|  |  |
| --- | --- |
| **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 15.06.2017 г.*

**МЕТОДИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ**

**для подготовки к прохождению
квалификационного экзамена Оценщиков**

**направление: оценка недвижимости**





Москва, 2017

**ОГЛАВЛЕНИЕ**

[РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ ТЕМЫ 6](#_Toc485295896)

[1.1. Регулирование оценочной деятельности 6](#_Toc485295897)

[1.2. Объекты гражданских прав и их оборот 9](#_Toc485295898)

[1.3. Сделки 10](#_Toc485295899)

[1.4. Представительство, доверенность 11](#_Toc485295900)

[1.5. Право собственности и иные вещные права 13](#_Toc485295901)

[1.6. Обязательства 15](#_Toc485295902)

[1.7. Гражданско-правовой договор 16](#_Toc485295903)

[1.8. Судебная экспертиза 17](#_Toc485295904)

[2. БАЗОВЫЕ ПОНЯТИЯ 19](#_Toc485295905)

[2.1. Правовая основа регулирования земельных отношений 19](#_Toc485295906)

[2.2. Перевод земель или земельных участков из одной категории в другую 20](#_Toc485295908)

[2.3. Использование лесных участков 21](#_Toc485295909)

[2.4. Градостроительная деятельность и правовая основа
территориального планирования 24](#_Toc485295910)

[2.5. Государственное регулирование рынка недвижимости 28](#_Toc485295912)

[2.6. Классификация объектов недвижимости 28](#_Toc485295913)

[2.7. Требования к использованию и охране земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах водоохранных зон 29](#_Toc485295914)

[2.8. Общие вопросы регулирования ипотеки (залога) недвижимости 32](#_Toc485295915)

[2.9. Функции сложного процента 33](#_Toc485295916)

[2.10. Дисконтирование 36](#_Toc485295917)

[2.11. Индексация 38](#_Toc485295918)

[2.12. Наилучшее использование объекта недвижимости 39](#_Toc485295919)

[РАЗДЕЛ 3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД 41](#_Toc485295920)

[3.1. Потенциальный валовый доход 41](#_Toc485295921)

[3.2. Действительный валовый доход 41](#_Toc485295922)

[3.3. Операционные расходы 42](#_Toc485295923)

[3.4. Чистый операционный доход 43](#_Toc485295924)

[3.5. Реверсия (терминальная стоимость) 43](#_Toc485295925)

[3.6. Ставка дисконтирования и капитализации (метод кумулятивного построения,
метод рыночной экстракции) 43](#_Toc485295926)

[3.7. Метод прямой капитализации для оценки рыночной стоимости
объекта недвижимости 45](#_Toc485295927)

[3.8. Ипотечно-инвестиционный анализ 46](#_Toc485295928)

[3.9. Метод дисконтирования денежных потоков 47](#_Toc485295929)

[3.10. Методы капитализации по расчетным моделям 48](#_Toc485295930)

[3.11. Норма возврата капитала (методы Ринга, Хоскольда, Инвуда) 49](#_Toc485295931)

[РАЗДЕЛ 4. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ 51](#_Toc485295932)

[4.1. Методы затратного подхода 51](#_Toc485295933)

[4.2. Затраты на создание объектов недвижимости 51](#_Toc485295934)

[4.3. Выбор аналогов и корректировка их стоимости 52](#_Toc485295935)

[4.4. Коэффициент торможения 55](#_Toc485295936)

[4.5. Расчет износа и устареваний 56](#_Toc485295937)

[4.6. Аддитивная и мультипликативная модели расчета износа 58](#_Toc485295938)

[4.7. Прибыль предпринимателя (девелопера) 59](#_Toc485295939)

[4.8. Сроки службы, возраст объектов 60](#_Toc485295940)

[РАЗДЕЛ 5. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ 61](#_Toc485295941)

[5.1. Выбор аналогов 61](#_Toc485295942)

[5.2. Корректирование цен аналогов 62](#_Toc485295943)

[5.3. Метод сравнения продаж 65](#_Toc485295944)

[5.4. Метод валового рентного множителя (мультипликатора) 65](#_Toc485295945)

[5.5. Метод регрессионного анализа 65](#_Toc485295946)

[РАЗДЕЛ 6. ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА 69](#_Toc485295947)

[6.1. Метод выделения 69](#_Toc485295948)

[6.2. Метод капитализации земельной ренты 69](#_Toc485295949)

[6.3. Метод предполагаемого использования 69](#_Toc485295950)

[6.4. Метод разбивки на участки 70](#_Toc485295951)

[6.5. Метод распределения 70](#_Toc485295952)

[6.6. Метод сравнения продаж 70](#_Toc485295953)

[6.7. Метод остатка для земли 71](#_Toc485295954)

[РАЗДЕЛ 7. ПРОЧЕЕ 72](#_Toc485295955)

[7.1. Оценка приносящей доход (коммерческой) недвижимости 72](#_Toc485295956)

[7.2. Оценка производственной и специализированной недвижимости 72](#_Toc485295957)

[7.3. Оценка недвижимости, предназначенной для определенных видов бизнеса 72](#_Toc485295958)

[РЕКОМЕНДУЕМЫЕ ИСТОЧНИКИ 75](#_Toc485295959)

**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) отсутствует достоверная информация о базе вопросов квалификационного экзамена. Минэкономразвития России опубликовало[[2]](#footnote-2):

* темы вопросов, часть которых имеет общий характер (например, «Судебная экспертиза»), а часть – относится к дискуссионным вопросам оценочной деятельности (например, «Классификация объектов недвижимости»);
* глоссарий;
* перечень источников информации.

ММ будут дополняться по мере появления новой информации о квалификационном экзамене, проведения соответствующих подготовительных образовательных мероприятий.

**Приглашаем принять участие в доработке данного проекта ММ.** Предложения по развитию ММ принимаются на адрес imo@srosovet.ru.

**4.** ММ являются конспектом фрагментов профильных образовательных мероприятий Ассоциации и сформированы в целях подготовки Оценщиков к сдаче квалификационного экзамена по направлению **«оценка недвижимости»**. Для некоторых тем приводится дополнительная информация:

* на что обратить внимание в практической деятельности (по результатам анализа деятельности Экспертного совета и Дисциплинарного комитета Ассоциации);
* ссылки на материалы, выходящие за рамки экзамена, но полезные для практикующих Оценщиков.

**5.** 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.

**6.** 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 [3– 7].

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

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

**8.** Актуальная информация о квалификационном экзамене Оценщиков, в т.ч. актуальные редакции настоящих ММ 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/) |

**9.** Заметный вклад в формирование ММ внесли (в алфавитном порядке): Горев С.В., Дежинова О.Ю., Ильина Ю.С., Лапин М.В., Лебединский В.И.

ММ подготовлены под общей редакцией Ильина М.О.

# **РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ ТЕМЫ**

## **1.1. Регулирование оценочной деятельности**

*Формулировка темы имеет общий характер. Вопросам регулирования оценочной деятельности посвящена Глава 3 Федерального закона «Об оценочной деятельности» [1]. В данном разделе приводится выжимка из указанного источника.*

**1.1.1.** Субъекты регулирования оценочной деятельности:

Таблица 1.

| **№ п/п** | **Субъект** | **Основные функции** |
| --- | --- | --- |
| 1 | Министерство экономического развития Российской Федерации(МЭР) | 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 Российской Федерации | * 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) | * 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) | * 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.
 |

**1.1.3.** 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.

**1.1.3.** Требования к членству в СРОО (ст. 24 [1]):

* 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.[[3]](#footnote-3)).

**1.1.4.** 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. Объекты гражданских прав и их оборот**

**1.2.1.** Объекты гражданских прав (ст. 128 ГК РФ [7])**.**

К объектам гражданских прав относятся вещи, включая наличные деньги и документарные ценные бумаги, иное имущество, в том числе 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.

**1.2.2.** Оборотоспособность объектов гражданских прав (ст. 129 ГК РФ [7])**.**

 1.2.2.1. 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.

1.2.2.2. 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.

1.2.2.3. 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.

1.2.2.4. 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 Гражданским Кодексом.

**1.2.3. Недвижимые и движимые вещи** (ст. 130 ГК РФ [7]).

1.2.3.1. 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 том числе 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.

1.2.3.2. 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.

**1.2.4. Предприятие** (ст. 132 ГК РФ [7]).

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

Предприятие в целом как имущественный комплекс признается недвижимостью.

1.2.4.2. 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.

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

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

1.2.5.2. В соответствии со ст. 130 [7] 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)/

## **1.3. Сделки**

*Формулировка темы имеет общий характер, ей посвящена Глава 9 ГК РФ. Далее в данном разделе приводится выжимка из указанного источника.*

**1.3.1.** Сделками признаются действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей (ст. 153 [7]).

Сделки могут быть двух- или многосторонними (договоры) и односторонними (ст. 154 [7]).

