# Методические рекомендации по судебной стоимостной экспертизе при определении рыночной и иной стоимости объектов недвижимости[1]

ПРОЕКТ

Авторы: Нейман Е.И., Слуцкий А.А., Козин П.А., Кузнецов Д.Д., Мягков В.Н.

Оглавление Стр.

Предисловие ..... 3

Введение ..... 6

Раздел 1. Судебная стоимостная экспертиза и её отличия от независимой оценки ..... 9

Раздел 2. Требования в части допустимости и достоверности заключения эксперта в судебной стоимостной экспертизе ..... 11

Раздел 3. Принципы формирования результата судебной стоимостной экспертизы ..... 15

Раздел 4. Объекты недвижимости как объекты судебной стоимостной экспертизы ..... 17

Раздел 5. Анализ рынка объектов недвижимости ..... 24

Раздел 6. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объектов недвижимости ..... 28

Раздел 7. Виды стоимости, определяемые в процессе судебной стоимостной экспертизы 29

Раздел 9. Подходы и методы оценки, используемые в судебной экспертизе объектов недвижимости ..... 42

Раздел 10. Исследования, связанные с арендой и долевым владением ..... 65

Раздел 11. Распределение рыночной стоимости объекта недвижимости по его составляющим ..... 67

Раздел 12. Согласование результатов применения разных подходов и методов по определению рыночной и иной стоимости ..... 70

Раздел 13. Сокращения, использованные в тексте ..... 71

Раздел 14. Рекомендуемая литература ..... 73

Единые понятия, термины и определения судебной экспертизы рыночной и иной стоимости объектов недвижимости ..... 77

Приложение 2 ..... 100

Пример применения метода анализа иерархий для реализации сравнительного подхода 100

[1] Нейман Е.И., Слуцкий А.А., Козин П.А., Кузнецов Д.Д., Мягков В.Н. О проекте Методических рекомендаций по судебной стоимостной экспертизе при определении рыночной и иной стоимости объектов недвижимости. //Стоимостная оценка в условиях неопределенности и финансового суверенитета. Монография, под ред. Н.Ю. Пузыня. СПб.: СПб ГЭУ. 2023. С. 6-63.

## Предисловие

Оценочная деятельность в области финансов – деятельность по определению величины рыночной и иной стоимости активов и их совокупностей, включая бизнес, его отдельные хозяйственные единицы, товарные запасы, машины и оборудование, объекты недвижимости и иные материальные и нематериальные активы хозяйственной деятельности и товарного оборота.

Практика оценки и экспертизы рыночной и иной стоимости в РФ включает:

- независимую оценку (ведется независимыми оценщиками - членами СРОО в соответствии с законом №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 1998 г и Федеральными Стандартами Оценки (ФСО), утверждаемыми Министерством экономического развития РФ);
- внутреннюю оценку (внутрипроизводственные операции в рамках бухгалтерской, аудиторской и управленческой отчетности в соответствии с Приказами Минфина РФ №335н от 30.12.2020 и № 217н от 28.12.2015 (Приложения 2, 23, 40), а также Федеральным законом "Об аудиторской деятельности" от 30.12.2008 N 307-ФЗ (ред. от 16.04.2022));
- экспертизу отчетов об оценке (проверка отчетов об оценке членами экспертных советов саморегулируемых организаций оценщиков в соответствии с законом №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»);
- судебную стоимостную (оценочную) экспертизу (в т.ч. определение рыночной и иной стоимости), предусмотренную Федеральным законом "О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации" от 31.05.2001 N 73-ФЗ и Федеральным законом №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», и проводимую в рамках доследственной проверки, следствия и в процессах гражданского, уголовного, административного или арбитражного судопроизводства.

Под судебной стоимостной (оценочной) экспертизой при определении рыночной и иной стоимости объектов в данных методических рекомендациях понимается комплекс мер по исследованию заданного вида стоимости объектов экспертизы, осуществляемый назначенным экспертом в рамках доследственной проверки, следствия и в процессах гражданского, уголовного, административного или арбитражного судопроизводства.

Целью судебной стоимостной (оценочной) экспертизы является независимое, объективное и полное исследование рыночной и иной стоимости объектов экспертизы в рамках оказания содействия физическим и юридическим лицам, судам, органам дознания, лицам, проводящим дознание, следователям, иным участникам судебного процесса в установлении обстоятельств, подлежащих доказыванию по конкретному делу, посредством разрешения вопросов, требующих специальных познаний в области оценочной деятельности, ценообразования в строительстве и других смежных областях.

Судебная экспертиза рыночной и иной стоимости может проводиться на основании статьи 79 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, статьи 195 Уголовного процессуального кодекса Российской Федерации, статьи 82 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, статьи 26.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушений и в соответствии с положениями Федерального закона от 31 мая 2001 года № 73 – ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации» и Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Существенным отличием судебной экспертизы рыночной и иной стоимости от независимой и внутренней оценки является тот факт, что указанная экспертиза выполняется в рамках явного конфликта (судебного спора) сторон - истца и ответчика, составляющего существо дела и требующего разрешения. Этим объясняются отличия в формулировках вопросов судебному эксперту на производство судебной стоимостной экспертизы от стандартных условий задания на оценку рыночной и иной стоимости при независимой и внутренней оценке.

Необходимость в разработке настоящих методических рекомендаций по судебной стоимостной экспертизе при определении рыночной и иной стоимости достаточно очевидна, поскольку определение заданного вида стоимости в рамках судебной стоимостной экспертизы регламентируется прежде всего Федеральным законом "О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации», соответственно, вопросы в рамках судебной стоимостной (оценочной) экспертизы по ее объекту и предмету, а также требования к формулировке и доказательности результата экспертизы отличаются от стандартов независимой и внутренней оценки, а также требований к ее проведению. Серьезным отличием судебной экспертизы при определении рыночной и иной стоимости от независимой и внутренней оценки являются существенные различия прав, обязанностей и ответственности судебного эксперта и оценщика.

*Судебный эксперт* – эксперт по конкретному делу для проведения назначенной судом (следователем, дознавателем) судебной экспертизы. Экспертом может быть физическое лицо, назначенное напрямую судом (следователем, дознавателем) или руководителем экспертного учреждения при соответствующем обращении суда. Персонально эксперт назначается из числа признанных профессионалов в данной области экспертизы. Профессиональное соответствие и профессиональный уровень эксперта проверяется назначившим его судом (следователем, дознавателем).

Судебным экспертом в РФ может быть:

- *государственный судебный эксперт* – аттестованный сотрудник соответствующей специальности одного из федеральных бюджетных судебно-экспертных учреждений Минюста РФ (по состоянию на 2023 год включающих 52 лаборатории, 9 региональных и один федеральный центр) или одного из федеральных государственных казенных учреждений судебно-экспертного центра Следственного комитета РФ (по состоянию на 2023 год включающих 8 региональных филиалов и один федеральный центр);

- *негосударственный судебный эксперт* - сотрудник частной компании, учреждения или некоммерческого партнерства, созданных в соответствии с ГК РФ и ФЗ «О коммерческих организациях» и осуществляющих судебно-экспертную деятельность в соответствии с уставом и соответствующим ОКВЭД.

Вопросы судебному эксперту формулируются следователем, дознавателем или судом, исходя из возникшей в ходе доследственной проверки, следствия или судебного процесса необходимости в специальных познаниях и привлечении специалиста (специалистов) для их исследования и подготовки выводов посредством проведения судебной экспертизы.

Список родов (видов) судебных экспертиз установлен Приказом Министерства юстиции РФ от 20 апреля 2023 г. N 72 "Об утверждении Перечня родов (видов) судебных экспертиз, выполняемых в с России, и Перечня экспертных специальностей, по которым предоставляется право самостоятельного производства судебных экспертиз в федеральных бюджетных судебно-экспертных учреждениях Минюста России". Аналогичные документы имеются в МВД, ФСБ, Следственном комитете Российской Федерации.

К *судебной стоимостной экспертизе* в соответствии с приказом Минюста РФ от 20 апреля 2023г. №72, в частности, можно отнести:

*В строительно-технической экспертизе:*

«Технические и сметно-расчетные исследования строительных объектов и территории, функционально связанной с ними».

«Исследование строительных объектов и территории, функционально связанной с ними, с целью определения их рыночной и иной стоимости».

*В экономической экспертизе:*

«Исследование показателей финансового состояния и финансово-экономической деятельности хозяйствующего субъекта».

*В автотовароведческой экспертизе:*

«Исследование транспортных средств в целях определения их стоимости и стоимости восстановительного ремонта».

*В товароведческой экспертизе:*

«Исследование промышленных (непродовольственных) товаров, в том числе с целью определения их стоимости».

«Исследование продовольственных товаров, в том числе с целью определения их стоимости».

*В землеустроительной экспертизе:*

«Исследование объектов землеустройства с целью определения их рыночной и иной стоимости».

В Приложении 2 того же Приказа Минюста РФ среди экспертных специальностей, по которым предоставляется право самостоятельного производства судебных экспертиз в федеральных бюджетных судебно-экспертных учреждениях Минюста России, перечислены и соответствующие специализации:

16.1. Технические и сметно-расчетные исследования строительных объектов и территории, функционально связанной с ними.

16.2. Исследование строительных объектов и территории, функционально связанной с ними, с целью определения их рыночной и иной стоимости.

17.2. Исследование показателей финансового состояния и финансово-экономической деятельности хозяйствующего субъекта.

18.1. Исследование транспортных средств в целях определения их стоимости и стоимости восстановительного ремонта.

19.1. Исследование промышленных (непродовольственных) товаров, в том числе с целью определения их стоимости.

19.2. Исследование продовольственных товаров, в том числе с целью определения их стоимости.

27.2. Исследование объектов землеустройства с целью определения их рыночной и иной стоимости.

Следует отметить, что перечисленный список родов (видов) судебных экспертиз является исчерпывающим только для экспертиз, выполняемых государственными судебными экспертными учреждениями Минюста РФ. Дознавателем, следователем или судом могут привлекаться иные эксперты и назначаться иные экспертизы, относящиеся к определению отдельных видов стоимости, идентификации объектов и предметов экспертизы, а также к рецензированию отчетов и результатов оценки объектов других оценщиков.

Необходимость в разработке методических рекомендаций по судебной экспертизе рыночной и иной стоимости объектов недвижимости вызвана совокупностью причин.

К объектам недвижимости относятся земельные участки и расположенные на них здания, строения, сооружения, объекты незавершенного строительства, отдельные помещения, машиноместа. В отличие от других финансовых, материальных и нематериальных активов, движимого имущества объекты недвижимости имеют три принципиальные особенности:

- первая - отсутствие у объектов недвижимости естественных границ. Границы земельных участков и даже отдельно стоящих зданий, строений и сооружений, а также жилых и нежилых помещений, машиномест должны быть согласованы их владельцами и соседями, документально зафиксированы и зарегистрированы;
- вторая особенность – каждый объект недвижимости может использоваться в разных целях. Земельные участки и строения на них могут быть жилыми и нежилыми, производственными и непроизводственными, нелинейными и линейными, коммерческими, сельскохозяйственными, рекреационными, природоохранными объектами, объектами исторического и культурного наследия, объектами специального назначения и государственного резерва, другими.
- третья особенность - многие виды и способы использования земельных участков и строений несовместимы между собой, поэтому такие объекты должны быть удалены друг

от друга и сгруппированы по признакам совместимости. По этим и другим причинам права владения, пользования и распоряжения недвижимостью издавна ограничены обычными и официальными законами, нормами землепользования, градостроительства, охраны природной и социальной среды, строительства и территориального планирования. По этим же причинам объекты недвижимости являются объектами особого общественного и государственного учета, регистрации и налогообложения, а сделки по передаче, объединению или разделению объектов недвижимости и прав на них требуют проверки и регистрации в государственной системе Росреестра.

В силу указанных причин каждый объект недвижимости представляет собой уникальный объект с уникальным составом прав и ограничений прав, что затрудняет его исследование, анализ и сравнение с аналогами, усложняет определение его рыночной и иной стоимости. По тем же причинам следователям, дознавателям и судам часто бывает необходимо привлекать экспертов по стоимостной экспертизе для проведения градостроительной, строительно-технической, землеустроительной, финансово-экономической, оценочной и другой экспертизы с участием объектов недвижимости.

Задачи и процедуры судебной стоимостной экспертизы выходят за рамки стандартов оценочной деятельности, ценообразования в строительстве, других отраслях и регулируются законом "О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации». Поэтому для методического обеспечения производства судебных стоимостных экспертиз, определения рыночной и иной стоимости объектов недвижимости, как объектов экспертизы, требуется разработка отдельных методических рекомендаций.

## Введение

Настоящие методические рекомендации предназначены для оказания методической помощи судебным экспертам в определении рыночной и иной стоимости объектов недвижимости – объектов капитального строительства (зданий, строений, сооружений, объектов незавершенного строительства), помещений, машиномест и парковочных мест, земельных участков - в совокупности с правами и ограничениями прав владения, пользования и распоряжения такими объектами их владельцами.

Объектом судебной стоимостной экспертизы в данных методических рекомендациях является зарегистрированный в ЕГРН объект (или зарегистрированные объекты) недвижимости в совокупности с фактическими или предполагаемыми правами владельца в рассматриваемой операции с объектом (рыночная сделка купли-продажи, срочная ликвидация, инвестиционная сделка, использование в качестве залога, возмещение ущерба страховое или по гражданскому иску, возмещение при изъятии для государственных или муниципальных нужд, при отчуждении доли в праве собственности с выделом или без выдела в натуре и другие).

Предметом (задачей) судебной стоимостной экспертизы, рассматриваемой в данных методических рекомендациях, как правило, является необходимость определения величины заданного вида стоимости (рыночной и иной) объекта экспертизы. В вопросах суда при выполнении судебной стоимостной (оценочной) экспертизы, как правило, указывается дата определения рыночной и иной стоимости (зачастую, это дата в прошлом, от нескольких дней до нескольких лет). Эксперту требуется уточнить дату определения заданного вида стоимости у суда (следователя, дознавателя), если она не указана. В некоторых случаях в рамках экспертной инициативы, исходя из очевидной и понятной информации в материалах дела, эксперт может самостоятельно обосновать надлежащую дату определения рыночной и иной стоимости.

Результатом судебной стоимостной экспертизы в зависимости от сформулированных вопросов эксперту является обоснованное заключение эксперта с выводами и ответами на следующие примерные вопросы:

- о величине заданного вида стоимости объекта экспертизы, или интервала этого вида стоимости, или значении верхней или нижней границы интервала этого вида стоимости (больше чем.., меньше чем.., не больше чем.., не меньше чем...) на конкретную дату;

- о качестве, относимости и обоснованности/достоверности результата в представленном на экспертизу отчете об оценке, о величине заданного вида стоимости объекта экспертизы;

- о правомерности применения заданного вида стоимости к рассматриваемой операции с объектом экспертизы и другие вопросы.

Основаниями для производства судебной стоимостной экспертизы по определению рыночной и иной стоимости являются определение, постановление, решение органа или лица, имеющего право назначать судебную экспертизу (как правило, суда, следователя или дознавателя).

Судебная экспертиза считается назначенной со дня вынесения соответствующего определения, постановления или решения. Орган или лицо, назначившие судебную экспертизу, предоставляют эксперту материалы дела и объекты исследований, необходимые для производства экспертизы и дачи заключения эксперта. При поручении производства экспертизы лицу, не являющемуся государственным судебным экспертом, в определении о назначении экспертизы указываются фамилия, имя, отчество эксперта, сведения о его образовании, специальности, стаже работы и занимаемой должности.

Самоотвод может быть заявлен судебным экспертом до рассмотрения дела по существу. Наряду с общими основаниями для самоотвода (отвода) участников процесса (ст. 61, 62 УПК РФ, ст. 16 ГПК РФ, ст. 21, 22 АПК РФ) существуют специфические основания для самоотвода (отвода) судебного эксперта:

- некомпетентность эксперта;
- служебная или иная зависимость, в которой находился или находится эксперт от лица, участвующего в деле;
- личная заинтересованность в исходе дела (ст. 70 УПК РФ, ст. 18 ГПК РФ, ст. 23,27 АПК РФ).

В дополнение к указанным, в арбитражных делах учитывается еще одно специфическое основание (ст. 23 АПК РФ) для отвода эксперта, а именно, тот факт, что он ранее уже проводил ревизии или проверки, материалы которых послужили поводом для обращения в арбитражный суд или используются при рассмотрении дела.

Других оснований, кроме содержащихся в указанных выше пунктах для отвода судебного эксперта, производящего судебную стоимостную экспертизу, как правило, не имеется. Требования к судебному эксперту, производящему судебную стоимостную экспертизу, такие как: необходимость наличия какой-либо лицензии, аккредитации, членства в каком-либо профессиональном объединении, диплома о высшем профильном образовании, квалификационного аттестата и иных подобных документов, в соответствии с действующим законодательством, являются нелегитимными. Иногда дополнительные требования выдвигаются представителями сторон для того, чтобы отвести потенциального или уже назначенного судебного эксперта, кандидатура которого по тем или иным причинам их не устраивает.

Эксперт может быть отведен или ему рекомендуется заявить самоотвод, если он:

- при предыдущем рассмотрении данного дела участвовал в нем в качестве эксперта, специалиста или свидетеля;
- является родственником лица, участвующего в деле, или его представителя;
- лично, прямо или косвенно заинтересован в исходе дела, либо имеются иные обстоятельства, которые могут вызвать сомнение в его беспристрастности;
- находится или ранее находился в служебной или иной зависимости от лица, участвующего в деле, или его представителя;
- делал публичные заявления или давал оценку по существу рассматриваемого дела.

