** | **Комментарий** |
| --- | --- | --- |
| *Характеристики сделки* |
| 1 | Дата оферты /сделки | Учитывает изменение стоимости с даты оферты /сделки объекта-аналога до даты оценки. |
| 2 | Тип информации | Сделка / предложение. |
| 3 | Условия финансирования | Например:* график оплаты (разовый платеж / совокупность платежей);
* необходимость уплаты налоговых сборов и прочих платежей.
 |
| 4 | Базис поставки |  |
| 5 | Необходимость уплаты дополнительных платежей | Например:* таможенные платежи;
* страховые платежи и пр.
 |
| *Характеристика передаваемых прав* |
| 6 | Передаваемые права на объект и его составные части |  |
| 7 | Обременения |  |
| *Физические характеристики* |
| 8 | Производительность |  |
| 9 | Мощность |  |
| 10 | Техническое состояние |  |
| 11 | Комплектация | Например, наличие запасных частей |

**4.3.3.** В зависимости от характера 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 ед, КВт).
* 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.

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

Таблица 14.

| **№ 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 |  |
| 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.
 |

**4.3.5.** 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. (%). |

**4.3.6.** Мультипликативная модель внесения корректировок[[9]](#footnote-9):



## **4.4. 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.

# **РАЗДЕЛ 5. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД**

## **5.1. Методы доходного подхода**

**5.1.1.** Основные методы доходного подхода к оценке:

* метод дисконтирования денежных потоков (см. тему 5.3);
* метод капитализации;
* метод равноэффективного функционального аналога.

**5.1.2.** Метод капитализации подразделяется на:

* метод прямой капитализации (см. тему 5.2);
* методы капитализации по расчетным моделям (см. тему 5.12).

**5.1.3.** Метод равноэффективного функционального аналога – метод доходного подхода, который позволяет оценить стоимость объекта, не прибегая к расчету его полного чистого операционного дохода.

$С=\left(С\_{б}+\frac{В\_{зд.б}+И\_{м.б}}{K\_{a.б}+i}\right)K\_{пр}K\_{ср}-\frac{И\_{м}+В\_{зд}}{K\_{a}+i}$,

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| где: | *С –* | стоимость объекта оценки, ден. ед.; |
|  | *Сб –* | стоимость базисного объекта, ден. ед.; |
|  | $В\_{зд.б}$– | годовой валовой доход от здания, занимаемого базисным объектом (комплексом), ден. ед.; |
|  | $И\_{м.б}$ *–* | годовые операционные затраты при функционировании базисного объекта (без амортизации и затрат на содержание и эксплуатацию здания), ден. ед.; |
|  | $K\_{a.б}$ *–* | коэффициент амортизации базисного объекта, рассчитываемый по формуле третьей функции денежной единицы «Фактор фонда возмещения», доли ед.; |
|  | *i –*  | ставка дисконта, доли ед.; |
|  | $K\_{пр}=Q/Q\_{б}$ *–* | коэффициент, корректирующий различие производственной мощности оцениваемого и базисного объектов; Q и Qб – годовая производственная мощность соответственно оцениваемого и базисного объектов, доли ед.; |
|  | $K\_{ср}=\frac{\left(K\_{a.б}+i\right)}{(K\_{a}+i)}$ *–* | корректирующий коэффициент, учитывающий различие срока службы у оцениваемого и базисного объектов, доли ед.; |
|  | $И\_{м}$ *–* | годовые операционные затраты при функционировании оцениваемого объекта (без амортизации и затрат на содержание и эксплуатацию здания), ден.ед.; |
|  | $В\_{зд}$ *–* | годовой валовой доход от здания, занимаемого оцениваемым объектом, ден.ед.; |
|  | $K\_{a}$ *–* | коэффициент амортизации оцениваемого объекта, рассчитываемый по формуле третьей функции денежной единицы «Фактор фонда возмещения», доли ед. |

## **5.2. Метод прямой капитализации**

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

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

Сущность метода:



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

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

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

## **5.3. Метод дисконтирования денежных потоков**

**5.3.1.** Метод дисконтирования денежных потоков – метод расчета стоимости, основанный на приведении (дисконтировании) будущих денежных потоков доходов и расходов, связанных с объектом оценки, 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:



|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| где: | *FV –* | будущая стоимость, ден. ед.; |
|  | *PV–* | текущая стоимость, ден. ед.; |
|  | *i–* | ставка дисконтирования, доли ед./период времени; |
|  | *t –* | интервал времени, периодов времени. |