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).

**1.3.2.** Форма сделок (ст. 158 [7]).

Сделки совершаются устно или в письменной форме (простой или нотариальной).

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.

**1.3.3.** Письменная форма сделки (ст. 160 [7]).

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.

**1.3.4.** Сделки, совершаемые в простой письменной форме (ст. 161 [7]).

1. 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 десять тысяч 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 [7]).

**1.3.5.** Нотариальное удостоверение сделки (ст. 163 [7]).

Нотариальное удостоверение сделки означает проверку законности сделки, в том числе 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.

**1.3.6.** Государственная регистрация сделок (ст. 164 [7]).

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

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

**1.3.7.** Оспоримые и ничтожные сделки (ст. 166 [7])

Сделка недействительна по основаниям, установленным законом, в силу признания ее таковой судом (оспоримая сделка) либо независимо от такого признания (ничтожная сделка).

Ничтожная сделка — не отвечающая обязательным требованиям закона [сделка](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A1%D0%B4%D0%B5%D0%BB%D0%BA%D0%B0), являющаяся недействительной с момента заключения независимо от признания её таковой судом. Ничтожными являются сделки, не соответствующие закону или иным правовым актам, заведомо противные интересам правопорядка и нравственности, мнимые и притворные сделки, а также любые сделки, совершённые полностью недееспособным лицом.

## **1.4. Представительство, доверенность**

 **1.4.1. Представительство** (ст. 182 ГК РФ [7]).

1.4.1.1. Сделка, совершенная одним лицом (представителем) от имени другого лица (представляемого) в силу полномочия, основанного на доверенности, указании [закона](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_99661/) 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.).

1.4.1.2. 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.

1.4.1.3. 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. 1.4.1.1, 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.

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

 **1.4.2. Доверенность** (выборочные положения ст. 185 – 189 ГК РФ [7]).

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

1.4.2.2. 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 том числе 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.

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

1.4.2.4. 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.

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

1.4.2.6. 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.

1.4.2.7. 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.

1.4.2.8. 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.

1.4.2.9. 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.

1.4.2.10. 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.

1.4.2.11. Срок действия доверенности, выданной в порядке передоверия, не может превышать срок действия доверенности, на основании которой она выдана.

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

1.4.2.13. 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.

1.4.2.14. 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 том числе 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. Право собственности и иные вещные права**

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

**1.5.1.** Вещные права (ст. 216 [7]):

* 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.

**1.5.2.** Содержание права собственности (ст. 209 [7]).

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

1.5.2.2. 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 том числе 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.

1.5.2.3. 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.

1.5.2.4. 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.

1.5.2.5. В Российской Федерации признаются частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности.

 **1.5.3.** Земля и другие природные ресурсы, не находящиеся в собственности граждан, юридических лиц либо муниципальных образований, являются государственной собственностью (ст. 214 [7]).

**1.5.4.** Земельный участок как объект права собственности (ст. 261 [7]).

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.

**1.5.5.** Право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут)
(ст. 274 [7]).

1.5.5.1. 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.

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

1.5.5.3. 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.

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

1.5.5.5. Сервитутом могут обременяться здания, сооружения и другое недвижимое имущество, ограниченное пользование которым необходимо вне связи с пользованием земельным участком (ст. 277 [7]).

**1.5.6.** Общая собственность (ст. 244 [7]).

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

1.5.6.2. 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. Обязательства**

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

**1.6.1.** Понятие обязательства (ст. 307 [7]).

1.6.1.1. 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.

1.6.1.2. Обязательства возникают из договоров и других сделок, вследствие причинения вреда, вследствие неосновательного обогащения, а также из иных оснований, указанных в [7].

1.6.1.3. При установлении, исполнении обязательства и после его прекращения стороны обязаны действовать [добросовестно](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_181602/#dst100007), учитывая права и законные интересы друг друга, взаимно оказывая необходимое содействие для достижения цели обязательства, а также предоставляя друг другу необходимую информацию.

**1.6.3.** Исполнение обязательств может обеспечиваться неустойкой, залогом, удержанием вещи должника, поручительством, независимой гарантией, задатком, обеспечительным платежом и другими способами, предусмотренными законом или договором (ст. 329 [7]).

## **1.7. Гражданско-правовой договор**

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

**1.7.1.** Договором признается соглашение двух или нескольких лиц об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей (ст. 420 [7]).

**1.7.2.** 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 [7]).

**1.7.3.** Основания изменения и расторжения договора(ст. 450 [7]).

1.7.3.1. Изменение и расторжение договора возможны по соглашению сторон, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом, 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.

1.7.3.2. 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 Гражданским Кодексом, 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.

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

**1.7.4.** Изменение и расторжение договора в связи с существенным изменением обстоятельств (ст. 451 [7]).

1.7.4.1. 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.

1.7.4.2. 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 1.7.4.4, 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.

1.7.4.3. 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.

1.7.4.4. 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.

**1.7.5.** 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.

## **1.8. Судебная экспертиза**

*Формулировка темы имеет общий характер. Вопросам судебной экспертизы посвящен Федеральный закон* «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации» *[16], ряд Кодексов [12 – 15], постановления пленумов судов высших инстанций [21 – 22]. Далее в данном разделе приводится выжимка из [16], относящаяся к сущностным вопросам судебной экспертизы.*

**1.8.1.** Независимость эксперта (ст. 7 [16])

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 Российской Федерации.

**1.8.2.** Объективность, всесторонность и полнота исследований (ст. 8 [16]).

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.

**1.8.3.** Заключение Эксперта или комиссии Экспертов и его содержание (ст. 25 [16])

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 Российской Федерации 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.

**1.8.4.** На что обратить внимание в практической деятельности.

 1.8.4.1. Объем прав, обязанностей и ответственность Эксперта зависит от назначаемого процессуального законодательства в рамках конкретного дела – сравнение положений [12 -16] в части прав, обязанностей и ответственности Эксперта приведено в [27].

1.8.4.2. Результатом деятельности судебного эксперта является заключение судебного эксперта, на которое не распространяются требования законодательства об оценочной деятельности. Положения нормативных-правовых актов в сфере оценочной деятельности следует использовать только в части методологии.

# **2. БАЗОВЫЕ ПОНЯТИЯ**

## **2.1. Правовая основа регулирования земельных отношений**

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

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

* Конституция Российской Федерации;
* федеральное земельное законодательство;
* федеральные подзаконные акты;
* региональное законодательство.

**2.1.2.** Положения Конституции Российской Федерации, относящиеся к земельным правоотношениям:

Таблица 3.

| **№ п/п** | **Статья** | **Содержание** |
| --- | --- | --- |
| 1 | 9 | 1. Земля и другие природные ресурсы используются и охраняются в Российской Федерации как основа жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории.2. Земля и другие природные ресурсы могут находиться в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности. |
| 2 | 36 | 1. Граждане и их объединения вправе иметь в частной собственности землю.2. Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами осуществляются их собственниками свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов иных лиц.3. Условия и порядок пользования землей определяются на основе федерального закона. |
| 3 | 72 | 1. В совместном ведении Российской Федерации и субъектов Российской Федерации находятся: … вопросы владения, пользования и распоряжения землей, недрами, водными и другими природными ресурсами; … |

**2.1.3.** Федеральное земельное законодательство состоит из двух групп законов:

* нормативные акты земельного законодательства – [8], [18] и др.;
* нормативные акты иных отраслей права (поскольку земельное право - комплексная отрасль, большая группа правоотношений регулируется нормами других отраслей) – базовые Кодексы [7 – 10], ряд Федеральных законов (например, [19]) и пр.

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

**2.1.5.** Региональное законодательство – учитывает особенности оборота земель в конкретном регионе.

**2.1.6.** На что обратит внимание в практической деятельности: региональное законодательство может содержать нормативные правые акты, оказывающие существенное влияние на стоимость недвижимости, расположенной в соответствующем регионе. Например, регулирование земельных отношений в г. Москве и Санкт-Петербурге значительно отличается от федерального.

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

**2.2.1.** Земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории (ст. 7 [8]):

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

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

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

Виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с классификатором [20].

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

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

Перевод земель населенных пунктов в земли иных категорий и земель иных категорий в земли населенных пунктов независимо от их форм собственности осуществляется путем установления или изменения границ населенных пунктов в порядке, установленном Земельным Кодексом и законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности.

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

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

## **2.3. Использование лесных участков**

**2.3.1.** Общие положения об использовании лесов (ст. 24 [10]).

2.3.1.1. Использование лесов осуществляется с предоставлением или без предоставления лесных участков, с изъятием или без изъятия лесных ресурсов.