Эксперту рекомендуется отказаться от дачи заключения эксперта, если предоставленные ему материалы, по его мнению, недостаточны, или если он не обладает специальными знаниями, необходимыми для выполнения возложенной на него обязанности.

Эксперт, в соответствии с требованиями статьи 55 АПК РФ и статьи 85 ГПК РФ, имеет право с разрешения суда: знакомиться с материалами дела, относящимися к предмету экспертизы; участвовать в судебных заседаниях; задавать в судебном заседании вопросы лицам, участвующим в деле по вопросу экспертизы и свидетелям; заявлять ходатайство о предоставлении ему дополнительных материалов и документов для исследования; ходатайствовать о привлечении к проведению экспертизы других экспертов.

Эксперт, привлекающийся к судебной стоимостной экспертизе, как правило, должен отвечать следующим основным требованиям:

- иметь специальные знания;
- уметь проводить исследования по вопросам экспертизы;
- иметь навыки и быть способным подготовить ответы на вопросы суда (следователя, дознавателя), сформулировать выводы в результате проведенной экспертизы (как правило, категорические - только такие выводы могут быть положены в основу судебного решения).

Целесообразно, чтобы специальные знания у судебного стоимостного эксперта были в следующих основных областях:

- оценки бизнеса, нематериальных активов, недвижимости, машин и оборудования;
- финансово-экономической деятельности хозяйствующих субъектов;
- ценообразовании, проектировании, строительстве и эксплуатации строительных объектов, другого недвижимого имущества;
- землеустройства;
- транспортных средств, другого движимого имущества;
- продовольственных и непродовольственных товаров.

Процесс проведения судебной стоимостной экспертизы рекомендуется разделить на несколько этапов: во-первых, это подготовительная стадия, когда эксперту необходимо ознакомиться с определением (постановлением) о назначении экспертизы, сформулированными вопросами, предоставленными материалами, объектом экспертизы (при необходимости, провести экспертный осмотр с участием сторон и фотографирование), определить достаточность представленных материалов для проведения экспертизы, запросить недостающие материалы по объекту экспертизы; во-вторых, провести исследование объекта и предмета экспертизы в соответствии с поставленными вопросами; в-третьих, сформулировать выводы; в-четвертых, подготовить письменное заключение эксперта.

Необходимо иметь в виду, в том числе судебному эксперту, назначенному для проведения судебной стоимостной экспертизы, что в соответствии с требованиями судебно-экспертного законодательства предписывается проводить исследования объективно, на строго научной и практической основе, в пределах соответствующей специальности, всесторонне и в полном объеме.

Лицо, назначившее судебную стоимостную (оценочную) экспертизу (судья, следователь, дознаватель) или руководитель экспертного учреждения обязаны разъяснить эксперту его права и предупредить об уголовной ответственности по ст. 307 УК РФ (ст. 192, 283 УПК РФ, ст. 79, 80 ГПК РФ, ст. 82 АПК РФ).

Если определение (постановление, решение) о назначении судебной стоимостной экспертизы поступило по почте в адрес эксперта, не работающего в экспертном учреждении, или в адрес руководителя экспертного учреждения, который сам готов проводить эту экспертизу, то актом разъяснения прав и предупреждения об уголовной ответственности считается дача ими соответствующей подписки, прилагаемой к делу, а также отметка о предупреждении об уголовной ответственности, помещаемая во вводной части заключения эксперта (п. 5 ч. 1 ст. 204 УПК РФ, п.4, ч. 1 ст. 96 АПК РФ).

Отказ принять заключение эксперта из-за того, что никто лично не предупреждал судебного эксперта об уголовной ответственности не основателен. В частности, эксперт, давший заключение эксперта и вызванный в судебное заседание, предупреждается судьей лично, о чем экспертом дается подписка в протоколе судебного заседания (п. 7, ч. 2 ст. 153 АПК РФ, ст. 165 ГПК РФ, ст. 282, 195 УПК РФ).

Некоторые документы, фиксирующие ход, условия и результаты исследований, могут храниться в государственном или негосударственном судебно-экспертном учреждении (организации). По требованию органа или лица, назначивших судебную стоимостную экспертизу, указанные документы предоставляются для приобщения к делу.

На основании выполненных экспертных исследований, с учетом их результатов, судебный эксперт от своего имени или комиссия экспертов составляет письменное заключение эксперта и подписывают его. Подписи эксперта или комиссии экспертов удостоверяются печатью судебно-экспертного учреждения или экспертной организации.

Представленное заключение эксперта рассматривается и исследуется наряду с другими свидетельствами и доказательствами по делу.

По инициативе лица, назначившего судебную стоимостную экспертизу, или по ходатайству лица, участвующего в деле, эксперт может быть вызван для ответов на вопросы суда (следователя, дознавателя) или допроса, в том числе на судебное заседание. Эксперт после оглашения заключения вправе дать по нему необходимые пояснения, а также обязан ответить на дополнительные вопросы лиц, участвующих в деле, и суда. Пояснения эксперта и ответы на вопросы заносятся в протокол.

Основные понятия, термины и определения судебной стоимостной экспертизы изложены в Приложении 1 к настоящим методическим рекомендациям.

## Раздел 1. Судебная стоимостная экспертиза и её отличия от независимой оценки

Общим у судебного эксперта, проводящего судебную стоимостную (оценочную) экспертизу, и оценщика является то, что им необходимо иметь специальные знания при определении рыночной или иной стоимости и уметь их применять на практике. Эксперт в ходе судебной экспертизы при определении рыночной или иной стоимости и оценщик при проведении оценки, руководствуясь общей терминологией теории оценки и специальными познаниями, проводят соответствующие стоимостные исследования.

Основными отличиями деятельности судебного эксперта, проводящего судебную стоимостную экспертизу, и оценщика, являются различия нормативно-правовой базы, регулирующей эти виды деятельности: для оценщика – это Федеральный закон 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», для судебного эксперта – Федеральный закон 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации".

Действующее законодательство не ставит судебному эксперту, в том числе в судебной стоимостной (оценочной) экспертизе, практически никаких рамок и ограничений в применении методов, методик, техник исследования. Требования к методам, методикам и техникам исследования, которые применяет судебный эксперт, следующие: они должны иметь строгую научную и практическую основу, базироваться на объективных законах природы, техники и общества, адекватно отражаться в практике применения. Судебный эксперт при проведении исследований может использовать весь спектр методов и методик, что наработало человечество за свою историю.

Имеются существенные отличия в деятельности судебного стоимостного эксперта и оценщика в процедурном плане. В частности, судебный эксперт не вправе самостоятельно собирать информацию по объектам исследования, контактировать со сторонами дела, привлекать компетентных экспертов. Однако дополнительной возможностью (помимо

получения информации по объектам исследования из предоставленных материалов дела) является право судебного эксперта присутствовать с разрешения суда и задавать вопросы сторонам дела на тех заседаниях, которые проводятся после назначения экспертизы. Оценщик же после заключения договора на оценку вправе самостоятельно получать исходные документы и материалы по объектам оценки, составлять запросы к информированным источникам, брать интервью, дополнительно привлекать к оценке организации и квалифицированных отраслевых специалистов, что не разрешается судебному эксперту.

Существенно различны толкования термина «вероятность» в судебной экспертизе и у независимых оценщиков. В судебной стоимостной экспертизе вероятность противопоставляется категоричности. В Федеральном законе №135-ФЗ «…под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке...». Вероятность в оценке связана с определением заданного вида стоимости, которая объективно, по природе рынка, для данного объекта оценки является диапазоном/интервалом возможных её значений. Результат оценки в виде конкретного числа должен находиться внутри этого обоснованного диапазона/интервала значений заданного вида стоимости.

Судебный эксперт делает вероятный вывод только тогда, когда он не может дать ответ на поставленный вопрос в категорической форме. Дальше суд, следователь или дознаватель своими средствами должны проводить расследование и прояснять ситуацию, чтобы принять обоснованное решение. Ещё в 1971 г. было принято Постановление Пленума Верховного суда СССР[2,] в котором предписывалось, что вероятный вывод не может быть положен в основу приговора! Вероятные выводы в судебной экспертизе не имеют определяющего значения. Поэтому выводы в заключениях эксперта по стоимостной судебной экспертизе будут категорическими только тогда, когда они подтверждают или, наоборот, не подтверждают попадание расчетной величины рыночной и иной стоимости в виде конкретного числа в обоснованный диапазон/интервал значений этой стоимости.

Отличия у судебных экспертов, проводящих стоимостную судебную (оценочную) экспертизу, и оценщиков - в подготовке разных итоговых документов, в которых отражается ход проведенных исследований: для судебного эксперта – это заключение эксперта (ЗЭ); для оценщика – отчет об оценке. Эти документы имеют разную структуру, разную историю, разные достоинства и недостатки. Заключение эксперта как официальный документ существует уже более 100 лет, оно серьезно исследовано в научном плане (лаконичность, емкость, объективность, всесторонность, ничего лишнего, иллюстративность, отвечает интересам судопроизводства, по форме ЗЭ защищено значительное количество диссертаций: докторских; кандидатских; магистерских).

Такой документ, как отчет об оценке, в практике РФ начал оформляться с начала 90-х годов прошлого века. Это относительно новый в России документ. Отчет об оценке до сих пор несет недостатки формирующейся оценочной деятельности. Как правило, это многостраничный документ, намного толще заключения эксперта, с приложением дипломов и страховок, с анализом рынка, приложением материалов и копий документов и т.п[3]. Если заключение эксперта выполнено в виде отчета об оценке и это в суде будет показано, занесено в протокол, то судья не может принять отчет об оценке в качестве доказательной базы по формальным признакам относимости и допустимости. В процессуальном плане имеют большое значение не только содержание, но и форма документов.

Основой для создания отчетов об оценке являются договор сторон и задание на оценку, которые должны прикладываться к договорам. Подобных документов судебный эксперт не

---

[2]Постановление Пленума Верховного Суда СССР от 16.03.1971 № 1 «О судебной экспертизе по уголовным делам».

[3]ФСО VI. Отчет об оценке

имеет, его заключение эксперта основывается только на проведенных исследованиях и ответах на вопросы, сформулированных судом (следователем, дознавателем).

Согласно требованиям ст. 8 Федерального закона №73-ФЗ эксперт проводит исследования на строго научной основе. Научность методов, средств исследования, специальных знаний, обоснованность выводов в заключении эксперта – одно из важнейших требований судебно-экспертного законодательства РФ для обеспечения обоснованности, достоверности полученных результатов. Использование научных основ для проведения исследований в заключении эксперта показывается прямыми ссылками на: законы природы; фактические данные; объективные логические цепочки; применение научных методов познания, соблюдение объективных требований нормативно-методических документов. В отличие от судебной стоимостной экспертизы законодательство РФ не предъявляет требований к оценщикам проводить оценку рыночной и иной стоимости на строго научной основе. Федеральные стандарты оценки по природе своей являются нормативно-правовыми актами, разработанными и принятыми на конвенционной (договорной) основе. Такие документы, как правило, длительное время не держат «объективное» начало, рано или поздно утрачивают свою значимость, актуализируются и поэтому не могут полноценно использоваться в судебной экспертной практике. Если то или иное положение правового предписания утрачивает силу, то зачастую это автоматически приводит к невозможности использовать в стоимостной судебной экспертизе методики, разработанные на его основе.

Судебным экспертам (кандидатам в эксперты), проводящим судебные стоимостные экспертизы, предоставляется возможность проявлять экспертную инициативу, переформулировать, уточнять и дополнять вопросы суда (следователя, дознавателя) в следующих основных случаях:

- на этапе получения запроса, в котором суд (следователь, дознаватель) может просить потенциальных кандидатов в эксперты переформулировать, дополнить и уточнить предложенные формулировки вопросов;
- на этапе возможного присутствия экспертов в заседаниях судов, которые проводятся после назначения экспертизы, когда экспертам предоставляется возможность задавать вопросы сторонам, по результатам ответов, на которые могут быть выданы рекомендации по тем или иным формулировкам вопросов к эксперту;
- на этапе проведения исследования, когда в заключении эксперта отражаются факты и обстоятельства, имеющие значение для дела, но по поводу которых эксперту не были поставлены вопросы;
- на этапе работы над заключением эксперта, когда в заключении эксперта допускаются незначительные изменения или дополнения формулировок вопросов суда (следователя, дознавателя), а в ответах на поставленные вопросы и выводах снова возвращаются первоначальные формулировки вопросов.

## Раздел 2. Требования в части допустимости и достоверности заключения эксперта в судебной стоимостной экспертизе

Заключение эксперта в судебной стоимостной экспертизе по форме и содержанию должно быть подготовлено строго в соответствии с требованиями Федерального закона №73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности», а также требованиями процессуальных кодексов.

*Допустимость* заключения эксперта связана с его процессуальной формой и, как правило, оценивается: по соблюдению процессуального порядка назначения и производства судебной экспертизы; по компетентности эксперта; по соответствию формы и содержания заключения эксперта установленным законодательным требованиям; по допустимости объектов экспертного исследования.

Судебная стоимостная экспертиза назначается на стадии подготовки к судебному разбирательству или в процессе судебного разбирательства. Правом назначения судебной стоимостной экспертизы обладают в гражданском и арбитражном процессе – судьи, в уголовном процессе – судьи, следователи, дознаватели. Многие судебные стоимостные экспертизы назначаются, как правило, в необязательном (добровольном) порядке по требованию сторон или суда. Производство ряда судебных экспертиз в уголовных делах: судебно-медицинских, судебно-психиатрических, судебно-психологических, исходя из требований действующего законодательства, назначается в обязательном порядке.

Признав необходимым проведение судебной стоимостной экспертизы, соответствующее лицо (судья, следователь, дознаватель) выносит определение (постановление, решение) о назначении судебной экспертизы, которое имеет обычную структуру и состоит из трех частей - вводной, описательной и резолютивной.

Во вводной части указывается дата и место вынесения определения (постановления), кем вынесено, по какому делу. В наименовании документа должен быть назван вид (род) экспертизы (например, строительно-техническая, землеустроительная, товароведческая и другие), особо оговорено, если судебная экспертиза является дополнительной или повторной, комиссионной или комплексной.

В описательной части определения (постановления) приводятся основания назначения судебной экспертизы, кратко излагается суть дела и указывается, для установления каких обстоятельств и какие именно специальные знания требуются. Если экспертиза является дополнительной или повторной, то это тоже должно быть аргументировано. В определении о назначении экспертизы суд должен мотивировать выбор эксперта (экспертного учреждения), в том числе указать причины, по которым суд отклоняет кандидатуры экспертов или экспертных учреждений, предложенные лицами, участвующими в деле, а также указать обстоятельства, подтверждающие (документально) наличие у назначаемого эксперта специальных знаний по вопросам, касающимся рассматриваемого дела, а если экспертиза будет проводиться в судебно-экспертном учреждении - наличие в этом учреждении необходимых для проведения назначенной экспертизы специалистов и условий.

В резолютивной части определения (постановления) фиксируется решение о назначении судебной стоимостной экспертизы, указывается, кому она поручается, и приводятся вопросы, ставящиеся на разрешение эксперта. Вопросы должны быть сформулированы четко и недвусмысленно, в соответствии с принятыми рекомендациями. В этой же части определения (постановления) называются также материалы, предоставляемые в распоряжение эксперта (объекты исследований).

Оценка компетентности эксперта судом (следователем, дознавателем), как правило, осуществляется в двух аспектах: соответствие эксперта решаемым в исследовании вопросам и необходимый уровень специальных знаний (профессиональная подготовка), которыми обладает эксперт, который проводит судебную стоимостную экспертизу.

При оценке *допустимости* заключения эксперта выполняется проверка всех реквизитов документа. В заключении эксперта или комиссии экспертов должны быть отражены (ст. 25 Федерального закона №73-ФЗ):

- 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. Материалы, иллюстрирующие заключение эксперта или комиссии экспертов, прилагаются к заключению и служат его составной частью.

Процессуальными кодексами Российской Федерации устанавливаются некоторые дополнительные и особенные требования к структуре заключения эксперта (ст. 86 АПК РФ, ст. 86 ГПК РФ, ст. 204 УПК РФ).

Требование допустимости объектов экспертного исследования включает три основных аспекта: законный способ и порядок их предоставления и получения; правильное процессуальное оформление (фиксация) объекта, его описание; соблюдение правил обращения с объектами экспертного исследования.

Объекты экспертного исследования в виде объектов недвижимости должны быть предоставлены для производства судебной стоимостной экспертизы с соблюдением всех необходимых процессуальных требований с указанием адреса, кадастрового номера, других реквизитов для их идентификации, описаны в определении (постановлении) и заключении эксперта.

В случае выявления несоответствия требованиям законодательства в части допустимости, заключение эксперта может быть признано недопустимым доказательством, и в дальнейшем не использоваться в качестве надлежащего доказательства, как на стадии подготовки, так и в процессе судебного разбирательства.

*Достоверность* результата судебной стоимостной экспертизы (достоверность рыночной и иной стоимости) в заключении эксперта связана с его содержанием и, как правило, оценивается в соответствии с требованиями ст. 8 Федерального закона №73-ФЗ: «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.

В заключении эксперта должен быть проведен достаточный объём исследований и анализа. Объём исследований и анализа, который должен быть осуществлён в процессе судебной стоимостной экспертизы для получения достоверного результата рыночной и иной стоимости объектов недвижимости, является достаточным, если привлечение дополнительных данных приводит лишь к несущественному влиянию на указанный результат.