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



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

**5.3.2.** 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. |

**5.3.3.** 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 15.

|  |  |
| --- | --- |
| **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 |  |  |  |

## **5.4. Потенциальный валовый доход**

**5.4.1.** 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.изм./год; |
|  | *N –*  | Количественная характеристика объекта, например, ед., КВт. |

**5.4.2.** Связь ПВД с другими уровнями дохода от эксплуатации объекта 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, 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. |

**5.4.3.** На что обратить внимание в оценочной практике: при определении дохода от сдачи машин и оборудования в аренду необходимо соблюдать соответствие между ставкой аренды и базой для ее начисления (ставке аренды за смену соответствует период времени в сменах, ставке аренды в сутках соответствует период времени в сутках и т.д.).

## **5.5. Действительный валовый доход**

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

**5.5.2.** Связь ДВД с другими уровнями дохода описывается следующими формулами:





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

**5.5.3.** На что обратить внимание в оценочной практике: при определении дохода от сдачи машин и оборудования в аренду необходимо соблюдать соответствие между ставкой аренды и базой для ее начисления (ставке аренды за смену соответствует период времени в сменах, ставке аренды в сутках соответствует период времени в сутках и т.д.).

## **5.6. Операционные расходы**

**5.6.1.** Операционные расходы (ОР, операционные затраты) – операционные (производственные) затраты, связанные с владением и эксплуатацией объекта (без амортизационных отчислений), в том числе расходы на страхование, управление, электричество, техническое обслуживание, уборку, охрану, текущий ремонт и пр.

**5.6.2.** Связь ОР с различными уровнями дохода описывается следующими формулами:





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

**5.6.3.** На что обратить внимание в оценочной практике: «неоценщики» (например, собственники машин и оборудования) часто под ОР понимают расходы, которые понесет арендатор сверх выставленной ставки арендной платы. Например: арендатор уплачивает арендную плату + операционные расходы в составе платы за электричество и горюче-смазочные материалы, определяемые по фактическим показаниям приборов учета.

## **5.7. Постоянные и переменные расходы**

**5.7.1.** Постоянные расходы – не зависят от интенсивности эксплуатации машин и оборудования (например, арендные или страховые платежи).

**5.7.2.** Переменные расходы – зависят от интенсивности эксплуатации машин и оборудования (например, оплата электроэнергии).

## **5.8. Чистый операционный доход**

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

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





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

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

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

**5.9.2.** 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);

## **5.10. Ставка дисконтирования и капитализации, их взаимосвязь**

**5.10.1.** Ставка дисконтирования:

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

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

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



|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| где: | *iР –* | реальная ставка дисконтирования, доли ед. |
|  | *iН –* | Номинальная ставка дисконтирования, доли ед.; |
|  | *iинф –* | Темп инфляции, доли ед. |

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

**5.10.3.** Метод кумулятивного построения – метод расчета ставки дисконтирования, учитывающий риски, связанные с инвестированием в объекты.

5.10.3.1. Ставка дисконтирования определяется как сумма "безрисковой" доходности, премии за низкую ликвидность, премии за риск вложения в объект.



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

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

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



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

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

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

**5.10.4.** 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 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.

**5.10.5.** В рамках методов капитализации по расчетным моделям взаимосвязь ставки дисконтирования и капитализации имеет следующий вид:



|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| где: | *R –* | ставка капитализации, доли ед. (%) / год (период); |
|  | *i –* | ставка дисконтирования, доли ед. (%) / год (период); |
|  | *iВВВОЗВР –*  | норма возврата, доли ед. (%) / год (период). |

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

* величины ставок дисконтирования и капитализации должны соответствовать типу денежного потока (например, в части учета инфляционной или налоговой составляющей);
* в п. 5.10.3.1 структура рисковой составляющей приведена в соответствии с глоссарием Минэкономразвития. В реальной оценке она может быть другой.

## **5.11. Выбор периода дисконтирования**

*Формулировка вопроса допускает неоднозначное толкование – под «периодом дисконтирования» может подразумеваться продолжительность прогнозного периода или шаг дисконтирования.*

5.11.1. Выбор продолжительности прогнозного периода осуществляется с учетом:

* оставшегося срока экономической жизни объекта оценки;
* прогнозной динамики изменения денежных потоков объекта оценки;
* детальности исходной информации по денежным потокам объекта оценки.