2.3.1.2. Невыполнение гражданами, юридическими лицами, осуществляющими использование лесов, лесохозяйственного регламента и проекта освоения лесов является основанием для досрочного расторжения договоров аренды лесного участка или договоров купли-продажи лесных насаждений, а также принудительного прекращения права постоянного (бессрочного) пользования лесным участком или безвозмездного пользования лесным участком.

**2.3.1.** Виды использования лесов (ст. 25 [10]).

Использование лесов может быть следующих видов:

Таблица 4.

| **№ п/п** | **Вид использования** | **Комментарий[[4]](#footnote-4)** |
| --- | --- | --- |
| 1 | Заготовка древесины | Заготовка древесины представляет собой предпринимательскую деятельность, связанную с рубкой лесных насаждений, а также с вывозом из леса древесины (ст. 29 [10]). |
| 2 | Заготовка живицы | Заготовка живицы представляет собой предпринимательскую деятельность, связанную с подсочкой хвойных лесных насаждений, хранением живицы и вывозом ее из леса (ст. 31 [10]). |
| 3 | Заготовка и сбор недревесных лесных ресурсов | Заготовка и сбор недревесных лесных ресурсов представляют собой предпринимательскую деятельность, связанную с изъятием, хранением и вывозом соответствующих лесных ресурсов из леса.К недревесным лесным ресурсам относятся пни, береста, кора деревьев и кустарников, хворост, веточный корм, еловая, пихтовая, сосновая лапы, ели или деревья других хвойных пород для новогодних праздников, мох, лесная подстилка, камыш, тростник и подобные лесные ресурсы (ст. 32 [10]). |
| 4 | Заготовка пищевых лесных ресурсов и сбор лекарственных растений | Заготовка пищевых лесных ресурсов и сбор лекарственных растений представляют собой предпринимательскую деятельность, связанную с изъятием, хранением и вывозом таких лесных ресурсов из леса.К пищевым лесным ресурсам, заготовка которых осуществляется в соответствии с настоящим Кодексом, относятся дикорастущие плоды, ягоды, орехи, грибы, семена, березовый сок и подобные лесные ресурсы (ст. 34 [10]). |
| 5 | Осуществление видов деятельности в сфере охотничьего хозяйства | Использование лесов для осуществления видов деятельности в сфере охотничьего хозяйства осуществляется на основании охотхозяйственных соглашений с предоставлением или без предоставления лесных участков.Использование лесов для осуществления видов деятельности в сфере охотничьего хозяйства без предоставления лесных участков допускается, если осуществление указанных видов деятельности не влечет за собой проведение рубок лесных насаждений или создание объектов охотничьей инфраструктуры (ст. 36 [10]). |
| 6 | Ведение сельского хозяйства | Леса могут использоваться для ведения сельского хозяйства (сенокошения, выпаса сельскохозяйственных животных, пчеловодства, северного оленеводства, выращивания сельскохозяйственных культур и иной сельскохозяйственной деятельности).На лесных участках, предоставленных для ведения сельского хозяйства, допускается размещение ульев и пасек, возведение изгородей, навесов и других временных построек.Граждане, юридические лица осуществляют использование лесов для ведения сельского хозяйства на основании договоров аренды лесных участков (ст. 38 [10]). |
| 7 | Осуществление научно-исследовательской деятельности, образовательной деятельности | Леса могут использоваться для осуществления научно-исследовательской деятельности, образовательной деятельности научными организациями, образовательными организациями.Для осуществления научно-исследовательской деятельности, образовательной деятельности лесные участки предоставляются государственным учреждениям, муниципальным учреждениям в постоянное (бессрочное) пользование, другим научным организациям, образовательным организациям - в аренду (ст. 40 [10]). |
| 8 | Осуществление рекреационной деятельности | Леса могут использоваться для осуществления рекреационной деятельности в целях организации отдыха, туризма, физкультурно-оздоровительной и спортивной деятельности.При осуществлении рекреационной деятельности в лесах допускается возведение временных построек на лесных участках и осуществление их благоустройства. Если в плане освоения лесов на территории субъекта Российской Федерации (лесном плане субъекта Российской Федерации) определены зоны планируемого освоения лесов, в границах которых предусматриваются строительство, реконструкция и эксплуатация объектов для осуществления рекреационной деятельности, на соответствующих лесных участках допускается возведение физкультурно-оздоровительных, спортивных и спортивно-технических сооружений. Рекреационная деятельность в лесах, расположенных на особо охраняемых природных территориях, осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации об особо охраняемых природных территориях.На лесных участках, предоставленных для осуществления рекреационной деятельности, подлежат сохранению природные ландшафты, объекты животного мира, растительного мира, водные объекты.Для осуществления рекреационной деятельности лесные участки предоставляются государственным учреждениям, муниципальным учреждениям в постоянное (бессрочное) пользование, другим лицам - в аренду (ст. 41 [10]). |
| 9 | Создание лесных плантаций и их эксплуатация | Создание лесных плантаций и их эксплуатация представляют собой предпринимательскую деятельность, связанную с выращиванием лесных насаждений определенных пород (целевых пород).К лесным насаждениям определенных пород (целевых пород) относятся лесные насаждения искусственного происхождения, за счет которых обеспечивается получение древесины с заданными характеристиками.Лесные плантации могут создаваться на землях лесного фонда и землях иных категорий.Гражданам, юридическим лицам для создания лесных плантаций и их эксплуатации лесные участки предоставляются в аренду в соответствии с настоящим Кодексом, земельные участки - в соответствии с земельным законодательством.На лесных плантациях проведение рубок лесных насаждений и осуществление подсочки лесных насаждений допускаются без ограничений (ст. 42 [10]). |
| 10 | Выращивание лесных плодовых, ягодных, декоративных растений, лекарственных растений | Выращивание лесных плодовых, ягодных, декоративных растений, лекарственных растений представляет собой предпринимательскую деятельность, связанную с получением плодов, ягод, декоративных растений, лекарственных растений и подобных лесных ресурсов.На лесных участках, используемых для выращивания лесных плодовых, ягодных, декоративных растений, лекарственных растений, допускается размещение временных построек.Граждане, юридические лица осуществляют выращивание лесных плодовых, ягодных, декоративных растений, лекарственных растений на основании договоров аренды лесных участков (ст. 39 [10]). |
| 11 | Выращивание посадочного материала лесных растений (саженцев, сеянцев) | Выращивание посадочного материала лесных растений (саженцев, сеянцев) представляет собой предпринимательскую деятельность, осуществляемую в целях воспроизводства лесов и лесоразведения.На лесных участках, используемых для выращивания посадочного материала лесных растений (саженцев, сеянцев), допускается размещение теплиц, других строений и сооружений.Для выращивания посадочного материала лесных растений (саженцев, сеянцев) лесные участки государственным учреждениям, муниципальным учреждениям предоставляются в постоянное (бессрочное) пользование, другим лицам - в аренду (ст. 39.1 [10]). |
| 12 | Выполнение работ по геологическому изучению недр, разработка месторождений полезных ископаемых | Для выполнения работ по геологическому изучению недр, для разработки месторождений полезных ископаемых лесные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются в аренду, за исключением случаев, предусмотренных частью 3 настоящей статьи.На основании разрешений органов государственной власти, органов местного самоуправления в пределах их полномочий, определенных в соответствии со ст. 81 - 84 Лесного Кодекса, допускается выполнение работ по геологическому изучению недр на землях лесного фонда без предоставления лесного участка, если выполнение таких работ не влечет за собой проведение рубок лесных насаждений, строительство объектов капитального строительства (ст. 43 [10]). |
| 13 | Строительство и эксплуатация водохранилищ и иных искусственных водных объектов, а также гидротехнических сооружений, морских портов, морских терминалов, речных портов, причалов | Лесные участки используются для строительства и эксплуатации водохранилищ, иных искусственных водных объектов, а также гидротехнических сооружений, морских портов, морских терминалов, речных портов, причалов в соответствии с водным законодательством (ст. 44 [10]). |
| 14 | Строительство, реконструкция, эксплуатация линейных объектов | Лесные участки, которые находятся в государственной или муниципальной собственности и на которых расположены линейные объекты, предоставляются на правах, предусмотренных статьей 9 [10], гражданам, юридическим лицам, имеющим в собственности, безвозмездном пользовании, аренде, хозяйственном ведении или оперативном управлении такие линейные объекты (ст. 45 [10]). |
| 15 | Переработка древесины и иных лесных ресурсов | Использование лесов для переработки древесины и иных лесных ресурсов представляет собой предпринимательскую деятельность, связанную с производством изделий из древесины и иной продукции такой переработки.Лесные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются гражданам, юридическим лицам в аренду для переработки древесины и иных лесных ресурсов.В случае, если федеральными законами допускается осуществление переработки древесины и иных лесных ресурсов федеральными государственными учреждениями, лесные участки, находящиеся в государственной собственности, могут предоставляться этим учреждениям для указанной цели в постоянное (бессрочное) пользование (ст. 46 [10]). |
| 16 | Осуществление религиозной деятельности | На лесных участках, предоставленных для осуществления религиозной деятельности, допускается возведение зданий, строений, сооружений религиозного и благотворительного назначения.Лесные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются религиозным организациям в безвозмездное пользование для осуществления религиозной деятельности (ст. 47 [10]). |
| 17 | Иные виды | В соответствии с целевым назначением земель, на которых эти леса располагаются (п. 2 ст. 6 [10]). |

## **2.4. Градостроительная деятельность и правовая основа территориального планирования**

**2.4.1.** Формулировка темы имеет общий характер. К вопросам градостроительной деятельности и территориального планирования относятся следующие основные документы: [8] и [9]. В данном разделе приводится выжимка из указанных источников.