Несущественное влияние на результат судебной стоимостной экспертизы (в частности, на величину рыночной и иной стоимости) – это такое влияние изменения исходной информации, использованных подходов и методов, произведенных расчетов и других факторов в процессе исправления ошибок и недостатков исследования, которое приводит к незначительному изменению указанного результата рыночной и иной стоимости, который не выходит за пределы обоснованного диапазона/интервала значений рыночной и иной стоимости.

При проведении стоимостных исследований эксперт использует информацию и данные, непосредственно относящиеся к объекту исследования, а также информацию и данные, которые привлекаются экспертом, непосредственно к объекту исследования не относящиеся, но которые участвуют в определении рыночной и иной стоимости объекта исследования, как специальные знания эксперта.

Информацию и данные, непосредственно относящиеся к объекту исследования, эксперт получает только из материалов дела и, если их недостаточно для ответа на поставленные вопросы, то по дополнительным ходатайствам из суда (от следователя, дознавателя).

Информацию и данные, непосредственно не относящиеся к объекту исследования, эксперт получает из различных источников, основными требованиями к которым является их объективность, открытость, а также проверяемость и подтверждаемость полученной информации и данных иной информацией и данными, что должно свидетельствовать о её достоверности.

В случае конфликта и несоответствия некоторых данных, относящихся к одному и тому же вопросу, между собой (например, если в разных объявлениях о продаже одного и того же объекта приведены разные цены), эксперт использует, как достоверные, те данные, которые наилучшим образом согласуются с рыночной, фактической и другой объективной информацией, а также информацией и данными, имеющимися в материалах дела.

Информация и данные, непосредственно не относящиеся к объекту исследования, но используемые в судебной стоимостной экспертизе, могут быть первичными и вторичными рыночными. Кроме того, в судебной стоимостной экспертизе могут использоваться результаты других экспертных исследований, или нерыночные данные.

Первичными рыночными данными являются такие данные, которые получены и обработаны экспертом непосредственно в данной конкретной экспертизе (в месте нахождения объекта исследования и на конкретную дату). Использование таких данных имеет безусловный приоритет в судебной стоимостной экспертизе.

Вторичными рыночными данными являются данные участников рынка, а также рыночные данные, полученные и обработанные непосредственно иными лицами ранее и/или в ином месте, рыночная основа которых не вызывает сомнений. Использование таких данных в судебной стоимостной экспертизе имеет меньший приоритет по сравнению с первичными рыночными данными.

Информация и данные, не имеющие под собой непосредственной и реальной рыночной основы, являются нерыночными. Использование нерыночных данных и информации в судебной стоимостной экспертизе рыночной и иной стоимости, в общем случае, должно носить обоснованно вынужденный характер.

Вынужденное использование нерыночных данных в судебной стоимостной экспертизе должно быть обосновано в заключении эксперта, для чего эксперту необходимо:

- описать объём усилий, приложенных им для поиска рыночных данных, не давшие результата;
- указать перечень доступных ему источников нерыночной информации, которые относятся или могут относиться к конкретной оценке;
- привести критерии выбора того или иного источника нерыночных данных из числа доступных эксперту;
- провести анализ достоинств и недостатков источников нерыночных данных по сформулированным им критериям;
- в соответствии с приведёнными критериями определить наиболее достоверный источник или источники нерыночных данных, которые могут быть использованы в судебной стоимостной экспертизе рыночной и иной стоимости.

Исследования рынка и ценообразующих факторов, опубликованные иными лицами, результаты которых используются в судебной стоимостной экспертизе, в частности, как источники вторичных рыночных данных, в обязательном порядке должны содержать:

- источники используемых данных;
- описание исходных анализируемых данных;
- описание процесса обработки данных, включая необходимые для облегчения понимания таблицы и графики;
- наглядное и понятное представление полученных результатов;

•указание на то, предпринимались ли меры по обеспечению однородности данных и снижению (контролю) ошибок результата судебной стоимостной экспертизы, а также на то, получены ли эти результаты на основании достаточного количества данных (в частности, наблюдений).

*Достоверность* результата экспертизы рыночной и иной стоимости в заключении эксперта обосновывается тем, что:

•проверки расчетов рыночной и иной стоимости показывают отсутствие методических, технических и других ошибок;

•расчеты заданного вида стоимости достаточно легко воспроизводятся;

•результат рыночной и иной стоимости в виде конкретного числа находится в обоснованном интервале значений заданного вида стоимости.

## Раздел 3. Принципы формирования результата судебной стоимостной экспертизы

При производстве судебной стоимостной экспертизы объектов недвижимости, как указывалось, возникает необходимость интеграции профессиональных знаний в областях архитектуры и строительства, экономики и оценки, права и судебной экспертной деятельности и других. Эксперт может иметь профессиональные знания в нескольких областях, полученные в процессе основного или дополнительного образования, получения практического опыта и опыта экспертной деятельности. Однако в зависимости от конкретной ситуации (особенностей объекта исследования, вопросов суда, позиций сторон) в качестве исходных данных по объекту исследования эксперту могут потребоваться заключения других экспертиз и исследований.

Например, процент физического износа конструктивных элементов объекта экспертизы в виде здания (сооружения), определенный экспертом по предоставленным документам, может не соответствовать их фактическому состоянию. Реальное состояние конструктивных элементов здания (сооружения) может быть установлено только техническим специалистом при оценке их технического состояния. На основе дополнительно представленного заключения об оценке технического состояния судебный стоимостной эксперт может доказательно определить физический износ несущих и ограждающих конструктивных элементов исследуемого здания (сооружения). Поэтому указанное заключение по оценке технического состояния исследуемого объекта в необходимых случаях может быть запрошено судебным стоимостным экспертом у суда, следователя или дознавателя.

При производстве судебной стоимостной экспертизы объектов недвижимости эксперту необходимо руководствоваться не только принципами судебной экспертизы: законности, независимости эксперта, объективности, всесторонности и полноты исследований, проводимых с использованием современных достижений науки, практики и техники, но также и принципами оценки (полезности, замещения, ожидания).

Судебный стоимостной эксперт, осуществляя помощь правосудию, должен учитывать в своей деятельности и принципы оценки доказательств судом (в частности требования ст. 67 ГПК РФ):

•Суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств.

•Никакие представленные документы и сведения не имеют для суда заранее предустановленной силы, пока суд не оценит их в качестве надлежащего доказательства.

•Суд оценивает относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности.

•Результаты оценки доказательств суд отражает в решении, в котором приводятся мотивы, по которым одни доказательства приняты в качестве средств обоснования выводов суда, другие доказательства отвергнуты судом, а также основания, по которым одним доказательствам отдано предпочтение перед другими.

•При оценке документов или иных письменных доказательств суд обязан с учетом других доказательств убедиться в том, что такой документ или иное письменное доказательство исходят от органа, уполномоченного представлять данный вид доказательства, подписаны лицом, имеющим право скреплять документ подписью, содержат все другие требуемые реквизиты данного вида доказательства.

•При оценке копии документа или иного письменного доказательства суд проверяет, не произошло ли при копировании изменение содержания копии документа по сравнению с его оригиналом, с помощью какого технического приема выполнено копирование, гарантирует ли копирование тождественность копии документа и его оригинала, каким образом сохранялась копия документа.

•Суд не может считать доказанными обстоятельства, подтверждаемые только копией документа или иного письменного доказательства, если утрачен и не передан суду оригинал документа, а представленные каждой из спорящих сторон копии этого документа не тождественны между собой и невозможно установить подлинное содержание оригинала документа с помощью других доказательств.

В процессе проведения судебной стоимостной экспертизы, в первую очередь, следует различать и применять фактические (в том числе, рыночные) данные, достоверность которых может быть установлена экспертом или судом (с участием или без участия сторон спора). При этом использовать суждения авторитетных носителей профессиональных знаний, сведения из экспертных справочников и другую подобную нерыночную информацию следует в последнюю очередь, когда доказано, что первичные и вторичные рыночные данные просто отсутствуют для исследуемого объекта недвижимости. При производстве судебной стоимостной экспертизы следует всегда указывать источники получения используемых данных.

Доказательная экспертиза подразумевает преобразование исходных фактических и рыночных данных в результаты экспертизы с помощью общепринятых или авторских методов (алгоритмов).

Степень достоверности исходных данных, методов расчета и результатов судебной стоимостной экспертизы должны оцениваться путем их верификации.

В процессе судебной стоимостной экспертизы объектов недвижимости, как правило, должны рассматриваться не гипотетические, а только реальные стоимостные и технические проекты, которые могут быть реализованы в конкретных условиях и в конкретное время.

Диапазоны/интервалы значений рыночной и иной стоимости рекомендуется рассчитывать в рамках всех используемых судебным экспертом подходов и методов для обоснованного подтверждения достоверности и адекватности полученного результата судебной стоимостной экспертизы в виде конкретных числовых значений. Диапазоны/интервалы значений рыночной и иной стоимости для конкретного объекта на конкретную дату формируются в процессе расчетов заданного вида стоимости (применения подходов и методов), а не путем использования априори известных отклонений, статистических погрешностей или экспертных мнений.

Для обеспечения минимальной доказательности результатов судебной стоимостной экспертизы объектов недвижимости при применении сравнительного подхода необходимо использовать не менее 5 (пять) объектов-аналогов. Всестороннее исследование требует также отражения в заключении эксперта разных позиций сторон по предмету судебной стоимостной экспертизы, сформулированных к моменту назначения экспертизы в материалах дела.

Достоверность оценки рыночной и иной стоимости, в том числе, подтверждается расчетом показателей, характеризующих качество разработанной и применяемой в процессе экспертизы модели стоимости объекта исследования.

Фактические и расчетные показатели по применяемым моделям стоимости в судебной стоимостной экспертизе рекомендуется визуализировать, в т.ч. в рамках выполнения анализа чувствительности применяемых моделей, путем построения графиков, диаграмм, эпюр и т.п.

## Раздел 4. Объекты недвижимости как объекты судебной стоимостной экспертизы

При производстве судебной стоимостной экспертизы, определении рыночной и иной стоимости нередко выявляются ошибки идентификации объектов экспертизы и прав владения, пользования и распоряжения, связанных с фактическим или предполагаемым видом использования объектов. То есть, может, например, определяться рыночная и иная стоимость объекта, отличного от его официального описания в данных Росреестра и Роскадастра, либо предполагаемый вид использования объекта не соответствовует разрешенному. На практике встречаются случаи ошибочного определения рыночной и иной стоимости участков и/или строений, физически существующих, но в правовом отношении не являющихся объектами недвижимости, и по этой причине не имеющих рыночной стоимости. Такие случая нередки при оценке *недостроенных объектов*, не прошедших процедур официального завершения этапа строительства, консервации, приемки, ввода в эксплуатацию, расчета с подрядчиками, инвентаризации и постановки объектов на кадастровый учет.

Нередки также ошибочные, явные или неявные предположения, в том числе при производстве судебной стоимостной экспертизы, о возможном использовании объекта, не соответствующего земельным, градостроительным, строительным и санитарным нормативам и ограничениям, действующим в месте расположения объекта, то есть предположения, ведущие к недостоверным результатам экспертизы.

Практика подобных судебных разбирательств показывает, что предметом споров и конфликтов нередко являются сами границы, состав и правовой режим объектов недвижимости – (земельных участков, зданий, сооружений), а также состав прав (собственности, аренды, владения, пользования, распоряжения) и их ограничения, установленные законодательством, нормативно-правовыми актами и договорами. Не приходится спорить о величине какой-либо стоимости объекта недвижимости, пока указанный спор не разрешен и точные параметры объектов не установлены и не зарегистрированы в Росреестре.

Соответственно, одна из первых задач судебных экспертов при работе с недвижимостью – точная идентификация с помощью суда (следователя, дознавателя) объекта экспертизы, его границ, состава, а также прав собственника, иных владельцев/совладельцев объекта и ограничений/обременений этих прав. Например, указанный выше случай оценки рыночной стоимости недостроенного объекта, не имеющего кадастрового номера, иногда пытаются «обойти», оценивая компанию-застройщика, в предположении, что иных активов у компании нет. Результат определения рыночной и иной стоимости такой компании могут ошибочно называть результатом оценки объекта недвижимости, что в корне неверно.

В методических рекомендациях даются советы судебным экспертам при проведении судебной стоимостной экспертизы по основным принципам идентификации объектов экспертизы в виде объектов недвижимости и источникам необходимых данных об объекте, его составе, параметрах, правах собственника, разрешенных видах использования и их ограничениях/обременениях.

Объекты недвижимого имущества - *земельные участки, здания, строения, сооружения, помещения и машиноместа* - отличаются от движимого имущества следующими важными особенностями:

A) Земельные участки и строения не имеют физических границ и их невозможно «передать из рук в руки» как движимую вещь. Поэтому при учете и в сделках купли-продажи, раздела, объединения всегда возникает проблема формулировки – в каких границах и в каком составе существует или будет существовать объект недвижимости, где и как эти границы и состав объекта описаны, проверены и зарегистрированы.

B) Для гарантии и защиты прав на объекты недвижимости необходима публичная, общедоступная система хранения точных описаний границ и состава объектов недвижимости, чтобы объекты, их составные части и границы можно было бы проверить и обосновать в случае спора или конфликта.

C) В отличие от движимого имущества объекты недвижимости невозможно физически оградить от интересов других людей и сообществ. Например, границы земельных участков (всегда) и прочих объектов недвижимости (по большей части) контролируются в равной мере собственником объекта и окружающими соседями, включая взаимные права соседей «на расстояния», «на свет», «на ограду», «на водоснабжение» и прочие коммуникации. Эти «частичные» или «связанные» права, как и договорные (аренда, залог, обременение) должны документально фиксироваться, оформляться, защищаться и регулироваться.

D) Систематизированная информация об объектах недвижимости интересует также и государство, учитывающее их как удобные объекты налогообложения.

Из-за этих и других особенностей права собственности на недвижимость требуют особого публичного оформления и подтверждения в части точного описания объектов, их границ, параметров, состава, а также в части хранения информации о собственнике (собственниках) и лиц с частичными правами на объект (арендаторы, залогодержатели, строители, поставщики коммунальных услуг, соседи).

Задачи хранения описаний объектов недвижимости и их владельцев по-разному решаются в разных правовых системах.

В странах *общего права* – в основном действуют системы *ведения записей,* в странах *гражданского права* - системы *регистрации.* Это принципиально разные информационно-правовые системы публичных баз данных о недвижимости, их не следует путать между собой.

Следующие основные положения российского законодательства показывают, что в Российской Федерации действует система *регистрации* объектов недвижимости и прав на них.

ГК РФ Статья 219. Возникновение права собственности на вновь создаваемое недвижимое имущество. Право собственности на здания, сооружения и другое вновь создаваемое недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации.

Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» №218-ФЗ от 13.07.2015 г. Статья 1. Основные положения.

Государственная регистрация права в Едином государственном реестре недвижимости является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное в Едином государственном реестре недвижимости право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке.

Государственной регистрации подлежат право собственности и другие вещные права на недвижимое имущество и сделки с ним в соответствии со статьями 130, 131, 132, 1331 и 164 Гражданского кодекса Российской Федерации. В случаях, установленных федеральным законом, государственной регистрации подлежат возникающие, в том числе на основании договора, либо акта органа государственной власти, либо акта органа местного самоуправления, ограничения прав и обременения недвижимого имущества, в частности *сервитут, ипотека, доверительное управление, аренда, наем жилого помещения.*

КоАП РФ Статья 19.21. Несоблюдение порядка государственной регистрации прав на недвижимое имущество или сделок с ним.

Несоблюдение собственником, арендатором или иным пользователем установленного порядка государственной регистрации прав на недвижимое имущество или сделок с ним - влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от одной тысячи пятисот до двух тысяч рублей; на должностных лиц - от трех тысяч до четырех тысяч рублей; на юридических лиц - от тридцати тысяч до сорока тысяч рублей.

Судебным экспертам важно знать, что в соответствии с принципами *регистрации* объектов недвижимости и прав на них каждому объекту недвижимости присваивается уникальный кадастровый номер, по которому объект и его границы однозначно идентифицируются на местности как материального объекта, к которому «привязана» все техническая и правовая информация об объекте. Соответственно, эксперты должны исходить из принципа – не зарегистрировано, значит в правовом отношении не существует. К подобным объектам в большинстве случаев следует относиться, как к некапитальному движимому имуществу.

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии[4] – Росреестр (https://rosreestr.gov.ru/about/ ) фиксирует и сохраняет в специальных базах данных: описания объектов недвижимости, их состав, имя собственника, права на использование (реконструкцию, застройку). Только эта система может проверять и утверждать сделки с объектами недвижимости, гарантировать их законность, фиксировать и регистрировать переход прав собственности от прежних к новым собственникам. Входящая в Росреестр служба Роскадастра проверяет и регистрирует все операции изменений в физическом составе объектов недвижимости и их местоположении: формирование границ участков, объединения или изменения границ, новое строительство, реконструкции, разделы, обременения, снос строений, выделение частей зданий и отдельных помещений и т.п.

Положения законов РФ о российской системе регистрации объектов недвижимости – Росреестра гарантируют, что ее материалы являются единственным и достоверным источником данных о существовании объекта недвижимости и о его характеристиках: местоположении, площади, границах, разрешенном использовании, обременениях и сервитутах, о собственнике (собственниках) и кадастровой стоимости. Для целей судебной стоимостной экспертизы объектов недвижимости эта информация является базовой.