Как правило, продолжительность прогнозного периода выбирается таким образом, чтобы к его концу денежные потоки объекта оценки стабилизировались.

5.11.2. Выбор шага дисконтирования осуществляется с учетом:

* оставшегося срока экономической жизни объекта оценки;
* периодичности генерации денежных потоков объектом оценки;
* детальности исходной информации по денежным потокам объекта оценки.

Обычно в качестве шага дисконтирования используют: год, квартал, месяц.

## **5.12. Норма возврата и методы ее расчета (метод Инвуда, Хоскольда, Ринга)**

**5.12.1.** 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). |

**5.12.2.** 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, например, на основе данных по объектам-аналогам методом рыночной экстракции.

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

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

**5.12.4.** 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. |

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



|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| где: | *iБР –* | безрисковая ставка доходности. |

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



**5.12.7.** 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:







# **РАЗДЕЛ 6. ОЦЕНКА СТОИМОСТИ ТРАНСПОРТНЫХ СРЕДСТВ И СПЕЦТЕХНИКИ, ВОДНЫХ И ВОЗДУШНЫХ СУДОВ**

## **6.1. Расчет износа автотранспортных средств с учетом возраста и пробега(методика НАМИ)**

*В материалах Минэкономразвития выявлено противоречие: в перечне тем указана методика НАМИ, при этом по факту встречаются задачи на методику НИИАТ.*

**6.1.1.** В методике НИИАТ используется следующая зависимость между физическим износом автотранспортного средства и его возрастом, пробегом:



|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| где: | *ИФ –* | физический износ, %; |
|  | *e –* | основание натуральных логарифмов, е ≈ 2,72; |
|  | Ω *–* | функция, зависящая от возраста и фактического пробега транспортного средства с начала эксплуатации, ед. |

Таблица 16.

**Параметрическое описание функции Ω, зависящей от фактического возраста *Tф* и фактического пробега с начала эксплуатации *Lф*,
для различных видов транспортных средств**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№****п/п** | **Вид транспортного средства** | **Вид зависимости Ω** |
| 1 | Легковые автомобили отечественные | Ω = 0,07 · *Тф* + 0,0035 · *Lф* |
| 2 | Грузовые бортовые автомобили отечественные | Ω = 0,1 · *Тф* + 0,003 · *Lф* |
| 3 | Тягачи отечественные | Ω = 0,09 · *Тф* + 0,002 · *Lф* |
| 4 | Самосвалы отечественные | Ω = 0,15 · *Тф* + 0,0025 · *Lф* |
| 5 | Специализированные отечественные | Ω = 0,14 · *Тф* + 0,002 · *Lф* |
| 6 | Автобусы отечественные | Ω = 0,16 · *Тф* + 0,001 · *Lф* |
| 7 | Легковые автомобили европейского производства | Ω = 0,05 · *Тф* + 0,0025 · *Lф* |
| 8 | Легковые автомобили американского производства | Ω = 0,055 · *Тф* + 0,003 · *Lф* |
| 9 | Легковые автомобили азиатского производства (кроме Японии) | Ω = 0,065 · *Тф* + 0,0032 · *Lф* |
| 10 | Легковые автомобили производства Японии | Ω = 0,045 · *Тф* + 0,002 · *Lф* |
| 11 | Грузовые автомобили зарубежного производства | Ω = 0,09 · *Тф* + 0,002 · *Lф* |
| 12 | Автобусы зарубежного производства | Ω = 0,12 · *Тф* + 0,001 · *Lф* |

Используемые обозначения:

|  |  |
| --- | --- |
| *Тф –* | фактический возраст, лет; |
| *LФ –* | пробег фактический, тыс.км. |

**6.1.2.** В методике НАМИ используется следующая зависимость между физическим износом автотранспортного средства и его возрастом, пробегом:



|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| где: | *И1 –* | показатель износа АМТС по пробегу (в % на 1000 км пробега); |
|  | *ПФ –* | пробег фактический на день осмотра (в тыс. км, с точностью до одного десятичного знака) с начала эксплуатации или после капитального ремонта; |
|  | *И2 –* | показатель старения по сроку службы (в % за 1 год) в зависимости от интенсивности эксплуатации; |

Значения И1 и И2 определяются по статистическим таблицам, в зависимости от конкретного типа автотранспортного средства и интенсивности эксплуатации (пробега).