**2.4.2.** Земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории (ст. 7 [8]):

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

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

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

Виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с классификатором [20].

**2.4.2.** Состав земель населенных пунктов и зонирование территорий(ст. 85 [8]).

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

Таблица 5.

| **№ п/п** | **Территориальная зона** | **Комментарий** |
| --- | --- | --- |
| 1 | Жилая | Земельные участки в составе жилых зон предназначены для застройки жилыми зданиями, а также объектами культурно-бытового и иного назначения. Жилые зоны могут предназначаться для индивидуальной жилой застройки, малоэтажной смешанной жилой застройки, среднеэтажной смешанной жилой застройки и многоэтажной жилой застройки, а также иных видов застройки согласно градостроительным регламентам. |
| 2 | Общественно-деловая | Земельные участки в составе общественно-деловых зон предназначены для застройки административными зданиями, объектами образовательного, культурно-бытового, социального назначения и иными предназначенными для общественного использования объектами согласно градостроительным регламентам. |
| 3 | Производственная | Земельные участки в составе производственных зон предназначены для застройки промышленными, коммунально-складскими, иными предназначенными для этих целей производственными объектами согласно градостроительным регламентам. |
| 4 | Инженерных и транспортных инфраструктур | Земельные участки в составе зон инженерной и транспортной инфраструктур предназначены для застройки объектами железнодорожного, автомобильного, речного, морского, воздушного и трубопроводного транспорта, связи, инженерной инфраструктуры, а также объектами иного назначения согласно градостроительным регламентам. |
| 5 | Рекреационная | Земельные участки в составе рекреационных зон, в том числе земельные участки, занятые городскими лесами, скверами, парками, городскими садами, прудами, озерами, водохранилищами, используются для отдыха граждан и туризма. |
| 6 | Сельскохозяйственного использования | Земельные участки в составе зон сельскохозяйственного использования в населенных пунктах - земельные участки, занятые пашнями, многолетними насаждениями, а также зданиями, сооружениями сельскохозяйственного назначения, - используются в целях ведения сельскохозяйственного производства до момента изменения вида их использования в соответствии с генеральными планами населенных пунктов и правилами землепользования и застройки. |
| 7 | Специального назначения |  |
| 8 | Военных объектов |  |
| 9 | Иная |  |

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Земельные участки, включенные в состав зон особо охраняемых территорий, используются в соответствии с требованиями, установленными ст. 94 – 100 [8].

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

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

**2.4.3.** Законодательство о градостроительной деятельности и изданные в соответствии с ним нормативные правовые акты основываются на следующих принципах (ст. 2 [9]):

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

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

* Российской Федерации – ст. 10 [9];
* субъектов Российской Федерации – ст. 14 [9];
* муниципальных образований – ст. 18 [9];

**2.4.5.** На что обратить внимание в практической деятельности: с 01.07.2017 года вводятся в действие СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89\* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»[[5]](#footnote-5).

## **2.5. Государственное регулирование рынка недвижимости**

Формулировка темы имеет общий характер, к ней может быть отнесена совокупность большого количества нормативных правовых актов, как имеющих непосредственное отношение к рынку недвижимости (например, [8, 16 – 18]), так и опосредованное (например, регулирующие банковскую деятельность, оказывающую влияние на соотношение спроса и предложения на рынке недвижимости).

В целом, рекомендуется повторить темы 1.2, 2.1 – 2.4, 2.6 – 2.8.

## **2.6. Классификация объектов недвижимости**

Общепринятая, законодательно закрепленная классификация объектов недвижимости отсутствует.

Наиболее распространенными вариантами классификации являются:

Таблица 6.

| **№ п/п** | **Принцип классификации** | **Комментарий** |
| --- | --- | --- |
| 1 | По функциональному назначению | 1. Жилые:* индивидуальное жилищное строительство;
* многоэтажное жилищное строительство.

2. Нежилые:* административные (офисные)
* торговые
* производственные
* складские
* прочие (объекты социального, бытового, развлекательного, образовательного назначения и т.д.).
 |
| 2 | По классу качества[[6]](#footnote-6) | А, В, С и т.д.Возможны промежуточные значения B+, B2. |
| 3 | По группе капитальности | I – наивысшая группа с самым долгим нормативным сроком службы, II, III и т.д. |
| 4 | Виды согласно кадастру недвижимости [18] | * земельный участок;
* здание;
* сооружение;
* помещение;
* машино-место;
* объект незавершенного строительства;
* единый недвижимый комплекс;
* предприятие как имущественный комплекс или иной вид.
 |

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

**2.7.1.** Водоохранными зонами являются территории, которые примыкают к береговой линии (границам водного объекта) морей, рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ и на которых устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира (ст. 65 [11]).

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

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

**2.7.4.** Ширина водоохранной зоны:

Таблица 7.

| **№ п/п** | **Объект** | **Ширина водоохранной зоны** |
| --- | --- | --- |
| 1 | Реки, ручьи | Для рек или ручьев протяженностью менее 10 км – 50 м.Для рек или ручьев протяженностью от 10 до 50 км – 50м.Для рек или ручьев протяженностью от 50 км – 100 м.Для реки, ручья протяженностью менее десяти километров от истока до устья водоохранная зона совпадает с прибрежной защитной полосой.Радиус водоохранной зоны для истоков реки, ручья устанавливается в размере пятидесяти метров. |
| 2 | Озеро, водохранилище, за исключением озера, расположенного внутри болота, или озера, водохранилища с акваторией менее 0,5 кв.км. | 50 м. |
|  | Водохранилище, расположенное на водотоке | Равна ширине водоохранной зоны этого водотока. |
| 3 | Озеро Байкал | В соответствии с Федеральным законом от 01.05.1999 г. № 94-ФЗ «Об охране озера Байкал». |
| 4 | Море | 500 м. |
| 5 | Магистральные или межхозяйственные каналы | Водоохранные зоны совпадают по ширине с полосами отводов таких каналов. |
|  | Реки, их части, помещенные в закрытые коллекторы | Водоохранные зоны не устанавливаются. |

**2.7.5.** Ширина прибрежной защитной полосы устанавливается в зависимости от уклона берега водного объекта и составляет тридцать метров для обратного или нулевого уклона, сорок метров для уклона до трех градусов и пятьдесят метров для уклона три и более градуса.

**2.7.6.** Для расположенных в границах болот проточных и сточных озер и соответствующих водотоков ширина прибрежной защитной полосы устанавливается в размере пятидесяти метров.

**2.7.7.** Ширина прибрежной защитной полосы реки, озера, водохранилища, имеющих особо ценное рыбохозяйственное значение (места нереста, нагула, зимовки рыб и других водных биологических ресурсов), устанавливается в размере двухсот метров независимо от уклона прилегающих земель.

**2.7.8.** На территориях населенных пунктов при наличии централизованных ливневых систем водоотведения и набережных границы прибрежных защитных полос совпадают с парапетами набережных. Ширина водоохранной зоны на таких территориях устанавливается от парапета набережной. При отсутствии набережной ширина водоохранной зоны, прибрежной защитной полосы измеряется от местоположения береговой линии (границы водного объекта).

**2.7.9.** В границах водоохранных зон запрещаются:

* использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;
* размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов;
* осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами;
* движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие;
* размещение автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, судостроительных и судоремонтных организаций, инфраструктуры внутренних водных путей при условии соблюдения требований законодательства в области охраны окружающей среды и настоящего Кодекса), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств;
* размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов;
* сброс сточных, в том числе дренажных, вод;
* разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со статьей 19.1 [19]).