Соответственно, чтобы получить информацию об объекте недвижимости, эксперт должен иметь в материалах дела или запросить через ходатайство в суд (следователю, дознавателю) предоставить ему данные об объекте экспертизы из единой общегосударственной базы данных Росреестра – Выписки из Единого государственного реестра недвижимости – ЕГРН, кадастрового паспорта, и, возможно, материалы Публичной кадастровой карты РФ.

Объекты недвижимости – здания и сооружения, расположенные на водных объектах (не попадающих в кадастровую карту), вносятся в реестр ГТС – гидротехнических сооружений, эти объекты с их идентификационным кодом также регистрируются в ЕГРН.

Исследование экспертом текущего использования объекта недвижимости, а также информация о разрешенных видах его использования, включая наиболее экономически эффективное, также при необходимости опирается на эти же базы данных, информацию из которых, при необходимости, должен уметь получать каждый судебный эксперт[5].

Все характеристики объекта, содержащиеся в Выписке из ЕГРН по объекту с его кадастровым номером - являются официально признанными характеристиками, не подлежащими изменению судебным экспертом.

---

[4]Федеральный закон N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" от 13.07.2015

[5] Аналогично: Морской регистр – хранитель описания и документа технического состояния судна, Судовой регистр – регистрирует текущего собственника судна, доверительного управляющего. На этом основании ГК РФ относит суда к объектам недвижимости (ГК РФ ст.130).

Выписка из ЕГРН — официальный документ, подтверждающий на дату получения выписки информацию о собственнике объекта, его характеристиках, наличии или отсутствии ограничений прав и обременений прав владельца объекта. Законом определены два типа Выписок из ЕГРН: а) для любого частного лица, и б) для ограниченного круга лиц, включая собственника, и органы власти (более полная). Эксперту рекомендуется изучить имеющиеся в материалах дела или при их отсутствии запросить суд (следователя, дознавателя) предоставить актуальные Выписку из ЕГРН по объекту (объектам), кадастровый паспорт и/или ГПЗУ[6], дающие основание для анализа НиНЭИ. В противном случае судебная стоимостная экспертиза, определение рыночной и иной стоимости объекта экспертизы возможна лишь в *особых* и *гипотетических предположениях,* что не может в итоге привести к категорическим выводам в заключении эксперта.

Земельный участок (ЗУ) – ограниченная территория в сформированных Роскадастром границах, зарегистрированная под уникальным кадастровым номером, данные о которой внесены в Единый государственный реестр недвижимости. Собственник земельного участка вправе использовать по своему усмотрению все, что находится над и под поверхностью земельного участка, если иное не предусмотрено законами о недрах, об использовании воздушного пространства, иными законами и не нарушает прав других лиц (ГК РФ, ст. 261, п.3).

К *материальным компонентам* земельного участка относятся почва, грунт, рельеф, многолетние растения, изолированные водоемы, общераспространенные ископаемые (подземные воды, песок, глина, камни и некоторые другие[7]), здания, строения, сооружения (в том числе сооружения транспортной и инженерной инфраструктуры).

*Неотделимыми материальными компонентами* земельного участка являются только расположенные на нем *объекты недвижимости*, то есть, имеющие кадастровый номер зарегистрированные в ЕГРН капитальные здания, строения и сооружения, объекты незавершенного строительства. Согласно требованиям статьи 552 ГК РФ в сделках с земельными участками неотделимые материальные компоненты входят в состав объекта недвижимости и проходят в сделках как единые объекты недвижимости (см. также ЗК РФ ст.35). Не зарегистрированные в Росреестре материальные компоненты земельного участка, в том числе незарегистрированные здания, строения, сооружения, объекты незавершенного строительства, относятся к движимому имуществу, и их возможная передача в сделках регулируется договором между сторонами.

Использование некоторых материальных компонент земельного участка регулируется отдельным законодательством РФ (охрана почвенного слоя земель с/х назначения и условия его перемещения, ограничения на использование подземных вод и ископаемых, ограничения на вырубку деревьев, разрешенная плотность и высотность застройки участка, вид разрешенного использования и прочие).

Эксперт должен знать и учитывать также *нематериальные компоненты* земельного участка, влияющие на некоторые виды стоимости - «вид на воду», «вид на Кремль», соседство участка со свалкой, свинофермой или ближайшим заводом, звуковое загрязнение (от ж/д узла, транспортной магистрали, аэропорта), *зоны с особыми условиями использования* территорий (ЗОУИТ), другие особенности местоположения и конфигурации границ объекта.

Как указано выше, объект недвижимости определяется данными регистрационной системы (кадастровым номером, данными выписки ЕГРН и информацией Публичной

---

[6]Градостроительный план земельного участка (ГПЗУ) заказывается собственником участка или судом, и содержит подробную информацию, необходимую для планирования и проектирования застройки участка. Он содержит информацию о ПЗЗ и всех обременениях, сервитутах и зонах участка с особыми условиями землепользования (см. п.п. 9-15 статьи 57.3 ГрК РФ).

[7] Порядок отнесения полезных ископаемых к общераспространенным см. Распоряжение МПР РФ от 07.03.2003 №47-р. Их список формируют и утверждают администрации субъектов РФ.

кадастровой карты). Но права собственности на объект недвижимости, включающие возможности использования объекта и ограничения на использование объекта и его компонент, определяются кроме данных Росреестра более широким набором законов, норм и правил, устанавливаемых государственными, региональными, муниципальными, и даже общественными организациями в части землепользования и застройки в месте расположения объекта. Эти нормы и правила узаконены положениями многих законов и норм Гражданского, Земельного, Градостроительного, Водного Кодексов, Кодекса административных правонарушений, Законами «О недрах», «Об объектах культурного наследия», «Санитарными правилами и нормами», Строительными нормами и правилами, Природоохранным законодательством, данными сейсмологического зонирования, и даже уставами общественных организаций (жилтоварищества, некоммерческого партнерства, дачного кооператива, садоводческого некоммерческого партнерства и проч.), регулирующих землепользование, вид и параметры застройки.

Существо проблемных вопросов можно рассмотреть на примере анализа земельных участков населенных пунктов. Права землепользования и застройки в стране регулируют: Гражданский Кодекс (ГК), Земельный Кодекс (ЗК), Градостроительный кодекс (ГрК), отчасти – Водный кодекс (ВК), а таже Строительные нормы и правила (СНиП) и Санитарные (СанПиН) правила и нормы (далее будем называть совокупность этих документов – «базовым блоком»).

Согласно Земельному Кодексу РФ каждый участок на территории страны отнесен к одной из семи *категорий*, в зависимости от нахождения в определенной территориальной зоне и видам разрешенного использования.

Планировочная документация, регулирующая землепользование и застройку, разрабатывается и утверждается на нескольких уровнях: вне городов - это *Схемы территориального планирования* муниципального района (Статья 19 ГрК РФ), *Генеральный план* поселения, города, городского округа или муниципального образования (Статья 23 ГрК РФ). На основе Генерального плана разрабатываются *схемы зонирования* территории и *Правила землепользования и застройки* (ПЗЗ), которые не могут назначаться для отдельного участка – только для группы кварталов, квартала или группы участков, выделенных в зоны регулирования застройки (ЗРЗ) и хозяйственной деятельности (ГрК РФ Глава 4. Градостроительное зонирование).

Далее, для планировочного района или группы кварталов разрабатывается и утверждается *Проект планировки территории* (ППТ, Статья 42 ГрК РФ ), для микрорайона или квартала – *Проект межевания территории* (ПМТ, Статья 43 ГрК РФ ), в котором выделяются общественные зоны (улично-дорожная сеть, трассы инженерных коммуникаций, зоны озеленения и рекреации) и «красные линии» фактических или возможных границ участков частной собственности.

Для отдельного участка по заявке собственника на основе этой документации разрабатывается *Градостроительный план земельного участка* – ГПЗУ, (Статья 57.3 ГрК РФ ), содержащий подробную информацию, необходимую собственнику и архитектору для планирования и проектирования застройки участка. ГПЗУ является официальным документом, разрешающим проектирование строительства или реконструкции объекта. Он содержит информацию обо всех нормах, ограничениях и обременениях, сервитутах и зонах с особыми условиями землепользования данного участка (см. пп. 9-15 указанной статьи ГрК РФ).

На основном чертеже Генерального плана города показано, как вся территория города разделена на определенные зоны регулирования землепользования и застройки. Там же приведены названия зон, а их расположение видно на плане города. В пределах каждой зоны собственники земельных участков могут делать только то, что разрешено регламентом данной зоны. Регламент каждой зоны является составной частью Генерального плана.

Используя материалы публично доступных материалов Росреестра и карт Генплана судебный эксперт может установить – в какой зоне регулирования землепользования и застройки находится рассматриваемый земельный участок, и далее, ознакомившись с Правилами землепользования и застройки данной зоны, выяснить, какие виды использования разрешены в данной зоне, какие разрешены условно, и какие разрешенные параметры застройки участка. Это дает возможность судебному эксперту: a)корректно искать рыночные аналоги; b)рассчитать наилучшее и наиболее эффективное использование объекта; c)проследить возможное наличие охранных и санитарно-защитных зон от соседей, «накрывающих» или «задевающих» участок. Учет этих возможностей и их ограничений оказывает существенное влияние на результат судебной стоимостной экспертизы земельного участка.

Судебный эксперт должен быть знаком с основными принципами оценки рыночной и иных видов стоимости объектов операционной недвижимости.

Операционной недвижимостью в соответствии с определением международных стандартов оценки[8] называется объект недвижимости, спроектированный для специального типа бизнеса, причем рыночная и инвестиционная стоимость этой недвижимости отражает коммерческий (доходный) потенциал данного бизнеса.

К типичным объектам операционной недвижимости относятся здания, строения и помещения, специально спроектированные и построенные для такого рода объектов, в которых располагаются: гостиницы; театры; концертные залы; кинотеатры; автозаправочные станции (АЗС); автоматизированные склады; пивные бары-пивоварни; частные госпитали и клиники; стадионы; крытые ледовые арены; плавательные бассейны; аквапарки; контейнерные дворы; морские и речные порты; марины для катеров и яхт; гольф-клубы (включая гольф-поля, как особые объекты ландшафтной архитектуры); ветрогенераторы и прочие объекты, неотделимые от управления бизнесом.

«Неотделимые» в данном контексте означает, что в отличие от других типов доходной недвижимости такой объект является основной частью бизнеса, приносит доход его владельцу от эксплуатации в составе бизнеса, не предназначен для другого использования, например, не может быть использован как доходная недвижимость для сдачи в аренду площадей. То есть, для другой деятельности, кроме определенной, объект недвижимости не приспособлен и не предназначен.

В противоположность этому обычные объекты доходной недвижимости – офисные здания, торговые помещения, универсальные производственно-складские объекты - оцениваются исходя из их потенциального арендного дохода при сдаче в аренду свободных площадей. Площади обычной доходной недвижимости приносят доход их владельцу независимо от того, какой бизнес располагается на них, и какую он имеет доходность. В случае операционной недвижимости это не так, и объекты операционной недвижимости являются частью определенного бизнеса, и оцениваются по их вкладу в доходность этого бизнеса. Поэтому их называют неотделимыми от связанного с ними бизнеса, будь это гостиница или АЗС. В отличие от доходной недвижимости, сдающейся в аренду многим арендаторам, объекты операционной недвижимости управляются одним оператором, ведущим бизнес на объекте.

Методы определения рыночной и иной стоимости операционной недвижимости также отличаются от методов оценки доходной недвижимости. Чтобы определить рыночную стоимость, эксперт должен обоснованно установить потенциальную доходность данной операционной недвижимости как отдельного предприятия (бизнес-единицы), управляемого

---

[8] Методические рекомендации МСО «Оценка операционной недвижимости»:
IVSC The Valuation of Trade Related Property, 2012
Методические рекомендации RICS «Оценка объектов операционной недвижимости»: VPGA 4 Valuation of individual trade related properties

типичным компетентным оператором данного бизнеса. Эта величина известна как чистый операционный доход, который обычно выражается величиной EBITDA – доход бизнес-единицы до уплаты налогов, процентов по кредитам и начисленной амортизации.

В общем случае методика определения рыночной стоимости операционной недвижимости в настоящее время основана на принципе суммирования. А именно, этот принцип предполагает, что рыночная стоимость операционной недвижимости как действующего бизнеса является суммой рыночной стоимости его базовых составляющих: рыночной стоимости земельного участка, здания, и хозяйственных единиц, по которым ведется бухгалтерский учет (например, для АЗС это будет учет продаж топлива и учет работы магазина сопутствующих товаров; для гостиниц – отдельный учет службы номеров, служб питания и напитков, служб конференц-центра и службы прочих услуг (если они есть)).

Рыночная стоимость действующего бизнеса определяется путем оценки EBITDA[9] данного объекта, оборудованного и управляемого разумно эффективным оператором (управляющим). В процессе определения рыночной и иной стоимости производится обоснование показателей расходов и доходов по фактическим эксплуатационным показателям и рыночным аналогам. Далее из полученной величины рыночной стоимости бизнеса вычитаются соответствующие стоимости не относящихся к недвижимости частей объекта (движимое имущество, оборудование) и его составляющих (стоимости отдельных служб, нематериальные активы, гудвил[10]). В силу принятой гипотезы, что рыночная стоимость бизнеса равна сумме рыночных стоимостей его составляющих, полученный остаток представляет собой рыночную стоимость единого объекта недвижимости. Земельный участок оценивается отдельно как незастроенный. Вычитая далее рыночную стоимость земельного участка, получают значение стоимости объекта капитального строительства. В любом случае определение рыночной и иной стоимости действующего бизнеса – это исходная величина для последующего определения стоимости объекта недвижимости как составной части стоимости действующего бизнеса.

Важно отметить, что до начала расчетов по определению рыночной и иной стоимости эксперт должен выяснить положение объекта на рынке и то, насколько результаты управления объектом за последние три-пять лет соответствуют показателям аналогичных объектов по сравнению затрат и результатов. Для этого эксперт должен обладать надежной информацией об операционных показателях аналогичных «типичных»/«стандартных» объектов и сравнить их показатели с аналогичными показателями бизнеса данной операционной недвижимости.

Если фактические показатели затрат и результатов не соответствуют стандартным, если объект не работает в полную силу или его работа приостановлена, определение стоимости объекта операционной недвижимости производится в предположении, что объект эксплуатируется и им управляет компетентный управляющий, то есть в предположении наиболее эффективного использования. В этом случае эксперт реконструирует финансовую отчетность по объекту, соответствующую наиболее эффективному для данного рынка использованию объекта типичным для данного рынка компетентным управляющим.

*Особенности идентификации и оценки недостроенных объектов недвижимости.* Недостроенный объект является объектом недвижимости только тогда, когда он зарегистрирован в ЕГРН, то есть прошел все необходимые стадии завершения этапа строительства, процедуру инвентаризации, расчета с подрядчиками, составления кадастрового плана и регистрации с присвоением кадастрового номера.

---

[9] доход бизнес-единицы до уплаты налогов, процентов по кредитам и начисленной амортизации

[10] *Гудвил* представляет собой разницу между справедливой по МСФО стоимостью компании и суммой рыночной стоимости всех ее материльных и нематериалных активов за вычетом обязательств.

Если недостроенный объект не зарегистрирован в ЕГРН, то с правовой точки зрения он является объектом движимого имущества, образно говоря – складом стройматериалов, причем использованных.

Тем не менее, в практике судебной стоимостной экспертизы рассматриваются случаи определения рыночной и иной стоимости незарегистрированных недостроенных объектов на поздних стадиях строительства в особых или гипотетических предположениях о том, что объект может быть завершен и зарегистрирован как объект недвижимости в разумные сроки и с приемлемыми рисками. Такие предположения могут быть обоснованы, если в отношении недостроенного объекта продолжает действовать разрешение на строительство, которое может быть передано иному застройщику-заказчику (ст.51 ГК РФ это разрешает при определенных условиях), и срок действия разрешения достаточен для завершения строительства. Здесь важно отметить, что рыночная стоимость плохо подходит для определения стоимости недостроенных объектов в силу их уникальности и необходимости исходить только из предположений по всем вопросам реализации: ожидаемых затрат времени, труда и финансов для завершения строительства. По этим причинам естественным представляется использование инвестиционной стоимости для оценки таких объектов. Именно такой вид стоимости является приемлемым и оправданным для определения стоимости недостроенного объекта в особых и гипотетических предположениях о возможности завершения строительства.

Если в судебной стоимостной экспертизе исследуется объект незавершенного строительства с истекшим сроком разрешения на строительство, то затраты и риски реализации проекта еще более увеличиваются, поскольку застройщику необходимо заново получать согласования проектной документации и оформлять все другие согласования и разрешения заново. Если для подобных объектов риски получения разрешительной документации для продолжения строительства очень высокие, то при определении заданного вида стоимости следует предусматривать другие варианты использования недостроенных объектов с учетом результатов обследования их технического состояния, как-то – исследовать возможности изменения проекта, перепроектирования уже построенного, реконструкции недостроя и т.п., вплоть до сноса недостроенного объекта.

## Раздел 5. Анализ рынка объектов недвижимости

Целью анализа рынка объектов недвижимости является формирование и обоснование данных, необходимых для доказательственного определения рыночной или иной стоимости при судебной стоимостной экспертизе. К таким данным также относятся данные о рынке объекта недвижимости.

Анализ рынка в месте оценки, на дату оценки и в период до даты оценки, проводится в рамках судебной стоимостной экспертизы и представляет собой анализ первичных рыночных данных. Анализ рынка не может быть подменён копированием или компиляцией вторичных рыночных данных. При этом вторичные рыночные данные могут быть использованы для подтверждения первичных рыночных данных при условии, если вторичные данные содержат первичную рыночную информацию, подвергнутую анализу.