**6.1.3.** На что обратить внимание в практической деятельности: и методика НАМИ, и методика НИИАТ в настоящее время имеет ограниченное применение. Например, в рамках определения стоимости восстановительного ремонта ТС после ДТП при ОСАГО используется исключительно Единая методика, утвержденная Банком России 19.09.2014 г. № 432-П.

## **6.2. Оценка воздушных судов**

 *Формулировка темы носит общий характер. Вопросам оценки воздушных судов посвящен ряд объемных методик, книг (например, [31]), их оборот и эксплуатация регулируется целой совокупностью нормативных правовых актов (прежде всего, Воздушным кодексом РФ [11]). Далее в данном разделе приводится выжимка из указанных источников.*

 **6.2.1.** В общих чертах алгоритм расчета стоимости воздушных судов сопоставим с алгоритмом расчета стоимости других видов машин и оборудования. К особенностям оценки воздушных судов можно отнести:

 6.2.1.1. Элементы воздушного судна, формирующие наибольший вклад в его стоимость:

* планер – несущая конструкция летательного средства, включающая различные по назначению и устройству конструктивные части самолёта: крыло, фюзеляж, оперение, управление, шасси и капоты двигателей;
* двигатели (основные двигатели, приводящие объект в движение в стандартных режимах);
* авионика (системы управления и автоматизации).

Каждый из указанных элементов, с позиции формирования стоимости, имеет свою специфику – ценообразующие факторы, интенсивность накопления различных видов износа и устареваний, периодичность проведения ремонтных мероприятий и пр.

6.2.1.2. Больший объем информации о техническом состоянии. К эксплуатации воздушных судов предъявляются более жесткие требования по обеспечению безопасности и надежности. Профильные организации постоянно мониторят техническое состояние воздушных судов, фиксируя детальную информацию о техническом состоянии ключевых узлов. Например, обычно доступна информация о наработке каждого из двигателей.

6.2.1.3. Длительные сроки эксплуатации воздушного судна в целом, которые могут продлеваться условно неограниченное количество раз.

**6.2.2.** Специфика определение физического износа воздушных судов:

6.2.2.1. Используемая терминология:

* безотказность — способность изделия быть работоспособным в заданное время при обеспечении свойств ремонтопригодности и сохраняемости. Уровень безотказности количественно характеризуется вероятностью безотказной работы за полет, наработкой на один отказ и интенсивностью отказов;
* долговечность — способность изделия быть работоспособным в заданное время при обеспечении свойств ремонтопригодности и сохраняемости. Уровень долговечности количественно характеризуется ресурсами;
* ресурс конструкции летательного аппарата (двигателя, агрегата, оборудования и т.п.) — продолжительность функционирования (наработка) до наступления предельного состояния, при котором дальнейшая эксплуатация прекращается по требовани­ям безопасности или эффективности эксплуатации;
* технический ресурс (или ресурс до списания) — время полетов (работы), количество полетов (циклов), календарный срок службы, достижение которых обеспечивается при проектирова­нии основных силовых конструкций, конструкций двигателей и других элементов;
* назначенный ресурс — ресурс, при достижении которого экс­плуатация прекращается независимо от состояния объекта. Составными частями назначенного ресурса являются ресурс до первого капитального ремонта и межремонтный ресурс;
* гарантированный ресурс — ресурс, в течение которого устра­нение конструктивно-производственных дефектов производится за счет предприятия-изготовителя (поставщика);
* сохраняемость — обеспечение работоспособности всего лета­тельного аппарата (агрегата) при допущении возможности отказа отдельных составных частей. Обеспечивается резервированием частей с потенциально возможными отказами, контролируемостью отказов, наличием аварийных систем, возможностью изменения условий и режимов работы отказавших агрегатов.

6.2.2.2. Важнейшей особенностью воздушных судов от других видов техники является наличие требований обеспечения заданного уровня безопасности, летной годности, летно-технических характеристик на протяжении всего срока службы. Выполнение этих требований регламентируется специальными нормативными актами и организационно-техническими системами (сертификацией, аттестацией, лицензированием).