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

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

В отношении территорий садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан, размещенных в границах водоохранных зон и не оборудованных сооружениями для очистки сточных вод, до момента их оборудования такими сооружениями и (или) подключения к системам, указанным в пункте 1 части 16 настоящей статьи, допускается применение приемников, изготовленных из водонепроницаемых материалов, предотвращающих поступление загрязняющих веществ, иных веществ и микроорганизмов в окружающую среду.

**2.7.11.** В границах прибрежных защитных полос наряду с установленными п. 2.7.9 запрещаются:

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

**2.7.12.** Установление на местности границ водоохранных зон и границ прибрежных защитных полос водных объектов, в том числе посредством специальных информационных знаков, осуществляется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

## **2.8. Общие вопросы регулирования ипотеки (залога) недвижимости**

*Формулировка темы имеет общий характер. Вопросам ипотеки (залога) недвижимости посвящен Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» [17]. В данном разделе приводится выжимка из указанного источника.*

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

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

Имущество, на которое установлена ипотека, остается у залогодателя в его владении и пользовании (ст. 1 [17]).

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

Обязательства, обеспечиваемые ипотекой, подлежат бухгалтерскому учету кредитором и должником, если они являются юридическими лицами, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации о бухгалтерском учете (ст. 2 [17]).

**2.8.3.** Ипотека подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости в порядке, установленном [17] и [18].

**2.8.4. Отчуждение заложенного имущества** (ст. 37, 38 [17]).

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

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

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

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

**2.8.5.** Ипотека предприятий, зданий или сооружений с земельным участком, на котором они находятся (ст. 69 [17]).

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

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

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

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

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

## **2.9. Функции сложного процента**

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

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

Таблица 8.

| **№ 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: |

**2.9.3.** 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 9.

| **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.

**2.9.4.** 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).

**2.9.5.** 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.

## **2.10. Дисконтирование**

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

Как правило, дисконтирование рассматривается как процесс, обратный индексации (см. тему 2.11).

 **2.10.2.** 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:



**2.10.3.** 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:



**2.10.4.** 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:



## **2.11. Индексация**

 **2.11.1.** Индексация (применительно к оценочной деятельности) – это определение стоимости денежной суммы на последующий период (движение вправо по оси времени). Как правило, индексация рассматривается как процесс, обратный дисконтированию (см. тему 2.10).

Общая формула индексации имеет следующий вид:

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| где: | *PV –* | текущая стоимость, ден. ед.; |
|  | *PPV–* | денежная сумма в предыдущий период, ден. ед.; |
|  | *i–* | индекс приведения к предыдущему периоду, доли ед./период времени; |
|  | *t –* | интервал времени, периодов времени. |

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

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



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

Общая формула индексации при применении цепного индекса:



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

Пример использования:

Таблица 10.

|  |  |
| --- | --- |
| **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[[7]](#footnote-7)** |
| 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:



##

## **2.12. Наилучшее использование объекта недвижимости**

**2.12.1.** В нормативных правовых актах, регулирующих оценочную деятельность, отсутствует понятие «наилучшее использование объекта недвижимости» – вероятно, в формулировке темы вопросов допущена опечатка. Раздел VI ФСО №7 [5] содержит упоминание наиболее эффективного использования (далее – НЭИ), о котором и пойдет речь.

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

Обычно алгоритм анализа НЭИ включает следующие основные этапы:

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

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

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

**2.12.5.** Анализ НЭИ объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, НЭИ определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов (п. 16 [5]).

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

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

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

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

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

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

# **РАЗДЕЛ 3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД**

## **3.1. Потенциальный валовый доход**

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



|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| где: | *АС –* | арендная ставка; |
|  | *S –*  | площадь (дополнительно см. п.3). |

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





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

**3.1.3.** На что обратить внимание в оценочной практике: при определении дохода от сдачи недвижимости в аренду необходимо соблюдать соответствие между ставкой аренды и базой для ее начисления. Ставке аренды за общую площадь соответствует общая площадь, за полезную площадь – полезная площадь.

Полезная (арендопригодная площадь) – площадь объекта недвижимости, которая может быть сдана в аренду.

Коэффициент арендопригодной площади здания – отношение площади, которую можно сдать в аренду, к общей площади здания

## **3.2. Действительный валовый доход**

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

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

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

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





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

**3.2.5.** На что обратить внимание в оценочной практике: при определении дохода от сдачи недвижимости в аренду необходимо соблюдать соответствие между ставкой аренды и базой для ее начисления. Ставке аренды за общую площадь соответствует общая площадь, за полезную площадь – полезная площадь.

Полезная (арендопригодная площадь) – площадь объекта недвижимости, которая может быть сдана в аренду.

Коэффициент арендопригодной площади здания – отношение площади, которую можно сдать в аренду, к общей площади здания

## **3.3. Операционные расходы**

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

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





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

**3.3.3.** Операционные расходы разделяют на:

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

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

## **3.4. Чистый операционный доход**

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

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

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





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

**3.4.4.** На что обратить внимание в оценочной практике: при определении дохода от сдачи недвижимости в аренду необходимо соблюдать соответствие между ставкой аренды и базой для ее начисления. Ставке аренды за общую площадь соответствует общая площадь, за полезную площадь – полезная площадь.

Полезная (арендопригодная площадь) – площадь объекта недвижимости, которая может быть сдана в аренду.

Коэффициент арендопригодной площади здания – отношение площади, которую можно сдать в аренду, к общей площади здания

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

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

**3.5.2.** Наиболее часто встречаются следующие варианты расчета величины реверсии:

* капитализация денежного потока первого года постпрогнозного периода;
* на основе сравнительного подхода (определение стоимости объекта на дату оценки с прогнозом ее изменения на конец прогнозного периода);

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

**3.6.1.** Ставка дисконтирования:

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

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

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



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

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

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



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

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

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



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

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

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

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

**3.6.4.** Метод рыночной экстракции – метод определения коэффициента капитализации на основе анализа соотношения чистого арендного дохода[[8]](#footnote-8) и цен продаж по данным реальных сделок или соответствующим образом скорректированных цен предложений объектов недвижимости при условии, что существующее использование объектов соответствует их наилучшему и наиболее эффективному использованию:



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

Результаты, полученные по различным аналогам, взвешиваются.

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

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

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

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

Сущность метода:



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

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

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

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

**3.8.1.** Основные определения.

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

Основные виды кредитов:

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

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



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

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

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



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

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



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



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



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

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

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

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

Решение:



 









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

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

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

Общая формула расчета имеет следующий вид:



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

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

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

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



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

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

Решение:

Таблица 11.

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

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

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

Сущность методов:



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

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

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

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

Решение:







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

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

Используется в методах капитализации по расчетным моделям:



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

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

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



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

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



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

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



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

## **4.1. Методы затратного подхода**

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



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

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



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

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

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

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

Синонимы: полная стоимость воспроизводства, стоимость воспроизводства

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

Синонимы: полная стоимость замещения, стоимость замещения.

**4.2.3.** Часто при определении величины затрат на замещение (воспроизводство) используют стоимостные данные, относящиеся к ретроспективному периоду и требующие индексации (см. п. 2.11).

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

Таблица 12.

| **№ п/п** | **Наименование** | **Комментарий** |
| --- | --- | --- |
| 1 | Средний индекс изменения цен для России в целом. | Наиболее укрупненный индекс, теоретически, обеспечивающий наименьшую точность расчетов. |
| 2 | Индексы изменения цен на строительно-монтажных работы в региональном разрезе |  |
| 3 | Индексы изменения цен по конструктивным системам в региональном разрезе | Индекс, наиболее полно учитывающий характеристики конкретного объекта строительства, теоретически, обеспечивающий наибольшую точность расчетов. |

В качестве индексируемой величины могут использоваться:

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

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

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

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

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

**4.2.5.** На что обратить внимание в оценочной практике:

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

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

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

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

Комментарии к определению «объект-аналог»:

Таблица 13.

| **№ п/п** | **Фрагмент определения** | **Комментарий** |
| --- | --- | --- |
| 1 | … сходный объекту оценки … | Критерием схожести является разница в значениях факторов стоимости объекта оценки и объектов-аналогов.В общем виде:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| где: | *∆ЦОП –* | разница в значении ценообразующего параметра между объектом оценки и объектом-аналогом. |

Пороговое значение схожести (аналог / не аналог) **определяется индивидуально** – зависит от значений ценообразующих параметров объекта оценки, объектов-аналогов и рыночной конъюнктуры. |
| 2 | … по основным … характеристикам… | Основные характеристики, влияющие на стоимость = существенные факторы стоимости → критерий существенности.Критерий существенности зависит от [24, 25]:* объектного аспекта – параметров объекта оценки;
* рыночного аспекта – рыночной конъюнктуры;
* оценочного аспекта – погрешности исходных данных; погрешности методов расчета; субъективной погрешности, вносимой Оценщиком.
 |
| 3 | … и другим характеристикам … | К другим характеристикам, выходящим за рамки групп «экономические», «материальные» и «технические» может быть отнесена группа правовых характеристик: объем прав на объект оценки и его составные части, наличие сервитутов и обременений. |