Анализ рынка объектов судебной стоимостной экспертизы для получения исходных данных для расчетов рыночной и иной стоимости является обязательной процедурой при проведении работ по определению того или иного вида стоимости. В состав работ при проведении этого анализа может входить:

а) Анализ общей политической, экономической и социальной обстановки в стране и регионе с анализом ее влияния на рынок недвижимости и указанием тенденций, наметившихся в последнее время на рынке недвижимости.

б) Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект недвижимости. Если рынок недвижимости в сегменте, ограниченном ближними к объекту недвижимости зонами, малоразвит и отсутствуют данные, позволяющие составить представление о ценах

продаж, допускается расширить сегмент, включив в него сопоставимые объекты недвижимости из районов и сегментов рынка, близких по экономическим характеристикам.

в) Анализ фактических данных по ценам сделок и/или предложений в сегменте, к которому принадлежит объект недвижимости, с указанием диапазона значений цен сделок и/или предложений сопоставимых объектов недвижимости.

г) Анализ основных элементов сравнения (факторов), влияющих на спрос и предложение сопоставимых объектов недвижимости, с приведением диапазонов их значений, в том числе, факторов, влияющих на формирование стоимости сопоставимых объектов недвижимости с учетом возможных подходов к определению стоимости объекта недвижимости, например, ценовое зонирование территории объекта экспертизы, скидки на торг, нормы прибыли на рынке недвижимости, периоды окупаемости инвестиций, ставки капитализации и дисконтирования, и других.

д) Основные выводы относительно рынка исследуемого объекта недвижимости: динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке недвижимости других.

Общими требованиями к анализу рынка недвижимости для целей определения рыночной и иной стоимости в судебной стоимостной экспертизе целесообразно считать:

*Полнота учета существенных факторов.* Качественный и количественный анализ объекта экспертизы позволяет выявить факторы, которые могут существенно влиять на его рыночную и иную стоимость. Такими факторами могут оказаться рельеф местности расположения, сейсмичность района, затопляемость во время наводнений, наличие просадочных грунтов и другие. Степень загрязнения воздуха на конкретном участке существенно отражается на результате его рыночной и иной стоимости под такие функции как жилье, здравоохранение, спорт, рекреация. Местоположение исследуемого земельного участка по отношению к местам приложения труда, транспортным узлам, центру города и другим элементам функционально-планировочной структуры является важнейшим фактором, определяющим его рыночную и иную стоимость. Однако если все объекты-аналоги обладают такими же свойствами, что и объект исследования, то эти факторы не будут оказывать дополнительное влияние на стоимость объекта экспертизы.

Учет влияния существенных (важных) элементов сравнения (ценообразующих факторов) может осуществляться или подбором объектов-аналогов с такими же свойствами, или включением этих факторов в модель стоимости.

*Адекватность учета существенных факторов*. Принцип существенности – один из ключевых в судебной стоимостной экспертизе. Суд интересует только те факты и суждения, которые могут повлиять не результат экспертизы и на решение суда. Наиболее действенными методами, обеспечивающими реализацию этого принципа, являются методы математического моделирования, если они квалифицированно разрабатываются и корректно используются. Методы, ориентирующиеся по преимуществу на экспертные (балльные) оценки и взвешивающие коэффициенты, в этом отношении уступают методам математического моделирования, поскольку результат такой оценки неизбежно носит на себе отпечаток субъективного мнения. При калибровке такого рода моделей изменение любой характеристики влечет за собой изменение других. Чем большее количество характеристик модели, задается экспертным путем, тем сложнее задача взаимного согласования их величин и тем меньше надежды на успешное и достоверное ее разрешение.

*Прозрачность и воспроизводимость методов судебной стоимостной экспертизы рыночной и иной стоимости, наглядность результатов экспертизы*. В практике определения рыночной и иной стоимости нередки случаи, когда методы судебной стоимостной экспертизы не представляются в явном виде, не могут быть воспроизведены и проверка результатов такой экспертизы становится весьма затруднительной, вынуждая проверяющего использовать другие источники или производить выборочную экспертизу рыночной и иной стоимости самостоятельно. Нередко и сами результаты экспертизы представляются в трудно воспринимаемой форме, затрудняющей их проверку. Оба эти

обстоятельства обычно сопровождают судебную стоимостную экспертизу, выполненную некачественно. Экспертам рекомендуется сохранять исходные файлы расчетов, которые могут быть затребованы судом по ходатайству сторон дела. Необходимо максимально подробно описывать и комментировать расчетные таблицы и формулы, иллюстрировать расчеты и их результаты графиками и диаграммами, чтобы обеспечить прозрачность, воспроизводимость и наглядность и достоверность результатов судебной стоимостной экспертизы.

*Внутренняя непротиворечивость результатов и устойчивость примененной модели стоимости*. Одним из методов проверки результатов судебной стоимостной экспертизы рыночной и иной стоимости является выборочная проверка и сопоставление локальных результатов в различных местах, которые должны позволять провести интерпретацию полученных результатов. Для идентификации используемых моделей в судебной стоимостной экспертизе рекомендуется производить их тестирование и анализ чувствительности результата экспертизы к изменению существенных факторов. Таким образом может подтверждаться внутренняя непротиворечивость результатов и устойчивость примененной модели стоимости.

*Анализ ценообразующих факторов.* Ценообразующие факторы могут быть условно разделены на локализуемые, то есть зависящие от местоположения земельного участка, и нелокализуемые, характерные для всей рассматриваемой территории (территориально – административном образовании): муниципалитет, город, субъект Российской Федерации.

К локализуемым факторам относятся следующие:

- Удаленность от локальных и региональных максимумов цен (центр города, граница районного или областного центра, локальный ландшафтный максимум: берег водоема, заливной луг, источник и т.п.);
- Удаленность от объектов инфраструктуры (автотрасса федерального или регионального значения, станция метро, железнодорожная станция, крупный торговый центр, школа или иной объект социальной инфраструктуры, трансформаторная подстанция или иной объект энергетической инфраструктуры и т.п.);
- Удаленность от объектов, отрицательно влияющих на качество среды (загрязняющих производств, свалок, глиссады аэропорта, зон с высоким уровнем преступности и т.п.).
- Свойства самого объекта недвижимости (вид разрешенного использования, площадь участка, уровень застройки, этажность застройки, качество почвы, наличие растительности, наличие элементов инженерной инфраструктуры и т.п.).

Локализуемые факторы определяют относительную ценность участка по сравнению с соседними участками. Относительная ценность участка может быть выявлена методами реализации сравнительного подхода.

К нелокализуемым факторам относятся:

- транзакционные издержки на проведение сделок с объектами недвижимости;
- плотность населения и ее динамика;
- уровень и динамика доходов населения;
- динамика и уровень занятости населения, и, соответственно, уровень и динамика ВРП;
- динамика финансового рынка (доступность и стоимость ипотечных кредитов);
- развитость рынка аренды и продажи недвижимости;
- перспективы развития территории (наличие и ожидаемое качество исполнения генплана развития территории).

Объем исследований ценообразующих факторов определяется экспертом исходя из принципа достаточности. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости недостаточно, то допускается расширить территорию исследования за счет

территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением объекта судебной стоимостной экспертизы.

*Общие требования к исходным данным.* Для исследования рыночной и иной стоимости объектов недвижимости необходимо сформировать верифицированные рыночные данные, представленные иллюстрирующими аналогами, а именно:

- данные о ценах сделок, предложения и спроса для соответствующего сегмента рынка;
- данные об арендных ставках для соответствующего сегмента рынка.

*Примерный перечень данных об объектах – аналогах.* Примерный перечень исходной информации об объектах недвижимости может включать следующие данные:

- источники данных с указанием ссылок на эти источники;
- дата размещения;
- местоположение объектов недвижимого имущества (адресная координатная привязка), кадастровый номер;
- назначение объектов;
- основные характеристики объектов (площади, строительный объем, высота, материал несущих и ограждающих конструкций, дата постройки, этажность, наличие и состояние коммуникаций, данные о проведенных капитальных ремонтах или реконструкции и т.д.);
- описание прилегающей территории;
- фотографии объектов;
- данные о ценах сделок, спроса и предложения;
- данные об арендных ставках, заполняемости и операционных расходах.

*Требования к описанию объектов – аналогов.* Для целей обеспечения достоверности результатов анализа рынка описание иллюстрирующего объекта-аналога может включать:

- описание участка (кадастровый номер, план-схема, площадь, кадастровая стоимость и другие);
- описание зданий и сооружений;
- описание коммуникаций;
- конструктивные схемы (зданий, сооружений, коммуникаций);
- класс исполнения (зданий, сооружений, коммуникаций);
- рыночные цены сделок, предложения и спроса (земельного участка, зданий, сооружений, коммуникаций);
- рыночная ставка аренды.

*Обеспечение достоверности результатов анализа рынка.* Для обеспечения достоверности результатов анализа рынка недвижимости в рамках судебной стоимостной экспертизы необходимо правильно определить сегмент рынка, к которому относится объект экспертизы. При этом следует ориентироваться не только (и не столько) на общие представления о разделении рынка на сегменты, но и на то разделение, прежде всего – ценовое, которое сложилось в области рынка. В частности, разница в ценах объектов офисного и торгового назначения в одних местах может иметь ярко выраженный характер, а в других нет. Соответственно, в первом случае имеют место два разных сегмента рынка – офисный и торговый, а во втором один сегмент – офисно – торговый.

В целях обеспечения достоверности результатов анализа рынка недвижимости могут быть решены следующие задачи:

- обоснование сегмента рынка, к которому относится объект экспертизы;
- формирование выборок данных с ценами сделок, предложения, спроса, по арендным ставкам по видам недвижимого имущества в анализируемом сегменте;
- выявление корреляционных зависимостей между ценами сделок, предложения, спроса, арендными ставками в разрезах основных факторов ценообразования;

Область рынка, которую необходимо охватить анализом, определяется требованием к количеству объектов, которые должны быть включены в анализ:

•в одном случае это может быть одно отдельно взятое здание, в котором на продажу и/или в аренду экспонируется по десятку и более объектов (в этом случае в анализ необходимо включить данные по ценам и ставкам аренды объектов сегмента рынка, к которому принадлежит объект экспертизы, расположенных поблизости объектов);

•в другом - некоторая область вокруг объекта экспертизы (в этом случае в анализ необходимо включить данные по ценам и ставкам аренды объектов более высокого и более низкого классов сегмента рынка, к которому принадлежит объект экспертизы);

•в третьем – весь субъект Российской Федерации за исключением или без исключения регионального центра;

•в некоторых случаях может понадобиться анализ рынка в масштабе всей страны или нескольких стран.

Выявленная ценовая информация для данного сегмента рынка, сведенная в таблицы (матрицы свойств) должна позволять судебному эксперту провести обоснованные расчеты с целью выявления элементов сравнения (ценообразующих факторов), и их влияния на рыночную и иную стоимость.

Анализ сегмента рынка в месте и на дату исследования будет означать формирование выборки объектов, в отношении которых с разумной степенью достоверности можно предполагать полное или почти полное единство ценообразования.

Результаты анализа рынка могут быть визуализированы посредством точечных диаграмм рассеяния данных в координатах «цена (арендная плата, затраты на создание) – площадь» или иных уместных координатах, а также аппроксимирующими зависимостями на представленных точечных диаграммах, демонстрирующих ценовые кластеры, которые имеют место в сегменте рынка, к которому принадлежит объект экспертизы.

В конечном итоге цель анализа рынка - подбор аналогов как разумное соотношение между количеством факторов, включенных в модель экспертизы рыночной и иной стоимости, и количеством объектов-аналогов. Чем более схожими являются аналоги, тем меньшее их количество необходимо для получения адекватной модели экспертизы рыночной и иной стоимости (как правило, не менее 5 (пять)), и наоборот. В модель экспертизы рыночной и иной стоимости должны включаться только те элементы сравнения объектов, которые являются существенными, но различными у разных аналогов, включенных в таблицы данных - матрицы (свойств, факторов стоимости, ценообразующих факторов).

*Верификация ценовой рыночной информации.* Верификация ценовой рыночной информации означает процесс проверки достоверности ценовой рыночной информации об объектах недвижимости на предмет соответствия ее рыночным данным. Процесс верификации ценовой рыночной информации проводится в рамках анализа рынка при судебной стоимостной экспертизе, в конечном итоге, для того, чтобы исключить из анализа подобранные объекты-аналоги со следующими видами недостатков:

- относящихся к различным сегментам рынка и ценовым зонам;
- имеющих неполные реквизиты;
- содержащих неточности и огрубления;
- имеющих ошибки в адресной и географической привязке;
- относящихся к различным временным периодам.

## Раздел 6. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объектов недвижимости

Некоторые, часто применяемые на практике, в том числе в судебной стоимостной экспертизе объектов недвижимости, виды стоимости (рыночная, справедливая по МСФО, инвестиционная), рассчитываются в предположении, что использование объекта судебной экспертизы не фактическое, а наилучшее и наиболее эффективное из всех видов его

разрешенного использования. Это предположение отражает реальность рынка, где информированный продавец, назначая цену предложения, соответствующую наиболее эффективному использованию объекта, рассчитывает на рационального покупателя, который также исходит из наиболее эффективного использования объекта.

В частности, оценка видов стоимости *земельного участка* согласно большинству стандартов выполняется как незастроенного в предположении его наилучшего и наиболее эффективного использования, независимо от вида его фактического использования.

Под НиНЭИ объекта понимается возможный вид использования и его конкретные параметры, при которых достигается максимальное значение определяемого вида стоимости, существенно превышающее оценку текущего использования, с учетом затрат на смену вида использования.

Положение о НиНЭИ в судебной стоимостной экспертизе используется, когда эксперт выполняет оценку и экспертизу указанных выше видов стоимости.

В судебной практике встречаются случаи, когда анализ НиНЭИ требуется по существу дела. Например, когда миноритарий акционерного общества, владеющий не менее чем 1% акций, согласно пп.2, 5 ст.71 закона 208-ФЗ «Об акционерных обществах», может обратиться в суд по вопросу возмещения ему доли убытков общества, если имеет на то основания. Такими основаниями может быть заниженная по мнению заявителя оценка активов компании или их продажа по цене, не соответствующей (ниже) рыночной стоимости. Соответственно, в ходе судебной стоимостной экспертизы может быть выполнен анализ НиНЭИ и определение справедливой стоимости указанных активов или всей компании. В отношении объектов недвижимости такими активами могут быть объекты доходной недвижимости (площади офисных, торговых центров, производственнно-складские площади, сдаваемые в аренду, а также арендуемые земельные участки), объекты операционной недвижимости, а также инвестиционные фонды недвижимости.

Кроме полной информации об исследуемом активе для определения его НиНЭИ судебному стоимостному эксперту необходимо собрать соответствующую информацию о юридически допустимых, физически возможных, социально приемлемых и финансово целесообразных видах использования объекта экспертизы и его аналогах. Затем судебная стоимостная экспертиза рыночной и иной стоимости выполняется по соответствующим стандартам для данного вида стоимости в предположении использования объекта на дату экспертизы (оценки) наиболее эффективным из удовлетворяющих перечисленным условиям способом.

## Раздел 7. Виды стоимости, определяемые в процессе судебной стоимостной экспертизы

Согласно ст. 3 закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», независимый оценщик может определять рыночную, ликвидационную, инвестиционную стоимость, или иной вид стоимости, предусмотренный федеральными стандартами оценки (ФСО).

Однако ст.1 того же закона гласит, что «Оценочная деятельность осуществляется в соответствии …. с настоящим Федеральным законом, а также другими федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, регулирующими отношения, возникающие при осуществлении оценочной деятельности».

Поэтому в судебном порядке, в рамках судебной стоимостной экспертизы, может выполняться определение любого вида стоимости, предусмотренного всеми законодательными и нормативными актами РФ, в том числе действующими в РФ стандартами финансового учета (ФСБУ, МСФО, ЦБ РФ), таможенного контроля и страховой деятельности.

Согласно ФСО II вид стоимости определяется исходя из цели оценки. Цель судебной стоимостной экспертизы, в том числе, в оказании помощи суду в осуществлении правосудия, в принятии справедливого решения в конкретной ситуации судебного стоимостного спора.

Для обоснования выбора конкретного вида стоимости согласно оценочного законодательства (ФСО II) используется понятие «предпосылки стоимости», то есть обстоятельства и необходимые условия использования результата оценки. Подобное понятие может быть использовано судом (следователем, дознавателем) при назначении судебной стоимостной экспертизы в части обоснования вопросов эксперту и конкретно задаваемого для определения вида стоимости в предмете (задачах) экспертизы:

1) в спорах о предполагаемой сделке купли-продажи, возмещения, компенсации, или для целей учета/отчетности;

2) конкретными (идентифицированными) лицами, либо неопределенными (гипотетическими) сторонами;

3) на прошедшую или будущую дату оценки, или дату (периоду) проведения экспертизы;

4) при текущем использовании объекта оценки, предполагаемом наилучшем и наиболее эффективном его использовании (НиНЭИ), или при прекращении использования (ликвидация);

5) в добровольной сделке или вынужденной (по каким-то причинам).