В процессе эксплуатации в результате проведения специальных ресурсных исследований и испытаний, периодически принимаются решения об увеличении назначенного ресурса, который постепенно увеличивается от начального назначенного ресурса, временного назначенного ресурса до ранее предполагавшихся (или больших) значений технического ресурса (ресурса до списания), расчетного (проектного) значения ресурса до первого капитального ремонта или межремонтного ресурса.

Используемая в настоящее время концепция эксплуатации воздушных судов «по состоянию» не имеет директивно установленных назначенных ресурсов. Техническое обслуживание, ремонт и списание производится в зависимости от фактического технического состояния объектов.

6.2.2.3. При определении физического износа воздушных судов необходимо учитывать следующие аспекты:

* к эксплуатации воздушных судов предъявляется требования по сохранению основных летно-технических характеристик от момента выпуска до списания на заданном уровне; сохранению надежности на уровне не ниже за­данного технической документацией;
* основные летно-технические характеристики и основные потребительские свойства воздушного судна поддерживаются на заданном уровне от выпуска до списания, поэтому неустранимый физический износ по наработке определяется в основном сокращением воз­можной наработки и соответствующего дохода за срок остающейся полезной жизни;
* в ходе проведения ремонтных мероприятий часто осуществляется замена целых элементов воздушного судна – отдельные элементы на дату оценки могут иметь величины износа и устареваний, существенно отличающиеся от аналогичных показателей прочих элементов.

6.2.2.4. Пример задачи: определить рыночную стоимость двухдвигательного самолета. Исходные данные для оценки: цена аналога 25 млн.руб.; скидка на торг 10%; межремонтный налет двигателей до капитального ремонта 18 000 часов; аналог имеет наработку двигателей 9 000 часов; двигатели объекта оценки имеют налет 14 000 часов; стоимость ремонта двигателя 3,5 млн.руб.; по остальным характеристикам и наработке ресурсов объект оценки и аналог идентичны.

Решение:

Шаг 1 – определение стоимости аналога с учетом скидки на торг:



Шаг 2 – определение стоимости аналога без учета стоимости двигателей:



Шаг 3 – учет стоимости двигателей в составе объекта оценки:



**6.2.3.** На что обратить внимание в практической деятельности: при идентификации объекта оценки для целей оценки, а также выборе объектов-аналогов следует учитывать данные следующей таблицы.

Таблица 17.

| **№** | **Показатель** | **Значение (примеры)** |
| --- | --- | --- |
| 1 | Идентификационные характеристики объекта оценки | Наименование. Тип. Регистрационный (учетный) номер. Заводской (серийный) номер. Дата выпуска. Наименование предприятия — изготовителя. Наименование и адрес владельца. Копия (реквизиты) документа на право владения. Наименование и адрес эксплуатанта (арендатора). Копия (реквизиты) документа на право эксплуатации (аренды). |
| 2 | История объекта оценки. | Дата ввода в эксплуатацию. Первоначальная стоимость на дату ввода в эксплуатацию (историческая стоимость). Сведения о предыдущих владельцах, эксплуатантах (арендаторах), форме собственности и ее изменениях. Балансовая стоимость. Сведения о проведенных капитальных ре­монтах (даты, вид, ремонтное предприятие), авариях, предприя­тиях, выполнявших техническое обслуживание и ремонт, данные о соблюдении регламентов технического обслуживания и ремонта, хранения и т.п. |
| 3 | Основные летно-технические (летно-тактические) характеристики | Для транспортных самолетов основными летно-техническими характеристиками, оказывающими влияние на оценку стои­мости, являются: количество пассажиров, компоновка пассажирской кабины, грузоподъемность, габариты грузовых отсеков, дальность полета при максимальной коммерческой нагрузке и максимальном запасе топлива, класс аэродрома, крейсерская скорость. |
| 4 | Характеристики силовой установки. | Тип, количество, мощность (тяга) силовых установок (двигателей), тип топлива, расходные характеристики. |
| 5 | Характеристики систем управления. | Состав бортового пилотажно-навигационного оборудования и средств связи, системы наведения, системы управления запуском и полетом и т.п. |
| 6 | Характеристики оборудования. | Состав и характеристики пассажирского и грузового оборудования, оборудования для приме­нения авиации в народном хозяйстве, специального оборудова­ния и т.п. |
| 7 | Характеристики системы эксплуатации. | Расход топлива. Наличие и количество членов экипажа. Удельные эксплуатационные расходы (стоимость летного часа, запуска ракеты-носителя и т.п.). Тип системы технического обслуживания и ремонта (планово-предупредительный ремонт, техническое обслуживание и ремонт «по состоянию» и т.п.). Стоимость ремонта. |
| 8 | Ресурсы, установленные для оцениваемого типа летательного ап­парата. | При оценке учитываются виды ресурсов, в часах (минутах) полета (работы), полетах (полетных циклах, циклах включения), в календарном сроке службы (в годах) и других параметрах. |