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

Таблица 14.

| **№ 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. 13. |
| 3 | Значения существенных факторов стоимости должны быть **близки** к объекту оценки. | См. п. 1 табл. 13. |
| 4 | Выборка объектов-аналогов должна быть **репрезентативна** текущей ситуации на рынке. | Репрезентативность – соответствие характеристик выборки данных, используемых в расчете характеристикам, генеральной совокупности данных в целом (всех потенциально доступных данных в определенном сегменте рынка). Репрезентативность определяет, насколько возможно распространять результаты моделирования на основе определенной выборки на всю генеральную совокупность, из которой она была взята.При некотором упрощении, ближайшим аналогом термина «репрезентативность» из математической статистики является «достаточность» из законодательства об оценочной деятельности. |
| 5 | Источники получения информации по объектам-аналогам должны быть **открытыми**, либо информация должна быть документально **подтверждена**. |  |
| 6 | Следует использовать аналоги, существенное различие в цене которых относительно друг друга **могут быть объяснены** известными значениями факторов стоимости. | Должны быть понятны причины отличия цен объектов-аналогов (с учетом рыночной волатильности). |
| 7 | Следует использовать аналоги, различия в факторах стоимости которых **могут быть учтены** в расчетах. | Ряд различий в факторах стоимости не могут быть учтены в расчетах в связи с отсутствием необходимых аналитических и статистических данных.Подобные аналоги не рекомендуется использовать в расчетах. |

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

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

**4.3.5.** Направление внесения корректировок:

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

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

Таблица 15.

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

**4.3.7.** 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 кв.м).
* процентная (относительный) – корректировка, вносимая путем умножения цены продажи объекта аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различия в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта.

## **4.4. Коэффициент торможения**

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

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



|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| где: | *b –* | коэффициент торможения, доли ед.; |
|  | *С1,2 –* | цена (стоимость) 1 и 2 аналога, ден.ед.; |
|  | *Х1,2 –* | Значение главного параметра 1 и 2 аналога, ед. |

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

 Решение:





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

* описанный выше коэффициент торможения относится только к зависимостям степенного вида ;
* перед проведением расчетов с использованием коэффициента торможения следует удостовериться, что в соответствующем сегменте рынка зависимость имеет степенной вид. Для недвижимости зависимости указанного вида встречаются редко;
* график изменения стоимости может иметь различную форму на различных интервалах значений фактора стоимости – например, несколько изгибов, каждому из которых соответствует свой коэффициент торможения.

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

**4.5.1.** Износ и устаревания – потеря объектом его стоимости вследствие снижения полезности. В зависимости от причин потери полезности выделяют.

**4.5.2.** Виды износа и устареваний:

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

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

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

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

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

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

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

Таблица 16.

| **№ п/п** | **Наименование** | **Комментарий** |
| --- | --- | --- |
| *Общие методы для различных видов износа и устареваний* |
| 1 | Метод срока жизни |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| где: | *ИФИЗ –* | физический износ, доли ед.; |
|  | *ТФАКТ* –  | фактический срок службы, лет.; |
|  | *ТНОРМ* –  | нормативный срок службы, лет.; |

Если вместо фактического возраста в формулу подставляется эффективный, результатом будет величина накопленного износа. |
| 2 | Метод компенсационных издержек |

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

 |
| 3 | Метод капитализации потерь |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| где: | *И –* | износ (устаревание), ден. ед.; |
|  | *ПотериЧОД –* | потери чистого операционного дохода от эксплуатации объекта, связанные с влиянием соответствующего износа (устаревания), ден. ед./год; |
|  | *R* –  | ставка капитализации, доли ед. |

Модель применяется для устранимого износа (устаревания). |
| 4 | Метод парного сравнения продаж |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| где: | *И –* | износ (устаревание), ден. ед.; |
|  | *С1,2 –* | цена объектов, отличающихся только наличием/отсутствием признаков соответствующего износа (устаревания), ден.ед. |

Модель применяется для неустранимого износа (устаревания). |
| 5 | Группа экспертных методов | Например:* прямое определение величины износа (устаревания) на основе экспертного мнения;
* использование шкал экспертных оценок и пр.
 |
| *Некоторые специфические методы определения величины внешнего (экономического) устаревания* |
| 6 | По уровню загрузки |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| где: | *ИВ –* | внешнее (экономическое) устаревание, доли ед.; |
|  | *ЗагрФАКТ  –* | фактическая загрузка имущественного комплекса, осуществляемого на основе объекта, %; |
|  | *ЗагрРЫН  –* | среднерыночная загрузка имущественного комплекса, осуществляемого на основе объекта, %; |
|  | *ЗагрНОРМ  –* | нормативная загрузка имущественного комплекса, осуществляемого на основе объекта, %; |
|  | *α –* | коэффициент торможения, %. |

Комментарии:* метод может применять только для узкоспециализированной недвижимости, использование которой за пределами отрасли не представляется возможным;
* на практике *ЗагрНОРМ* и *ЗагрРЫН* < 100%;
* коэффициент торможения характеризует нелинейную зависимость уровня загрузки и потери полезности, при отсутствии соответствующей информации обычно принимается равным 1.
 |
| 7 | По разнице в стоимости сопоставимой недвижимости |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| где: | *СМОО –* | стоимость аналогичной недвижимости в месте расположения объекта оценки, характеризующимся наличием внешнего износа, ден ед.; |
|   | *СМБВ –* | стоимость аналогичной недвижимости в ближайшем месте, характеризующимся отсутствием внешнего износа, ден ед. |

 |

Методы расчета совокупного износа – см. п. 4.6.

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

Применительно к совокупному износу:



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

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

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

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

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

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

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

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

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

* экстракции,
* экспертных оценок
* аналитических моделей.

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



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

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

Решение:



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

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

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

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

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

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

**4.8.6**. Эффективный возраст:

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

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

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

## **5.1. Выбор аналогов**

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

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

Комментарии к определению «объект-аналог»:

Таблица 17.

| **№ п/п** | **Фрагмент определения** | **Комментарий** |
| --- | --- | --- |
| 1 | … сходный объекту оценки … | Критерием схожести является разница в значениях факторов стоимости объекта оценки и объектов-аналогов.В общем виде:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| где: | *∆ЦОП –* | разница в значении ценообразующего параметра между объектом оценки и объектом-аналогом. |

Пороговое значение схожести (аналог / не аналог) **определяется индивидуально** – зависит от значений ценообразующих параметров объекта оценки, объектов-аналогов и рыночной конъюнктуры. |
| 2 | … по основным … характеристикам… | Основные характеристики, влияющие на стоимость = существенные факторы стоимости → критерий существенности.Критерий существенности зависит от [7, 8]:* объектного аспекта – параметров объекта оценки;
* рыночного аспекта – рыночной конъюнктуры;
* оценочного аспекта – погрешности исходных данных; погрешности методов расчета; субъективной погрешности, вносимой Оценщиком.
 |
| 3 | … и другим характеристикам … | К другим характеристикам, выходящим за рамки групп «экономические», «материальные» и «технические» может быть отнесена группа правовых характеристик: объем прав на объект оценки и его составные части, наличие сервитутов и обременений. |

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

Таблица 18.

| **№ 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. 17. |
| 3 | Значения существенных факторов стоимости должны быть **близки** к объекту оценки. | См. п. 1 табл. 17. |
| 4 | Выборка объектов-аналогов должна быть **репрезентативна** текущей ситуации на рынке. | Репрезентативность – соответствие характеристик выборки данных, используемых в расчете характеристикам, генеральной совокупности данных в целом (всех потенциально доступных данных в определенном сегменте рынка). Репрезентативность определяет, насколько возможно распространять результаты моделирования на основе определенной выборки на всю генеральную совокупность, из которой она была взята.При некотором упрощении, ближайшим аналогом термина «репрезентативность» из математической статистики является «достаточность» из законодательства об оценочной деятельности. |
| 5 | Источники получения информации по объектам-аналогам должны быть **открытыми**, либо информация должна быть документально **подтверждена**. |  |
| 6 | Следует использовать аналоги, существенное различие в цене которых относительно друг друга **могут быть объяснены** известными значениями факторов стоимости. | Должны быть понятны причины отличия цен объектов-аналогов (с учетом рыночной волатильности). |
| 7 | Следует использовать аналоги, различия в факторах стоимости которых **могут быть учтены** в расчетах. | Ряд различий в факторах стоимости не могут быть учтены в расчетах в связи с отсутствием необходимых аналитических и статистических данных.Подобные аналоги не рекомендуется использовать в расчетах. |