Типичные и особые субъекты (стороны) отношений к объектам судебной стоимостной экспертизы, которые могут определяться различными видами стоимости[11], представлены в таблице ниже.

| Стороны отношений | Объекты экспертизы | Виды стоимости |
|---|---|---|
| Обе независимые, обычные, типичные | Представлены на открытом активном рын | Рыночная, справедливая<br>Текущая восстановительная<br>Полная восстановительная<br>Замещения<br>Сметная<br>Возмещаемая<br>Чистая стоимость реализации |
| Типичный независимый продавец, специальный покупатель | Представлены или не представлены на рынке | Инвестиционная<br>Синергическая |
| Типичный независимый покупатель, специальный продавец | Представлены на открытом активном рын | Ликвидационная<br>Утилизационная<br>Скраповая<br>Залоговая<br>Неработающего или незагруженного предприятия |
| Оба нетипичные, с конкретны интересами, зависящими от определенных обстоятельств или д от друга | Представлены или не представлены на рынке | Равносправедливая<br>(Равновесная) |
| Ни покупатель, ни продавец | | Инвестиционная |

[11] С формулировками и источниками определений перечисленных видов стоимости можно ознакомиться в работе [3].

| | | |
|---|---|---|
| не предполагаются | | Кадастровая<br>Первоначальная<br>Историческая<br>Балансовая<br>Остаточная<br>Себестоимость<br>Таможенная<br>Стоимость в пользовании<br>Страховая |

В соответствии с вышеизложенным в судебной стоимостной экспертизе могут использоваться следующие дополнительные виды стоимости (в формулировках, определениях и обоснованиях, введенных в РФ ведомственными нормативами для целей независимой и внутренней оценки[12]):

| Вид стоимости | Источник и определение |
|---|---|
| Справедливая стоимость по МФСО | Приказ Минфина РФ от 28.12.2015 № 217н, Приложение № 40.<br>Цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки. |
| Справедливая рыночная стоимость предмета залога | Положение Банка России N 570-П от 26.12.2016 г.<br>… признается справедливой рыночной стоимостью предмета залога при условии его реализации в срок не более 365 дней. |
| Текущая восстановительная | Положение ЦБ РФ от 26.03.2007 № 302-П<br>Сумма денежных средств, подлежащая уплате организацией на дату проведения переоценки в случае необходимости замены какого-либо объекта с учетом его износа на дату переоценки и всех затрат на приобретение, доставку, монтаж и ввод в эксплуатацию. |
| Чистая стоимость реализаци | МСФО-2, пп. 28-33. Приказ Минфина РФ от 28.12.2015 № 217н, Приложение 2.<br>Рыночная стоимость за вычетом ожидаемых расходов продавца на подготовку, сопровождение и оформление продажи актива или това (сумма, получаемая в итоге продавцом, а не та, что уплачена покупателем). |
| Таможенная стоимость | Постановление Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 500 "О порядке определения таможенной стоимости товаров, перемещаемы через таможенную границу Российской Федерации" |
| Стоимость-в-пользовании | МСФО 36. Приказ Минфина РФ от 28.12.2015 № 217н Приложение<br>Текущая стоимость финансовых потоков от учетной генерирующей поток единицы, дисконтированных по внутренней ставке конечной доходности предприятия. |
| Возмещаемая стоимость | Приказ Минфина РФ от 28.12.2015 № 217н Приложение 23, МСФО<br>Большее значение из двух: рыночной стоимости доходного актива и его стоимости-в-пользовании. |
| Страховая стоимость | В РФ согласно ст. 947 ГК РФ — это рыночная стоимость имуществ месте его нахождения в день заключения договора страхования. |

[12] Согласно Международным Стандартам Оценки МСО -2017/21 внутренняя оценка – та, которая выполняется без заключения договора на оценку, как внутренняя операция предприятия или организации.

| | |
|---|---|
| | В договорах личного страхования и договорах страхования гражданской ответственности страховая сумма определяется сторонами по их усмотрению. |
| Сметная стоимость | П. 30, ст. 1 ГрК РФ - расчетная стоимость строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объектов капитального строительства, работ по сохранению объектов культурного наследия подлежащая определению на этапе архитектурно-строительного проектирования, подготовки сметы на снос объекта капитального строительства и применению в соответствии со статьей 8.3 Градостроительного кодекса РФ (ред. 2023г) |

Ниже приводятся определения трех видов стоимостей, уточненные с учетом предпосылок стоимости без изменения содержания определений, приведенных в Федеральном законе ФЗ-135, ФСО II и Международных стандартах оценки.

### *7.1. Рыночная стоимость*

В определении Федерального закона 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»:

- «… наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

•одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

•стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

•объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

•цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

•платеж за объект оценки выражен в денежной форме».

В определении Международных стандартов оценки 2017/2021 г:

- «…. расчетная денежная сумма, за которую состоялся бы обмен актива или обязательства на дату оценки между независимыми покупателем и продавцом, желающими этой сделки, когда стороны действуют каждый со знанием дела, после надлежащего маркетинга, благоразумно и без принуждения».

Определение рыночной стоимости – наиболее частая операция в деятельности независимых оценщиков. Однако в судебной стоимостной экспертизе это может быть не так, поскольку рыночная стоимость определяется для «типичных участников рынка, независимых друг от друга…», и если суд рассматривает имущественные споры, споры по возмещению реального ущерба, убытков, упущенной выгоды, споры по денежной оценке долгов или обязательств, то в деле участвуют *конкретные стороны,* и по имеющемуся определению рыночной стоимости она в таких случаях может быть неприменима. Поэтому судебным экспертам и судам (следователям, дознавателям) важно знать и уметь применять кроме рыночной стоимости иные, описанные в данных методических рекомендациях виды стоимости, соответствующие и адекватные существу рассматриваемого судебного дела.

### *7.2. Инвестиционная стоимость*

В определении Федерального закона 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» «Инвестиционная стоимость - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки».

В определении Международных стандартов оценки 2017/2021: «Инвестиционная стоимость - это стоимость актива для конкретного владельца или потенциального владельца с учетом их индивидуальных или инвестиционных, или операционных (хозяйственных) целей».

Инвестиционная стоимость (ИС) – это субъектно-специфичный вид стоимости. Несмотря на то, что стоимость актива для владельца может быть равна той сумме, которую можно выручить от его продажи другой стороне, этот вид стоимости отражает выгоды, получаемые экономическим субъектом (стороной спора) от владения активом и, соответственно, не предполагается какого-либо обмена активом. В инвестиционной стоимости отражаются финансовое положение и финансовые цели экономического субъекта (стороны спора). Инвестиционная стоимость часто используется для определения эффективности инвестиций.

Инвестиционная стоимость отражает выгоды от владения объектом экспертизы сторонами спора (условно продавцом-собственником или потенциальным покупателем), в том числе, с учетом синергии и предполагаемого полезного эффекта от использования объекта, ожидаемую доходность, наличие нематериальных активов, позволяющих наиболее эффективно использовать объект, иные условия, относящиеся к обстоятельствам (преимуществам или особенностям) конкретного владельца. Дополнительный полезный эффект от использования объекта экспертизы часто связан с интеллектуальным капиталом, который использует конкретная сторона (независимого от того, отражен он в бухгалтерской отчетности или нет) и который отражает инвестиционная стоимость.

Рыночная стоимость, в отличие от инвестиционной, учитывает только те характеристики субъектов отношений - сторон (условно продавцов и покупателей), которые типичны для данного рынка.

ИС может определяться как для конкретного покупателя, так и для конкретного продавца, т.е. для одной из сторон спора о стоимости, но без учета взаимодействия их между собой. ИС позволяет обосновать и подтвердить значение той величины стоимости, которая отражает интересы каждого конкретного участника спора.

*Пример*. Руководители торгового центра заинтересованы в расширении площадей, поэтому готовы заплатить за приобретение соседнего земельного участка цену выше его рыночной стоимости. Однако расчеты торговой компании показывают, что при цене участка выше, чем 2,5 его рыночной стоимости эти затраты не смогут окупиться в плановом горизонте компании. Цена участка, превышающая вдвое его рыночную стоимость, признана торговой компанией *инвестиционной стоимостью участка*. Она предложила продавцу за участок начальную цену, равную его рыночной стоимости, имея в виду в случае отказа продавца постепенно повышать цену предложения в ходе дальнейших переговоров, но не выше 2-х значений рыночной стоимости. В случае претензий акционеров торговой компании к ее дирекции по поводу цены приобретения соседнего участка по цене выше его рыночной стоимости, эксперт может обосновать справедливость и экономическое обоснование такого решения.

*Пример.* Крупные объекты спортивной недвижимости – ледовые арены, бассейны, стадионы, требуют больших затрат на строительство. Доходов от коммерческого использования обычно бывает недостаточно для возмещения затрат и кредитов, поэтому такие объекты во всех странах строятся по схеме государственно-частного партнерства (ГЧП). По указанным причинам в случае споров о разделе доходов и затрат между частным инвестором и местной администрацией в отношении созданного объекта недвижимости может быть использован стандарт инвестиционной или равновесной (равносправедливой)

стоимости, но не рыночной, поскольку стандарт рыночной стоимости не соответствует условиям создания и финансирования таких объектов.

Как видим, в каждом из двух приведенных примеров не рыночная, а инвестиционная или другая стоимость соответствует специфике объекта и интересам сторон при его финансировании.

### *7.3. Равновесная (равносправедливая) стоимость*

В ФСО-II (2022 г) представлено новое понятие - ***равновесная*** стоимость:

«… представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки».

Более точное название равновесной стоимости, используемое в ФСО II, которое применяется в данных методических рекомендациях – **равносправедливая стоимость**, определение которой приводится в Международных стандартах оценки 2017/2021, а именно:

1. Равносправедливая стоимость (РСС) – это расчетная цена при передаче актива или обязательства между определенными осведомленными и заинтересованными сторонами, которая отражает соответствующие интересы этих сторон.

2. РСС требует расчета цены, справедливой для обеих конкретных, определенных сторон с учетом соответствующих положительных или отрицательных последствий, которые каждая из сторон получит от сделки. В отличие от указанных требований, при оценке *рыночной стоимости не* принимаются во внимание положительные или отрицательные последствия сделки, которые не были бы доступны *всем участникам* рынка.

3. Равносправедливая стоимость — более широкое понятие, чем рыночная стоимость. Равносправедливая стоимость является общим случаем, а рыночная стоимость – её частным случаем.

Во многих случаях справедливая цена в отношениях между двумя сторонами может быть равна цене, которую можно получить на рынке. Однако могут быть случаи, когда при определении равносправедливой стоимости будут включаться в учет обстоятельства, которые могут быть проигнорированы при определении рыночной стоимости, например, предпосылки выбора синергической стоимости, возникающие из-за сочетания определенных интересов (условно покупателя и/или продавца). В определении МСО специально подчеркивается, что в отличие от равносправедливой стоимости, рыночная стоимость определяется для предполагаемых типичных участников рынка и учитывает обычные, типичные обстоятельства и факторы ценообразования оцениваемого актива и его аналогов. Какие-либо преимущества или проблемы для той или другой стороны сделки, недоступные всем участкам рынка, при оценке (экспертизе) рыночной стоимости не учитываются. А равносправедливая стоимость как раз должна учитывать особенности и конкретные интересы, ограничения и обстоятельства обеих сторон в сделке с объектом.

*Пример.* Два акционера ПАО владеют по 45 % акционерного капитала каждый, а третий акционер обладает оставшимися 10 %. Если третий акционер решит продать свои акции, то их рыночная стоимость при продаже обычному «рыночному» покупателю может существенно отличаться в меньшую сторону от их равносправедливой стоимости при продаже 10% акций одному из двух других акционеров, которые владеют 45% акций. Разумно предположить, что каждый из этих двух акционеров готов будет заплатить за такую покупку гораздо бóльшую цену, чем любой другой покупатель «со стороны»,

поскольку покупка этих 10% акций превращает 45%-ную долю в 55%-ный контролирующий пакет. Таким образом, равносправедливая стоимость объекта оценки (10% пакета акций) для двух других акционеров будет выше, чем рыночная стоимость пакета из 10% акций, предполагающая «обычного» типичного рыночного покупателя.

*Пример.* Если продаются площади объекта на земельном участке, примыкающем к площадям компании, которая нуждается в расширении, то этой компании может быть выгодно предложить продавцу цену выше рыночной стоимости, чтобы сэкономить на переносе производства. Для компании-покупателя в этом случае будет наблюдаться так называемый синергетический эффект, а для продавца этот покупатель будет «специальным». Величина добавки, превышающая рыночную стоимость на синергетическую составляющую, в данном случае будет формировать равносправедливую стоимость для указанных «специального» покупателя и продавца площадей. Особенно это верно в том случае, если продавцу хорошо известна потребность покупателя именно в данной площади. Если эта потребность продавцу неизвестна, то для покупателя равносправедливая стоимость может быть *инвестиционной стоимостью*, а предложить продавцу он может рыночную стоимость объекта.

Равносправедливая стоимость не похожа ни по формальному определению, ни по смыслу применения с рыночной или справедливой по МСФО стоимостью, определяемой для независимых типичных участников рынка или его особого сегмента.

Оценка (экспертиза) равносправедливой стоимости требует учитывать обстоятельства и интересы *каждой из сторон* предполагаемой сделки с объектом экспертизы, поэтому по смыслу ее применения этот вид стоимости может быть предназначен для решения арбитражных и гражданских судебных споров относительно справедливости при спорных сделках, при возмещении ущерба, разделе имущества и прочих имущественных и финансовых спорах. Не случайно в определении равносправедливой стоимости не сказано «в сделке купли-продажи», но «при передаче», что включает кроме сделок купли-продажи также перечисленные случаи споров.

Равносправедливая стоимость – это вид стоимости, который может определяться путем сопоставления позиций сторон при разрешении споров о величине указанного вида стоимости в судах, в досудебном порядке или в процессе ведения переговоров о цене и условиях сделки.

Достижение равносправедливой стоимости в судебных спорах может включать следующие варианты:

- Анализ позиций сторон для разрешения споров в суде или в досудебном порядке, например, сопоставление двух отчетов об оценке, представленных сторонами в соответствии со статьей 13 Федерального закона 135-ФЗ;
- Моделирование этого процесса в заключении эксперта, в котором может быть сформирован интервал заданного вида стоимости и внутри этого интервала определена равносправедливая стоимость, удовлетворяющая интересам каждой из сторон.

В одном и в другом вариантах формируются позиции сторон, каждая из которых отражает цели и ценности сторон спора. Позиция каждой стороны – это результат определения искомого вида стоимости, полученный с помощью модели стоимости. Позиции сторон отражают свои интересы, как правило, в форме инвестиционных стоимостей. В процессе разрешения спора субъективные параметры моделей стоимости могут задаваться одной из сторон, двумя сторонами или судом.

Сопоставление (сравнение) моделей стоимости, осуществляемое судебным экспертом, позволяет обеспечить симметричное (справедливое) стоимостное моделирование спора. Сопоставление моделей стоимости может производиться судебным стоимостным экспертом на уровне алгоритмов расчета указанного вида стоимости и на уровне параметров модели и только для тех методов и тех параметров модели, которые существенно влияют на результат.

Результатом оценки равносправедливой стоимости является интервал значений искомой стоимости, формируемый позициями сторон, а также обоснованное конкретное число указанного вида стоимости внутри этого интервала значений стоимости.

### 7.4. Особенности судебной стоимостной экспертизы при определении равносправедливой, инвестиционной и рыночной стоимостей

Согласно Международных стандартов оценки равносправедливая стоимость является общим случаем, а рыночная стоимость – её частным случаем. В судебном порядке в подавляющем большинстве случаев наблюдается стремление к установлению равносправедливой стоимости, как стоимости для конкретных лиц (сторон спора).

Инвестиционная стоимость не имеет предпосылкой сделку (пример – инвестиционная стоимость двенадцати стульев для Остапа Бендера составляла несколько тысяч рублей. А цена сделки для него же составила аукционную цену плюс 100 рублей).

Стороны спора (условно, покупатель и продавец), каждая из них, определяет свою ИС, которая может быть выше или ниже РС за счет синергетического эффекта и других факторов. ИС может использоваться в процессе управления, развития объекта или оценки эффективности использования объекта собственником, пользователем, потенциальным покупателем.

Величина ИС чаще всего может использоваться покупателем для определения верхней границы приемлемой для него цены. Покупатель, как правило, не заинтересован в том, чтобы эта величина стала известна продавцу. Часто, как указывалось, ИС существует в форме инвестиционного проекта, бизнес-плана или финансовой модели, которые отражают планы покупателя по использованию объекта в случае его приобретения.

Например, инвестиционная стоимость крытого катка (ледового дворца), как уже отмечалось, обычно ниже его сметной стоимости и полной восстановительной стоимости.

Цена сделки, если это не вынужденная сделка, как правило, не может удовлетворить продавца, если она ниже его ИС.

На практике инвестиционные стоимости формируются собственником (продавцом) и потенциальным покупателем для целей управления и развития, независимо друг от друга.

ИС играет важную роль при формировании равносправедливой стоимости как базы для осуществления сделки или для формирования позиций сторон спора.

Равносправедливая стоимость может быть результатом сопоставления двух инвестиционных стоимостей, рассчитанных отдельно по заданию продавца и отдельно по заданию покупателя, для обоснования позиций каждой из сторон спора.

Инструмент стоимостной экспертизы, как правило, это математическое моделирование перехода от фактических и других исходных данных к заданной стоимости посредством использования расчетных алгоритмов и методов определения этого вида стоимости.