## **6.3. Оценка водных судов**

*В общих чертах алгоритмы расчета стоимости водных судов и плавучих средств сопоставимы с алгоритмами расчета стоимости других видов машин и оборудования, изложенными в предыдущих разделах ММ. Имеют место нюансы, связанные с законодательным регулированием оборота и эксплуатации водных судов, а также с наличием специфических существенных факторов стоимости, интенсивности накопления износов и устареваний, источников рыночной информации и информации по объекту оценки. За прошедший период на экзамене не были зафиксированы вопросы, относящиеся к указанным нюансам.*

На что обратить внимание в практической деятельности: при идентификации объекта оценки для целей оценки, а также выборе объектов-аналогов следует учитывать данные следующей таблицы.

Таблица 18.

| **Наименование** | **Основные технико-эксплуатационные характеристики** |
| --- | --- |
| Сухогрузные суда:* суда для генеральных грузов: универсальные (с горизонтальной и вертикальной грузообработкой); специализированные (автомобилевозы, контейнеровозы)).
* балкеры (для перевозки руды и т.п.).
 | * грузоподъемность,
* эксплуатационная скорость,
* грузовместимость для сыпучих грузов,
* водоизмещение
 |
| Суда для жидких грузов:* танкеры (для перевозки битума, сырой и переработанной нефти, химических продуктов, фруктовых соков и т.п.);
* суда для химических грузов;
* газовозы (для перевозки этилена, аммиака и т.п.).
 | * грузоподъемность,
* скорость,
* маневренность,
* дальность и автономность плавания,
* водоизмещение,
* район плавания
 |
| 3.Пассажирские, грузопассажирские суда и паромы:* пассажирские, грузопассажирские судна (катамараны, плавучие рестораны, круизные, прогулочные, плавучие отели и т.п.);
* паромы.
 | * грузоподъемность,
* скорость,
* маневренность,
* дальность и автономностью плавания,
* водоизмещений.
 |
| Обслуживающие суда:* ледоколы;
* буксиры (портовые, спасательные, противопожарные, эскортные, для ледовой проводки в порту, кантовщики, толкачи и т.п.);
* прочие обслуживающие суда (лоцманские судна, промерные судна, лоцмейстерские судна и т.п.).
 | * единицы производительности,
* водоизмещение,
* мощность главных двигателей.
 |
| Промысловые суда. | * объем трюма,
* тяга на ваерах при тралении,
* эксплуатационная скорость,
* размер кошелькового невода,
* водоизмещений
 |

# **ОПИСАНИЕ ВНЕСЕННЫХ ИЗМЕНЕНИЙ**

Изменения указываются относительно предыдущей редакции:

Таблица 24.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Дата редакции** | **Существенные изменения** |
| 3 | 27.09.2017 | 1. Введена цветовая дифференциация изменений: добавленные блоки, скорректированные блоки.2. Добавлены блоки:* 1.1.10 – про регулирование оценочной деятельности;
* 2.3.6.7 – про залог предмета лизинга;
* 2.3.11 – обращение взыскания третьих лиц на предмет лизинга;
* 6.2.2.4 – пример решения задачи с учетом специфики начисления физического износа воздушных судов.