## **5.2. Корректирование цен аналогов**

**5.2.1.** Направление внесения корректировок:

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

**5.2.2.** Основные группы корректировок, применяемых в сравнительном подходе к оценке недвижимости:

Таблица 19.

| **№ 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.
 |
| *Характеристика передаваемых прав* |
| 4 | Передаваемые права на объект и его составные части | Право на земельный участок, право на улучшения земельного участка. |
| 5 | Сервитуты и обременения | Сервитут (применительно к оценке недвижимости) – право ограниченного пользования чужим объектом недвижимости. |
| *Физические характеристики* |
| 6 | Площадь | Может быть комплексной корректировкой:* общая площадь,
* полезная площадь,
* площади различных функциональных зон.
 |
| 7 | Характеристика конструктивных элементов | Материал, конструктивные решения. |
| 8 | Техническое состояние |  |
| 9 | Инженерные коммуникации |  |
| 10 | Наличие дополнительных улучшений | Например, наличие системы центрального кондиционирования или гаража |
| *Характеристики месторасположения* |
| 11 | Месторасположение | Может быть комплексной корректировкой, например, учитывать:* удаление от административного центра населенного пункта;
* доступная инфраструктура;
* характеристика подъездных путей;
* экология.
 |

**5.2.3.** 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 кв.м).
* процентная (относительный) – корректировка, вносимая путем умножения цены продажи объекта аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различия в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта.

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

Таблица 20.

| **№ п/п** | **Наименование** | **Комментарий** |
| --- | --- | --- |
| 1 | На основе аналитических / статистических данных | Прямое определение величины корректировки, например, по данным аналитических исследований и справочников, в которых указывается размер корректировки для конкретной ситуации. |
| 2 | Метод компенсационных издержек |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| где: | *к –* | корректировка, ден. ед.; |
|  | *Издi* –  | i-ые издержки на устранение соответствующего различия, ден. ед. |

 |
| 3 | Парное сравнение продаж |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| где: | *С1,2 –* | цена объектов, отличающихся по значению единственного ценообразующего параметра, на различие в котором определяется величина корректировки, ден. ед./год. |

 |
| 4 | Метод капитализации потерь |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| где: | *ПотериЧОД –* | потери чистого операционного дохода, обусловленные различием в значениях ценообразующего параметра, ден. ед./год; |
|  | *R* –  | ставка капитализации, доли ед. |

 |
| 5 | Регрессионный анализ | См. п. 4.5. |
| 6 | Группа экспертных методик | Например:* прямое определение величины износа (устаревания) на основе экспертного мнения;
* использование шкал экспертных оценок;
* метод анализа иерархий (метод Саати) и пр.
 |

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



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

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



##

## **5.3. Метод сравнения продаж**

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





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

Метод предполагает:

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

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

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



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

## **5.5. Метод регрессионного анализа**

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



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

**5.5.2.** Основные понятия теории вероятностей и математической статистики [23]:

Таблица 21.

| **№ п/п** | **Понятие** | **Определение и комментарий** |
| --- | --- | --- |
| 1 | Математическое ожидание | Сумма произведений всех значений дискретной̆ случайной величины на соответствующие им вероятности:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| где: | *M(x) –* | математическое ожидание, ед.; |
|  | *xi* –  | i-ое значение случайной величины, ед.; |
|  | *pi* –  | вероятность появления i-го значения случайной величины, доли ед. |

В оценочной практике, как правило, случайные величины являются равновероятными:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| где: | *n –* | количество случайных величин, ед. |

 |
| 2 | Дисперсия | Математическое ожидание квадрата отклонения случайной величины от ее математического ожидания:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| где: | *D(x) –* | дисперсия, кв.ед. |

В оценочной практике, как правило, случайные величины являются равновероятными: |
| 3 | Среднеквадратическое отклонение | Квадратный корень из дисперсии

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| где: | *s –* | среднеквадратичное отклонение, ед.; |
|  | *D(x)* –  | дисперсия, кв.ед. |

 |
| 4 | Корреляция | Статистическая взаимосвязь двух или более случайных величин. При этом изменения значений одной или нескольких из этих величин сопутствуют систематическому изменению значений другой или других величин. |
| 5 | Коэффициент корреляции | Безразмерная величина, характеризующая тесноту линейной зависимости между случайными величинами:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| где: | *xi*, *yi* –  | i-ое значение случайной величины, ед.; |
|  | –  | математические ожидания, ед. |

 |
| 6 | Репрезентативность | Соответствие характеристик выборки характеристикам генеральной совокупности в целом. Репрезентативность определяет, насколько возможно обобщать результаты исследования с привлечением определённой выборки на всю генеральную совокупность, из которой она была собрана. |
| 7 | Мультиколлинеарность | Высокая взаимная коррелированность объясняющих переменных.Использование в регрессионной модели мультиколлинеарных переменных приводит к ошибочной статистической незначимости коэффициентов модели и неустойчивости модели в целом (сильной зависимости от набора исходных данных). |
| 8 | Минимальное количество аналогов | В общем виде, количество аналогов в модели должно быть на единицу больше, чем количество независимых переменных (n+1).В зависимости от количества существенных ценообразующих параметров и однородности исходной выборки выдвигаются различные требования к достаточности исходных данных – [24, 25]. |

**5.5.3.** Этапы построения регрессионной модели:

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

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

Таблица 22.

| **№ п/п** | **Понятие** | **Определение и комментарий** |
| --- | --- | --- |
| 1 | Коэффициент детерминации | Определяет долю разброса исходных данных, объясняемых построенной моделью:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| где: | *R2* –  | коэффициент детерминации, доли ед.; |
|  | –  | дисперсия зависимой переменной, предсказанная построенной моделью, кв. ед. |
|  | –  | дисперсия зависимой переменной (на основе эмпирических данных), кв. ед. |

Приемлемым уровнем значений коэффициента детерминации принято считать . |
| 2 | Средняя ошибка аппроксимации | Определяет относительное отклонение модельных данных от рыночных:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| где: |  –  | средняя ошибка аппроксимации, %; |
|  | –  | рыночная стоимость i-го объекта-аналога, ден. ед.; |
|  | –  | рыночная стоимость i-го объекта-аналога, предсказанная моделью, ден. ед. |

Приемлемым уровнем значений принято считать . |
| 3 | Среднеквадратичная ошибка регрессии | Характеризует разброс/рассеивание модельных данных относительно рыночных:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| где: |  –  | среднеквадратичная ошибка регрессии, ден. ед.; |
|  | –  | объем выборки, ед.; |
|  | –  | количество ценообразующих параметров, ед. |

 |
| 4 | Критерий Фишера(т.н. F-критерий) | Заключается в проверке базовой гипотезы о статистической незначимости построенной модели. На практике эта проверка сводится к сравнению выборочной статистики (основанной на значении коэффициента детерминации) с критическим значением статистики на определенном уровне значимости:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| где: |  –  | критерий Фишера, доли ед.; |
|  | –  | объем выборки, ед.; |
|  | –  | количество ценообразующих параметров, ед. |

Модель принято считать статистически значимой, если значение выборочной статистики превышает критический порог на уровне значимости . |
| 5 | Критерий Стьюдента | Заключается в проверке базовой гипотезы о статистической незначимости коэффициента при ценообразующем факторе (критерий проверяется для всех коэффициентов модели).Если выполняется неравенство:, ,

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| где: | *ti* –  | выборочная статистика для i-го коэффициента, ед.; |
|  | *bi* –  | оценка *i*-го коэффициента, ед.коэф.; |
|  | *sei* –  | стандартная ошибка *i*-го коэффициента, ед.коэф.  |

то базовая гипотеза отвергается и коэффициент (а, следовательно, и сам фактор) признается статистически значимым (то есть существенным). |

# **РАЗДЕЛ 6. ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

## **6.1. Метод выделения**

**6.1.1.** Сущность метода [26]: стоимость земельного участка определяется как разница стоимости единого объекта недвижимости и улучшений в составе данного единого объекта недвижимости.



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

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

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

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

**6.2.1.** Сущность метода [26]: стоимость земельного участка определяется как отношение земельной ренты к ставке капитализации.



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

**6.2.2.** Величина земельной ренты может рассчитываться как чистый операционный доход от сдачи земельного участка в аренду на рыночных условиях с учетом соответствующих расходов собственника (например, уплата земельного налога).

## **6.3. Метод предполагаемого использования**

**6.3.1.** Сущность метода [26]: стоимость земельного участка определяется как разница дисконтированных доходов и расходов, связанных с наиболее эффективным использованием земельного участка.



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

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

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

6.3.2.2. В состав расходов на использование земельного участка входят расходы, связанные с:

* подготовкой участка к использованию (в т.ч. снос имеющихся улучшений для последующей застройки);
* строительством улучшений;
* эксплуатацией и последующей продажей улучшений / земельного участка.