Модель равносправедливой стоимости объекта экспертизы (РССо) может быть получена путем синтеза двух моделей инвестиционных стоимостей, представленных суду (следователю, дознавателю) в материалах дела сторонами спора (условно, продавцом [ИСпрод] и покупателем [ИСпок)] из следующего качественного выражения в виде интервала указанных инвестиционных стоимостей:

[ИСпок] → РССо ← [ИСпрод]

Сопоставление инвестиционных стоимостей сторон спора в процессе производства судебной стоимостной экспертизы может позволить выявить не только причины их расхождения, но и определить для них равносправедливую стоимость объекта экспертизы (РССо), которая по своему значению может находиться как внутри интервала между этими граничными значениями инвестиционных стоимостей, так и принимать значения одной из границ. При этом причинами расхождения инвестиционных стоимостей сторон спора могут быть:

•разные представления о ценностях и возможностях использования объектов экспертизы;

•разные модели инвестиционных стоимостей (разные подходы и методы), использованные сторонами спора;

•разные значения критических параметров, использованные в моделях стоимостей (в частности, разные объекты-аналоги для одного и того же объекта исследования, различные обременения и ограничения);

•наличие в оценках технических, логических и методических ошибок.

### 7.5. Особенности определения справедливой стоимости по ФСБУ и МСФО

В предисловии к настоящим Методическим рекомендациям отмечено, что Федеральный закон 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в российской Федерации» не относится к оценке видов стоимости, введенных в РФ стандартами ФСБУ, МСФО и МСО, приказами Минфина РФ и ЦБ РФ, используемых в бухгалтерской отчетности, аудиторских проверках, ведомственных нормативах.

К таким видам стоимости, которые могут определяться при производстве судебной стоимостной экспертизы, в том числе относятся:

•справедливая стоимость по ФСБУ, МСФО;

•рыночная стоимость по МСО;

•справедливая рыночная стоимость предмета залога по ЦБ РФ;

•текущая восстановительная стоимость - ЦБ РФ;

•чистая стоимость реализации – Минфин РФ;

•стоимость-в-пользовании – МСФО;

•возмещаемая стоимость – МСФО;

•равносправедливая стоимость – МСО;

•таможенная стоимость – Постановление Правительства РФ;

•страховая стоимость - ГК РФ;

•сметная стоимость – ГрК РФ.

Указанные виды стоимости и методики их оценки официально введены в РФ в период 2011-23 гг. соответствующими Кодексами, постановлениями Правительства РФ, приказами Минфина РФ, положениями ЦБ РФ, приказами Минстроя РФ. Эти виды стоимости могут оцениваться и независимыми и внутренними оценщиками и другими специалистами, как это прямо определено и рекомендовано в МСА-500. В случае судебных разбирательств судебные эксперты могут привлекаться к экспертизе отчетов об оценке и других документов, в которых представлены расчеты указанных видов стоимости, а также к их определению в рамках судебной стоимостной экспертизы.

Российская практика показывает, что запросы на оценку *справедливой стоимости* активов предприятий по ФСБУ 6/2020 и МСФО-13 поступают едва ли не чаще, чем на оценку рыночной стоимости. Этот вид стоимости используется для оценки активов предприятий в рамках текущей бухгалтерской и управленческой отчетности, а также для подготовки коммерческих операций компаний, подготовки отчетов к собраниям Советов директоров и собраниям акционеров. В случае конфликтов в рамках хозяйственной деятельности, конфликтов акционеров с руководством или управляющей компанией, а также обращений акционеров в суд по вопросам определения стоимости активов и возмещения убытков, для проверки результатов оценки справедливой стоимости активов суд может назначать судебную экспертизу.

По этой причине в состав данных Методических рекомендаций включены основные сведения об определении справедливой стоимости по ФСБУ и МСФО.

Международный стандарт финансовой отчетности компании/предприятия (МСФО 13) "Оценка справедливой стоимости" введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н, Приложение № 40.

Согласно этому стандарту "*справедливая стоимость - это цена, которая была бы получена или уплачена в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки. При определении справедливой стоимости учитываются, в частности: характеристики объекта и возможные ограничения на продажу и использование».* Цель оценки справедливой стоимости актива заключается в том, чтобы определить цену или диапазон цены, по которой была бы совершена обычная сделка по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях. Стандарт указывает, что для оценки справедливой стоимости по ФСБУ необходимо определить:

(a) конкретный актив или обязательство, подлежащий (подлежащее) оценке, сообразно единице бухгалтерского учета;

(b) в отношении нефинансового актива - вид сделки, являющийся уместным для такой оценки сообразно наилучшему и наиболее эффективному использованию (НиНЭИ) этого актива;

(c) основной (или наиболее выгодный) рынок в отношении данного актива или обязательства;

(d) метод (методы) оценки, подходящий для определения справедливой стоимости с учетом наличия информации для получения исходных данных, представляющих собой допущения, которые использовались бы участниками рынка при определении цены сделки с активом или обязательством, а также *уровень в иерархии* справедливой стоимости, к которому относятся эти исходные данные.

Определение справедливой стоимости по МСФО предполагает, что сделка с целью продажи актива или передачи обязательства осуществляется:

(a) на рынке, который является основным для данного актива или обязательства; или

(b) при отсутствии основного рынка в месте расположения актива, на ином рынке, наиболее выгодном в отношении данного актива или обязательства.

Текст стандарта включает более 45 страниц и состоит из 96 пунктов, где подробно излагаются все положения стандарта, методика расчетов и требования к используемой информации. Из текста стандарта следует, что определение *справедливой по МСФО* стоимости почти не отличается от определения *рыночной стоимости*, представленного в Федеральном законе №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Если для объекта экспертизы существует активный рынок аналогов, то в большинстве случаев числовые значения справедливой и рыночной стоимости такого объекта должны совпасть. Если в силу уникальности оцениваемого актива, рынок их аналогов очень мал, специфичен или его нет, то методика определения справедливой стоимости предписывает ограничиться двумя (затратным и доходным) подходами или даже одним затратным, но с одним существенным условием, отличающимся от стандартов оценки рыночной стоимости. А именно, определение справедливой стоимости выполняется с учетом ***уровня иерархии*** исходных данных. В зависимости от качества, надежности и достоверности использованной информации, результат определения справедливой стоимости будет также отнесен к одному из трех уровней иерархии качества - первому, второму или третьему уровню.

*К **первому уровню*** может быть отнесена оценка, выполненная сравнительным подходом на базе достоверно известных (некорректированных) цен сделок с идентичными аналогами оцениваемого актива или обязательства (пп. 76-90 стандарта). Такие данные относятся *к **исходным данным уровня 1***. Как указано выше, такие данные не должны быть скорректированными, за исключением двух случаев: допускается корректировка на количество идентичных активов в одной сделке, и для группы активов аналогичных, но не идентичных, при оценке множественного объекта.

Если же данные по ценам аналогов потребуют корректировок, то такие скорректированные данные будут отнесены уже ко ***второму уровню***, как и соответственно, результат оценки, полученный на основе таких данных. Также к уровню 2 относятся данные по ценам сделок, скорректированных на основании статистических расчетов (коэффициентов, множителей, расчетных показателей на единицу измерения, например, на к1 в.м. площади, 1 куб.м. объема, партии товара, мощности, пропускной способности и прочих).

К ***третьему уровню*** иерархии относятся все, прямо не наблюдаемые, данные о ценах сделок, полученные от третьих лиц, агентств, средств информации, из аналитических обзоров, справочников и исследований, данные о ценах предложений. А также данные, обоснованные расчетами или предположениями аналитиков и самого эксперта - ставки капитализации, дисконта, а также все прогнозные данные, используемые в доходном подходе.

Если оценка или судебная стоимостная экспертиза произведена на основе данных разного уровня иерархии, то результат такой оценки или экспертизы относится к наименьшему (третьему) уровню иерархии использованных исходных и расчетных данных.

Оценки и результаты экспертизы, полученные в результате применения нескольких подходов, обычно дают несколько разные результаты. Стандарт рекомендует (п.63) не усреднять или каким-либо образом взвешивать их, а оставить полученный диапазон оцениваемого вида стоимости.

Но самое существенное – это цель и следствие введения трех уровней иерархии данных. Результат оценки и экспертизы, полученный на основе данных уровня 1 – относится к уровню 1 и представляется одним численным значением. Оценка и экспертиза, проведенная с применением данных второго и третьего уровня, представляется **диапазоном значений,** в границах которого по результату оценки и экспертизы содержится конкретное значение справедливой стоимости. Поскольку данные уровней 2 и 3 являются менее надежными, а выводы на их основе также включают неопределенности, то и результат оценки (экспертизы) должен это отражать. По этой причине от эксперта требуется оценить диапазоны возможного изменения данных уровней 2 и 3 и, сделав соответствующие серии расчетов (*анализ чувствительности*), представить результат экспертизы в виде диапазона/интервала наиболее вероятных значений справедливой стоимости. Например, при применении доходного подхода рекомендуется провести расчеты, изменяя прогноз доходов, затрат, и ставку дисконта на 1-2%. Соответственно, в затратном подходе следует варьировать величину затрат на создание (замещения, воспроизводства) объекта, величину физического износа в разумных и естественных пределах их изменения для получения обоснованного диапазона результата экспертизы по затратному подходу.

## Раздел 8. Рекомендации по выбору вида стоимости

В отличие от *цены* понятие стоимости является расчетной величиной, и каждый вид стоимости имеет формальное определение, позволяющее понять смысл, назначение, область применения данного вида стоимости, а также возможность расчета ее значения для конкретного объекта, на конкретную дату и предполагаемых условий ее использования.

Важно отметить, что различные виды стоимости – это не атрибуты объекта недвижимости, как его размеры или местоположение, а различные инструменты, позволяющие принимать нужные и обоснованные решения в разных ситуациях.

По этим причинам теория и стандарты оценки стоимости требуют от эксперта учитывать цели судебной стоимостной экспертизы, фактическое или предполагаемое использование объекта, а также *предпосылки стоимости*, на основании которых выполняется обоснованный выбор данного вида стоимости, соответствующий существу дела. В частности, для принятия решения о цене продажи, покупки, сумме компенсации, возмещения убытков, о продолжении текущего использования, о способе наилучшего

использования, модернизации, о ликвидации объекта и других случаев требуется выбрать и определить величину наиболее подходящего вида стоимости.

На стадии формулирования вопросов эксперту он может выяснить, что представляет собой объект стоимостной экспертизы, каково его предполагаемое назначение, какие права на объект относятся к предмету экспертизы, в чем состоит существо судебного разбирательства, претензии или спора, какое использование объекта недвижимости обсуждается сторонами (оформление кредита под залог, переоценка залога, вклад в уставный капитал, в инвестиционный проект, оценка финансового обесценения, текущей восстановительной или рыночной стоимости для финансовой отчетности, покупка, продажа, мена, компенсация при утрате, изъятии, повреждении, возмещение убытков, другие).

Выяснив на предварительной стадии или в ходе судебного разбирательства, каковы цели или обстоятельства, в которых стороне или сторонам судебного процесса требуется судебная стоимостная экспертиза, эксперт может понять какой вид стоимости, из определенных стандартами, наиболее подходит для использования по существу дела в контексте вопросов эксперту, и как суд (следователь, дознаватель) будет использовать знание величины данного вида стоимости.

Исходя из полученной информации на предварительной стадии, эксперт, ознакомившись с объектом экспертизы, может установить:

- каковы условия (предпосылки) *для выбора вида стоимости,* применительно к объекту экспертизы по существу рассматриваемого дела;
- какие права на объект экспертизы, фактические или предполагаемые, рассматриваются судом и сторонами: права собственности, арендодателя, арендатора, пользователя, залогодателя, залогодержателя, кредитора, подрядчика, делового партнера, потерпевшего, другие;
- каков *уровень* оцениваемого права - полное или ограниченное право, и какое именно право подлежит исследованию эксперта.

Следующая схема показывает некоторые возможные сочетания условий (предпосылок) использования объекта оценки и состава (уровней) оцениваемых прав, характерное для нескольких видов стоимости. В нее включены пять типичных вариантов использования объекта (показаны в среднем столбце схемы, приведенной ниже). Определенные варианты использования могут быть обусловлены видом стоимости (например, сметная, инвестиционная или ликвидационная). Но выбор других видов стоимости может определяться вопросами к эксперту, особенностями объекта или назначением экспертизы, как показано на схеме ниже.

Из изложенного следует важный вывод, что результат судебной стоимостной экспертизы объекта недвижимости обусловливается видом определяемой стоимости, который, как правило, задается судом (следователем, дознавателем) в соответствии с обстоятельствами (условиями) предполагаемого или фактического использования объекта экспертизы и в соответствии с существом судебного спора.

Если, к примеру, в вопросах к судебному эксперту требуется указать рыночную стоимость производственного здания с земельным участком, то объект экспертизы будет различаться в зависимости от того, какой объем прав предполагается получить в планируемой сделке или действии. Например, если только права собственности на недвижимость (на участок и здание), то результат экспертизы рыночной стоимости определится двумя дополнительными условиями использования объекта: «наилучшее и наиболее эффективное использование» и «право собственности без обременений». Если же рассматривается объект недвижимости с сохранением присоединенных к зданию мощностей инженерного обеспечения (электро- газо- водо-, теплоснабжения, канализации), с действующими договорами страхования и обслуживания здания, то объектом экспертизы может быть 100%-я доля уставного капитала общества, единственным активом которого является данная недвижимость. На этих примерах видно, как точное описание и определение объекта экспертизы и предмета (задачи) экспертизы определяют условия и результат применения конкретного вида стоимости – в данном случае *рыночной стоимости* объекта недвижимости или рыночной стоимости бизнеса, специально организованного для этого объекта вместе со всей инженерной инфраструктурой и действующими договорами на присоединение и обслуживание здания.

Еще пример: определяется рыночная стоимость пятидесятипроцентного долевого владения жилой оборудованной квартирой общей площадью 180 кв.м., кадастровый номер ….., расположенной по адресу……, с целью продажи указанной долевой собственности обычным порядком через агентство недвижимости. В данном случае результат экспертизы *рыночной стоимости* будет определяться объемом оцениваемых прав владения объектом экспертизы. Для справки отметим, что величина рыночной стоимости пятидесятипроцентного *долевого владения,* как правило, существенно меньше половины

рыночной стоимости полного права собственности на эту же квартиру. Отсюда вывод, что точное определение объекта экспертизы и его использования влияют на величину рыночной и иной стоимости.

Если объект доходной недвижимости строится или приобретается в споре не как инвестиционный объект, а для собственных нужд (например, склад приобретается для развития собственного производства, а не для сдачи в аренду), то потенциального собственника (одну из сторон дела) скорее всего может интересовать его стоимость в пользовании, а не рыночная или инвестиционная стоимости.

Многие документы и нормативно-правовые акты РФ трактуют «стоимость» как присущее объекту качество, выражаемое в денежной форме. На практике же каждый из видов стоимости – инструмент субъекта, по заказу которого задается к определению соответствующий вид стоимости. Например, *лесные земли* по закону РФ исключены из рыночного оборота – они не могут быть предметом купли-продажи, соответственно, у них нет рыночной стоимости. Однако у участков лесных земель есть рыночная стоимость права аренды, которая, в свою очередь, определяется их состоянием, наличием или отсутствием товарного леса, и одним из 15-ти разрешенных видов использования арендованных лесных земель. Отсюда рыночная стоимость права аренды двух соседних земельных участков одинаковой категории и площади может различаться в несколько раз, в зависимости от их фактического состояния, вида разрешенного использования, цели объекта и предмета судебной стоимостной экспертизы.

Поэтому результат судебной стоимостной экспертизы определяется не только требуемым видом стоимости, но и точной характеристикой объекта экспертизы, его предполагаемым или фактическим использованием, а также объемом прав, учитываемых в операции (сделке, предполагаемом использовании, других).

## Раздел 9. Подходы и методы оценки, используемые в судебной стоимостной экспертизе объектов недвижимости

В судебной стоимостной экспертизе рыночной и иной стоимости объектов недвижимости, как и в оценке, в общем случае могут использоваться три подхода – сравнительный, доходный и затратный, в каждом из которых имеются свои методы определения заданного вида стоимости. Помимо методов каждого из трех общепринятых подходов могут использоваться комбинированные методы, объединяющие в себе последовательное применение методов определения заданного вида стоимости разных подходов.

Каждый из используемых методов при надлежащем его применении даст модель стоимости, представляющую собой модель научной аналогии и обеспечивающую необходимый характер учета причинно - следственных связей между исходными данными и выходным параметром – результатом экспертизы.

Применение методов того или иного подхода или их комбинации определяется особенностями объекта судебной стоимостной экспертизы, сегмента локального рынка, к которому относится объект экспертизы, назначением экспертизы, доступностью информации, другими обстоятельствами.

### 9.1. Сравнительный подход, методы сравнительного подхода

Методы определения заданного вида стоимости сравнительного подхода используются не только непосредственно в сравнительном подходе, но и как составные части определения рыночной и иной стоимости в рамках доходного и затратного подходов. В частности, методы сравнительного подхода могут использоваться:

•в рамках судебной стоимостной экспертизы и определения рыночной и иной стоимости доходным подходом - для определения рыночной арендной платы, величин эксплуатационных расходов и коммунальных платежей;

•в рамках судебной стоимостной экспертизы и определения рыночной и иной стоимости затратным подходом - для определения рыночной или инвестиционной стоимости земельного участка, затрат на строительство, прибыли предпринимателя, износов, устареваний (обесценений).