3. Скорректированы блоки (технические правки):* 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);
* в п. 1.8.8.4 явно указано, что описываемая ситуация относится к отзыву акцепта;
* исправлена опечатка в п. 5.4.2, 5.5.2, 5.6.2, 5.8.2 (РЗ = расходы на замещение).
 |
| 2 | 14.09.2017 | Формула расчета действительного валового дохода приведена в соответствие с глоссарием Минэка (п. 5.4.2, 5.5.2, 5.6.2, 5.8.2). |
| 1 | 13.09.2017 | Первая полная редакция документа. |

# **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 для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 327.
6. Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержденный приказом Минэкономразвития России
от 01.06.2015 г. № 328;
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. «Воздушный кодекс Российской Федерации» от 19.031997 г № 60-ФЗ.
12. «Кодекс торгового мореплавания Российской Федерации» от 30.04.1999 г.
№ 81-ФЗ.
13. «Кодекс внутреннего водного транспорта РФ» от 07.03.2001 г. №24-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. «Таможенный кодекс Таможенного союза» (приложение к Договору о Таможенном кодексе Таможенного союза, принятому Решением Межгосударственного Совета ЕврАзЭС на уровне глав государств от 27.11.2009 г. № 17).
19. Федеральный закон от 31.05.2001 г. №73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации».
20. Федеральный закон от 29.10.1998 № 164-ФЗ «О финансовой аренде (лизинге)».
21. Федеральный закон от 13.06.2015 г. №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».
22. Федеральный закон «О навигационной деятельности» от 14.02.2009 г. № 22-ФЗ.
23. Федеральный закон от 27.11.2010 г. №311-ФЗ (ред. от 18.06.2017 г.) «О таможенном регулировании в Российской Федерации».
24. «Основы законодательства Российской Федерации о нотариате» от 11.02.1993 г. № 4462-1.
25. Закон РФ «О космической деятельности» от 20.08.1993 г. № 5663-I.
26. «Договор о Евразийском экономическом союзе» (Подписан в г. Астане 29.05.2014 г.) (с изм. и доп., вступ. в силу с 12.08.2017 г.).
27. Постановление Правительства РФ «О государственной регистрации автомототранспортных средств и других видов самоходной техники на территории РФ» от 12.08.1994 г. № 938.
28. Постановление Пленума Высшего Арбитражного суда РФ от 04.04.2014г. № 23 «О некоторых вопросах практики применения арбитражными судами законодательства об экспертизе».
29. Постановление Пленума Верховного суда РФ от 21.12.2010г. № 28 «О судебной экспертизе по уголовным делам».
30. Приказ МВД России «О порядке регистрации транспортных средств» от 24.11.2008 г. № 1001.
31. Оценка стоимости машин, оборудования и транспортных средств / А.П. Ковалев, А.А. Кушель, B. С. Хомяков, Ю.В. Андрианов, Б.Е. Лужанский, И.В. Королев, C.М. Чемерикин. — М.: Интерреклама, 2003. — 488 с.
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 машин и оборудования: Учебник /Под ред. М.А. Федотовой. –
2-е изд., перераб и доп. – М.: Изд. «Инфра-М», 2017.
2. Оценка для целей залога. Теория, практика, рекомендации: /М.А. Федотова, В.Ю. Рослов, О.Н. Щербакова, А.И. Мышанов. – М.: Финансы и статистика, 2008.
3. Основы оценки стоимости машин и оборудования: Учебник
/Под ред. М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2006.
4. Оценка машин и оборудования /Комитет по Машинам и Специальному Техническому Оборудованию Американского Общества Оценщиков. – М.: Квинто-консалтинг, 2008.
5. Проблемы и парадоксы оценки машин и оборудования: сюита для оценщиков машин и оборудования /С.А. Смоляк. – М.: РИО МАОК, 2008
6. Оценка стоимости машин и оборудования: Уч. пособие /В.П. Антонов, Е.В. Антонова, С.К. Шамышев, Р.Г. Шаулова. – М.: Ассоциация «Русская оценка», 2005.
7. Износ машин и оборудования: проблемы определения при стоимостной оценке. А.П. Ковалев - М.: ФГБОУ ВПО МГТУ «Станкин», 2013.
8. Оценка стоимости подвижного состава автомобильного транспорта/ Ю.В. Андрианов – М: МАОК, 2003

*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. 1,205 = 1,03 х 1,03 х 1,04 х 1,04 х 1,05 [↑](#footnote-ref-6)
7. - произведение i-х элементов [↑](#footnote-ref-7)
8. При данной формулировки это «рыночная стоимость в случае, когда НЭИ – продажа на материалы». [↑](#footnote-ref-8)
9. - произведение i-х элементов [↑](#footnote-ref-9)
10. Вероятно, имеется в виду чистый операционный доход. [↑](#footnote-ref-10)