##

## **6.4. Метод разбивки на участки**

**6.4.1.** Сущность метода [26] – стоимость земельного участка определяется как сумма дисконтированных стоимостей земельных участков, на которые он может быть разбит. Метод может рассматриваться как частный случай метода предполагаемого использования.



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

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

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

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

6.4.2.3. В состав расходов на освоение земельного участка могут входить: расходы на разбивку, расчистку, планировку и межевание малых участков; расходы по устройству дорог, тротуаров, инженерных сетей, дренажа; маркетинг; налоги, страховки и т.д.

## **6.5. Метод распределения**

**6.5.1.** Сущность метода [26]: стоимость земельного участка определяется как произведение стоимости единого объекта недвижимости на наиболее вероятную долю стоимости земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости, в состав которого входит оцениваемый земельный участок.



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

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

## **6.6. Метод сравнения продаж**

Сущность метода [26]: стоимость земельного участка определяется путем корректировки цен объектов-аналогов на различия в значениях ценообразующих параметров.





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

##

## **6.7. Метод остатка для земли**

**6.7.1.** Сущность метода [26]: стоимость земельного участка определяется путем капитализации земельной ренты, полученной как разность чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости и произведения величины затрат на замещение (воспроизводство) на ставку капитализации для улучшений.



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

**6.7.2.** В [26] к методу остатка для земли также отнесен следующий алгоритм, логика которого частично повторяет логику метода выделения:

* расчет затрат на замещение или воспроизводство улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
* расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
* расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;
* расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости затрат на замещение или воспроизводство улучшений.

# **РАЗДЕЛ 7. ПРОЧЕЕ**

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

Формулировка темы такова, что к ней могут быть отнесены темы 2.9 – 6.7 из настоящих ММ с акцентом на доходный подход к оценке.

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

**7.2.1.** Специализированная недвижимость – недвижимость, которая не может быть продана на рынке отдельно от всего бизнеса, частью которого она является, в силу уникальности, обусловленной специализированным характером, назначением, конструкцией, конфигурацией, составом, размером, местоположением и другими свойствами актива.

Примеры специализированных объектов недвижимости: больница, водонапорная башня, дамба, доменная печь, котельная, мост, очистные сооружения, стадион, школа.

В целом, рыночная стоимость специализированной недвижимости – весьма условна.

**7.2.2.** Оценка неспециализированной производственной недвижимости может осуществляться по классическим моделям оценки (см. разделы 3 – 5).

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

7.2.2.1. На основе затратного подхода к оценке. В данном случае частым является существенное влияние на стоимость внешнего устаревания, обусловленного депрессивным состоянием отрасли и/или особенностями функционирования соответствующего бизнеса и производственных цепочек (например, регулируемые тарифы в сфере энергетики либо жилищно-коммунального хозяйства).

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

**7.2.4.** На что обратить внимание в практической деятельности: применение моделей оценки специализированной недвижимости к неспециализированной способно существенно исказить величину стоимости.

Приведем пример. В составе предприятия химической отрасли могут быть как специализированные объекты недвижимости, характеризующиеся наличием внешнего устаревания (например, вызванного депрессивным состоянием отрасли), так и неспециализированное имущество, которое может быть использовано в различных отраслях (например, часть складов, которые не использовались для хранения опасных веществ). Начисление внешнего износа, обусловленного указанными причинами, при оценке неспециализированного имущества приведет к нарушению рыночной логики: при прочих равных условиях, один и тот же неспециализированный объект недвижимости не может иметь различную стоимость в зависимости от того, к какой отрасли (предприятию) он формально отнесен.

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

**7.3.1.** Для некоторых видов объектов недвижимости наиболее точная величина стоимости может быть получена при оценке через денежные потоки бизнеса, реализуемого на их основе.

Отличительной особенностью подобных объектов недвижимости является то, что они вносят основной вклад в формирование денежного потока бизнеса, реализуемого на их основе. Примеры объектов: гостиницы, автозаправочные станции, узкоспециализированные комплексны разного рода или объекты недвижимости с уникальными значениями ценообразующих параметров (например, масштабный многофункциональный комплекс, не имеющий аналогов на рынке).

Оценка подобных объектов недвижимости классическими моделям затруднена по следующим основным причинам:

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

**7.3.2.** В общем виде алгоритм определения стоимости недвижимости через бизнес на ее основе имеет следующий вид:

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

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

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



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

7.3.3.2. Через обратную капитализацию стоимости прочих активов:



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

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



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

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









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

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

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

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

7.3.5.3. В качестве прочих активов, участвующих в генерации выручки от бизнеса на основе оцениваемого объекта недвижимости, могут участвовать нематериальные активы (например, для гостиниц – бренд, товарный знак, предпринимательская деятельность).

# **РЕКОМЕНДУЕМЫЕ ИСТОЧНИКИ**

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ.
2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297.
3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298.
4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299.
5. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611.
6. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 327.
7. 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).
8. «Земельный кодекс Российской Федерации» от 25.10.2001 г. №136-ФЗ.
9. «Градостроительный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ.
10. «Лесной кодекс Российской Федерации» от 04.12.2006 г. №200-ФЗ.
11. «Водный кодекс Российской Федерации» от 03.06.2006 г. №74-ФЗ.
12. «Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации» от 24.07.2002 г. №95-ФЗ.
13. «Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации» от 14.11.2002 г.
№138-ФЗ.
14. «Кодекс административного судопроизводства Российской Федерации» от 08.03.2015 г. № 21-ФЗ.
15. «Уголовно-процессуальный кодекс Российской Федерации» от 18.12.2001 г.
№ 174-ФЗ.
16. Федеральный закон от 31.05.2001 г. №73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации».
17. Федеральный закон от 16.07.1998 г. №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».
18. Федеральный закон от 13.06.2015 г. №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».
19. Закон Российской Федерации от 21.02.1992 г. № 2395-1 «О недрах».
20. Приказ Минэкономразвития России от 01.09.2014 г. № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».
21. Постановление Пленума Высшего Арбитражного суда РФ от 04.04.2014г. № 23 «О некоторых вопросах практики применения арбитражными судами законодательства об экспертизе».
22. Постановление Пленума Верховного суда РФ от 21.12.2010г. № 28 «О судебной экспертизе по уголовным делам».
23. Кремер Н.Ш., Путко Б.А. Эконометрика. 3-е изд., перераб. и доп. — М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2010.
24. Грибовский С.В., Сивец С.А. Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества: учебное пособие – М.: Финансы и статистика, 2008.
25. Гладких Н.И. развитие алгоритма экспертизы корреляционно-регрессионных моделей стоимости объектов недвижимости – https://srosovet.ru/content/editor/present/Zacshita-2015\_Gladkih.pdf.
26. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г.
№ 568-Р.
27. Сравнительный анализ прав, обязанностей и ответственности судебного Эксперта в различных судопроизводствах – https://srosovet.ru/activities/Metod.

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

1. Оценка недвижимости. Учебник/А.Г. Грязнова, М.А. Федотова – М.: Изд. «Финансы
и статистика», 2007
2. Оценка стоимости недвижимости/С.В. Грибовский – М.: Изд. «Маросейка», 2009.
3. Оценка для целей залога. Теория, практика, рекомендации/М.А. Федотова, В.Ю. Рослов, О.Н. Щербакова, А.И. Мышанов – М.: Изд. «Финансы и статистика», 2008
4. Оценка стоимости земельных участков: учебное пособие/В.И. Петров, под ред. М. А. Федотовой. - 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Изд. «КноРус», 2008
5. Справочники укрупненных показателей стоимости строительства, подготовленные компанией «КО-ИНВЕСТ». Разделы: Информационная основа и принципы построения изданий Ко-Инвест серии «Справочник оценщика»; Рекомендации по использованию.
1. https://srosovet.ru/press/news/240317/ [↑](#footnote-ref-1)
2. http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/CorpManagment/activity/2017090601 [↑](#footnote-ref-2)
3. Федеральный закон от 02.06.2016 г. № 172-ФЗ. [↑](#footnote-ref-3)
4. Наряду с предпринимательской соответствующая деятельность может осуществляться гражданами «для собственных нужд». [↑](#footnote-ref-4)
5. Приказ Минстроя России от 30.12.2016 г. № 1034/пр [↑](#footnote-ref-5)
6. Например, см. http://www.knightfrank.ru/research/classification [↑](#footnote-ref-6)
7. 1,205 = 1,03 х 1,03 х 1,04 х 1,04 х 1,05 [↑](#footnote-ref-7)
8. Вероятно, имеется в виду чистый операционный доход. [↑](#footnote-ref-8)
9. - произведение i-х элементов [↑](#footnote-ref-9)