В рамках сравнительного подхода величина рыночной или иной стоимости определяется путем анализа цен состоявшихся сделок, незавершенных сделок, активных, отмененных или просроченных (архивных) предложений к сделкам с объектами недвижимости, которые могут быть рассмотрены в качестве аналогов объекта исследования (объектов – аналогов). Также в качестве цен аналогов могут рассматриваться результаты оценки, вступивших в законную силу судебных решений, как результатов деятельности судебной системы, или результаты досудебного урегулирования спора о стоимости (например, в соответствии с требованиями статьи 22.1 Федерального закона «О государственной кадастровой оценке» или ст. 153.6 ГПК РФ).

Перечень объектов – аналогов для использования в оценке должен быть сформирован по итогам анализа рынка.

Сравнительный подход может быть реализован только тогда, когда получается подобрать достаточное для определения заданного вида стоимости количество объектов - аналогов для объекта экспертизы с известными ценами сделок (фактическими арендными платами, фактическими затратами на строительство) и (или) ценами предложений на продажу (арендными платами, затратами на создание).

Использование в судебной стоимостной экспертизе рыночной и иной стоимости недостаточного количества объектов – аналогов может резко снизить достоверность итогового результата экспертизы. Однако и в этом случае сравнительный подход может использоваться для подтверждения достоверности результатов судебной стоимостной экспертизы, полученных иными подходами и методами.

При проведении судебной стоимостной экспертизы рыночной и иной стоимости должен быть составлен перечень доступных эксперту объектов-аналогов. При этом следует стремиться собрать максимально возможное число доступных для анализа объектов. Результат судебной стоимостной экспертизы рыночной и иной стоимости объекта экспертизы тем более достоверен, чем большее число объектов – аналогов в ней использовано. Не допускается использование в судебной стоимостной экспертизе рыночной и иной стоимости объектов только части доступных для анализа объектов-аналогов.

При применении всех методов сравнительного подхода в судебной стоимостной экспертизе рыночной и иной стоимости достаточность количества объектов – аналогов должна быть показана в заключении эксперта.

Сопоставимость по элементам сравнения (ценообразующим факторам) объекта экспертизы и объектов – аналогов означает близость (идентичность или несущественное различие) по этим ценообразующим факторам (аналогия свойств), либо наличие единого функционального или сильного корреляционного отношения между ценами объектов – аналогов и этими факторами (аналогия отношений)[13]. Во втором случае (аналогия отношений) величина различий объекта исследования и объектов – аналогов может иметь более существенное значение.

Не являются ценообразующими факторами наличие в абсолютной или удельной цене или ставке аренды, абсолютных или удельных затратах и других следующие факторы:

---

[13] Демидов И.В. Логика: Учебное пособие для юридических вузов / Под ред. доктора философских наук, проф. Б.И. Каверина. -М.: Юриспруденция, 2000. -208 с.

величина налога на добавленную стоимость, а также величина торга условно между продавцом и потенциальным покупателем. При этом:

•корректировка, удаляющая налог на добавленную стоимость из рассматриваемой величины, приводит её к расчётной базе, не включающей налог на добавленную стоимость;

•корректировка, учитывающая торг условно между продавцом и потенциальным покупателем, приводит рассматриваемую величину к расчётной базе цен сделок.

В рамках сравнительного подхода рыночная и иная стоимость объектов недвижимости может определяться следующими методами определения рыночной и иной стоимости:

•методами корректировок цен объектов-аналогов, в том числе:

○методом количественных корректировок;

○методом качественных корректировок;

•методом регрессионного анализа;

•методом построения квалиметрической модели, связывающей качество и цены объектов-аналогов;

•методом корреляционно – кластерного анализа;

•обобщённым модифицированным методом выделения;

•метод анализа иерархий;

•другими авторскими методами.

При применении всех методов сравнительного подхода в судебной стоимостной экспертизе рыночной и иной стоимости для выполнения расчетов могут использоваться сложившиеся на рынке объектов экспертизы абсолютные или удельные показатели (единицы сравнения), в частности, цена за единицу площади, объема, мощности и другие.

При использовании в расчётах цен предложений - последние корректируются на торг (условно между продавцом и потенциальным покупателем) с использованием первичных или вторичных рыночных данных.

*Метод количественных корректировок.* При применении метода количественных корректировок необходимо руководствоваться следующими положениями:

- каждый объект-аналог должен быть сопоставлен (сравнен) с объектом экспертизы по ценообразующим факторам (величинам сравнения);
- при выявлении различий по этим факторам рассматриваемый показатель объектов-аналогов количественно (в рублях или относительных единицах) корректируется на выявленные различия с объектом экспертизы;

Величины корректировок предпочтительно определять на основании первичных рыночных данных, полученных в ходе анализа рынка. При отсутствии первичных рыночных данных допускается определение корректировок на основании вторичных рыночных данных.

Корректировки должны применяться таким образом, чтобы характеристики каждого используемого объекта – аналога максимально приближались к тем же характеристикам объекта экспертизы.

Полученные скорректированные значения рассматриваемых показателей объектов – аналогов формируют диапазон скорректированных цен (диапазон стоимости), а затем согласуются между собой для получения итогового (наиболее вероятного) значения рассматриваемого показателя.

При определении величин количественных корректировок могут использоваться следующие методы.

*Метод пары групп*, в процессе применения которого:

•определяется удельный показатель, по которому будет рассчитываться корректировка – удельная цена, ставка аренды, удельные затраты, другие;

•формируются две однородные выборки достаточного количества объектов-аналогов, расположенных в одной локации. При этом объекты первой выборки должны обладать признаком на различие, в котором ищется корректировка (например, наличие отопления в

складском помещении), а объекты второй выборки - не обладают признаком, на который ищется корректировка;

•искомая корректировка определяется как отношение наиболее вероятных значений рассматриваемых удельных показателей (средних значений, мод, медиан, значений, полученных согласованием методом наименьших квадратов).

*Метод группы пар*, в процессе применения которого:

•определяется удельный показатель, по которому будет рассчитываться корректировка – удельная цена, ставка аренды, удельные затраты;

•обнаруживается достаточное количество пар объектов, отличающихся только по одному ценообразующему фактору, расположенных в одной локации. В каждой паре объектов один объект должен обладать признаком, на различие в котором ищется корректировка (например, наличием отопления в складском помещении), а второй не обладает признаком, на который ищется корректировка;

•определяются отношения рассматриваемых удельных показателей для каждой указанной пары;

•искомая корректировка определяется как наиболее вероятное значение отношений рассматриваемых удельных показателей для каждой пары (средних значений, мод, медиан, значений, полученных согласованием методом наименьших квадратов).

*Метод компенсации затрат,* при котором величина корректировки определяется на основании затрат, требуемых на устранение отличия объекта-аналога от объекта экспертизы по конкретному признаку.

*Метод капитализации* дополнительного чистого дохода (потерь чистого дохода), связанного с наличием отличий объекта – аналога от объекта экспертизы.

*Аналитический метод*, применяемый в тех случаях, когда влияние ценообразующего фактора является очевидным и имеется возможность получить величину корректировки путём формальных математических преобразований с использованием ранее опубликованных вторичных рыночных данных или без использования таковых.

*Метод качественных корректировок*. При реализации метода качественных корректировок объекты-аналоги сравниваются по каждому свойству с использованием шкалы порядка. Рассчитывается сумма показателей свойств для всех объектов-аналогов и объекта экспертизы. Определяется ценовой интервал, внутри которого находится рыночная и иная стоимость объекта экспертизы. При этом веса факторов считаются одинаковыми. Метод может использоваться для подтверждения результатов моделирования или как предварительный этап моделирования. Возможна визуализация метода в форме графика зависимости цен объектов-аналогов от их суммарной оценки по всем величинам сравнения.

*Метод регрессионного анализа* – метод математической статистики, объединяющий практические методы исследования регрессионной зависимости между величинами на основании обработки статистических данных.

До начала процесса регрессионного анализа необходимо определить перечень переменных, влияние которых на величину рыночной и иной стоимости является очевидным, что следует из применяемой теории или обоснованно предполагается. Основания для включения переменных в регрессионный анализ при его применении должны быть описаны.

Метод регрессионного анализа включает следующие этапы:

•проверка статистических условий корректности применения уравнений регрессии.

•выбор модели регрессии, что включает в себя предположения о зависимости оцениваемой величины от влияющих переменных и коэффициентов регрессии;

•оценка параметров регрессии в выбранной модели методом наименьших квадратов.

Метод регрессионного анализа можно использовать в судебной стоимостной экспертизе рыночной и иной стоимости объектов недвижимости только при соответствии имеющихся данных условиям его применения (что должно быть показано), а именно:

•регрессионная модель правильно специфицирована, все объясняющие переменные имеют ясный смысл и взаимно непротиворечивы;

•для регрессионных моделей без свободного члена математическое ожидание ошибок модели равно ноль для всех наблюдений;

•дисперсия ошибок регрессионной модели постоянна для любых наблюдений (гомоскедастичность данных);

•ошибки регрессионных моделей являются независимыми друг от друга (отсутствие автокорреляции ошибок);

•ошибки моделей независимы от влияющих переменных;

•отсутствие корреляции между влияющими переменными.

Регрессионная модель со свободным членом может использоваться только в том случае, если свободный член имеет ясный экономический смысл и измеряется в тех же единицах, что и искомая величина рыночной и иной стоимости. В противном случае свободный член регрессионной модели должен рассматриваться как систематическая ошибка регрессионной модели.

Отсутствие в регрессионной модели выбросов (объектов с иным, нежели описываемое моделью ценообразованием) должно быть обеспечено контролем средней (не более 15%) относительной (по модулю) и максимальной (не более 35%) относительной (по модулю) ошибки аппроксимации;

Статистическая значимость регрессионной модели целиком и каждого коэффициента модели должна быть показана с помощью соответствующих статистических критериев с вероятностью доверия не менее 0,90 (уровне доверия не более 0,10) при числе степеней свободы равном n – k – 1, где n – число наблюдений, k – число переменных, включённых в модель.

В случае, если для контроля статистической значимости используются критерии, применимые только для нормального распределения (F – критерий Фишера для контроля статистической значимости всей регрессионной модели целиком и t – критерий Стьюдента для контроля статистической значимости отдельных коэффициентов модели) после отбраковки выбросов (при из наличии) должна быть осуществлена проверка на нормальность распределения данных при наличии 16 (шестнадцати) и более наблюдений (объектов-аналогов).

Вне зависимости от вида распределения данных (нормальное или иное) для контроля статистической значимости регрессионной модели в целом и отдельных коэффициентов регрессионной модели используется критерий Спирмена, применимый для 5 (пяти) наблюдений (объектов-аналогов) и более.

Переменные, статистическая значимость которых не подтверждается статистическими критериями, подлежат исключению из регрессионной модели, а сама модель - пересмотру.

Результат судебной стоимостной экспертизы рыночной и иной стоимости, полученный с нарушением указанных требований по применению метода регрессионного анализа, не может рассматриваться как достоверный.

*Метод квалиметрического моделирования***.** Метод квалиметрического моделирования основан на установлении зависимости цены от качества объектов-аналогов. Для построения достоверной зависимости цены (Ц) от качества Ц=f(КК), коэффициенты качества (КК) рассчитываются методами квалиметрии для каждого объекта экспертизы и объекта-аналога через абсолютные показатели свойств, эталонные и браковочные значения по выбранной линейной или нелинейной (логарифмический) шкале.

Последовательность реализации метода квалиметрического моделирования:

- Построение дерева свойств: от сложных свойств к простым, которые можно измерить с использованием абсолютных или других шкал.
- Формирование матрицы свойств, включающей все объекты-аналоги и объект экспертизы, а также их показатели свойств. Количество строк – общее количество

объектов-аналогов и объектов экспертизы. Количество колонок (столбцов) – количество факторов (свойств). В клетках матрицы – абсолютные показатели свойств.

- Выбор браковочных ($БРАК_i$) и эталонных ($ЭТАЛОН_i$) значений показателей всех простых свойств i.

Вариантами выбора браковочных и эталонных значений могут являться:

•экстремальные значения из матрицы свойств (браковочное значение – значение, которое приводит к минимальной рыночной и иной стоимости, а эталонное значение – к максимальной);

•данные из обзора рынка (экстремальные значения для всех объектов на рынке);

•данные из норм проектирования (экстремальные допустимые значения).

При выборе браковочных и эталонных значений учитываются предмет и цель судебной стоимостной экспертизы, доступность и достоверность информации.

Далее выполняется расчет относительных показателей свойств (нормализация). Назначение весов (при определении инвестиционной или равносправедливой стоимости) или расчет весов путем оптимизации критериев качества модели (при определении рыночной стоимости).

Производится свертка относительных показателей качества ($ОПК_{ij}$) с их весами (ВЕСi) и расчет коэффициентов качества для всех объектов-аналогов ($КК_j$ ) и для объектов экспертизы (ККэ): $ККj = \sum ВЕС_i * ОПК_{ij}$.

Выполняется установление зависимости $Ц_j=f(КК_j)$, построение диаграммы, расчет $РС_j$ и $РС_o$, расчет ошибки аппроксимации для всех объектов-аналогов, расчет средней ошибки аппроксимации (СОА) и коэффициента Спирмена.

Производится проверка адекватности модели: анализ критериев, весов, тестирование с использованием наиболее близких объектов-аналогов.

Метод квалиметрического моделирования позволяет корректно заменить несколько значимых факторов (существенных свойств) одним – коэффициентом качества, т.е. свести многомерную задачу аппроксимации к одномерной, тем самым - к возможности ее визуализации.

К установленной зависимости цены от качества предъявляются требования, аналогичные требованиям к построению регрессионных зависимостей: средняя ошибка аппроксимации не должна быть более 15%, максимальная - не более 35%.

Количество аналогов должно использоваться не менее 16 (при удовлетворении требованиям закона нормального распределения) и не менее 5 (пять), когда для контроля статистической значимости регрессионной модели используется критерий Спирмена.

*Метод кластерно – корреляционного анализа* применяется тогда, когда на ценообразование в сегменте рынка, к которому принадлежит объект экспертизы, оказывает влияние очень ограниченное количество ценообразующих факторов, основными из которых являются площадь, удалённость от некоторого пункта или иные. В процессе кластерно – корреляционного анализа утверждение о необходимости учета ограниченного числа ценообразующих факторов подлежит подтверждению.

В сегменте рынка, к которому относится объект экспертизы, на дату экспертизы и в месте судебной стоимостной экспертизы, как правило, присутствует больше, чем один ценовой кластер. Выполненная в конкретной судебной стоимостной экспертизе ценовая кластеризация сегмента рынка, к которому относится объект экспертизы в месте экспертизы и на дату экспертизы, выражается в непересекаемости диапазонов удельных цен внутри кластера и должна позволить эксперту однозначно определить ценовой кластер, к которому относится объект экспертизы. При этом разница мер центральной тенденции по интервалу (среднее, медиана, середина интервала, значение, полученное согласованием с помощью метода наименьших квадратов, иное) является заметной и существенной.

В случае, если на рынке и в сегменте, к которому относится объект экспертизы, на дату экспертизы наблюдается только один ценовой кластер, в анализ рынка целесообразно

включить объекты из других сегментов рынка (более дорогих и более дешёвых), т.е. произвести сопоставление цен объектов-аналогов из сегмента рынка, к которому принадлежит объект экспертизы, с объектами их других сегментов.

Результаты анализа рынка в судебной стоимостной экспертизе методом корреляционно – кластерного анализа могут быть визуализированы посредством точечных диаграмм рассеяния данных в координатах «цена (арендная плата, затраты на создание) – площадь» или иных уместных координатах, а также аппроксимирующими трендами на представленных точечных диаграммах, демонстрирующих ценовые кластеры, которые имеют место в сегменте рынка, к которому принадлежит объект экспертизы. При этом не допускается использование аппроксимирующих уравнений немонотонного вида (имеющих максимумы и/или минимумы).

Кластеризация сегмента рынка в месте и на дату определения заданного вида стоимости означает выявление групп (классов) объектов, принадлежащих к одному сегменту рынка, в отношении которых с разумной степенью достоверности можно предполагать полное или почти полное единство ценообразования внутри каждого кластера.

В процессе анализа рынка методом корреляционно – кластерного анализа предпочтительно давать объяснение различия удельных цен, ставок аренды и затрат на создание объектов в выявленных кластерах.

Однородность (единообразие ценообразования) объектов-аналогов в ценовом кластере, к которому относится объект экспертизы - отсутствие в корреляционной модели, описываемой уравнением аппроксимирующего тренда, выбросов (объектов с иным, нежели описываемое моделью ценообразованием) - должно быть обеспечено контролем средней (не более 15%) относительной (по модулю) и максимальной (не более 35%) относительной (по модулю) ошибок аппроксимации.

*Обобщённый модифицированный метод выделения*, как вариант метода кластерно – корреляционного анализа, используется для анализа рынка в судебной стоимостной экспертизе рыночной и иной стоимости единых объектов недвижимости. Метод позволяет выявить ценовые кластеры отдельно в сегментах застроенных земельных участков и объектов капитального строительства и реализуется в двух вариантах:

базовый вариант для судебной стоимостной экспертизы - удельной рыночной стоимости земельных участков;

альтернативный вариант для судебной стоимостной экспертизы - удельной рыночной стоимости объектов капитального строительства.

К применению обобщённого модифицированного метода выделения предъявляются те же требования, что и к методу корреляционно – кластерного анализа.

*Метод анализа иерархий.* Для согласования результатов судебной стоимостной экспертизы рыночной и иной стоимости объекта исследования с использованием различных подходов, а также при применении сравнительного подхода, может применяться метод анализа иерархий (МАИ) Т.Саати[14]. Этот метод является систематической процедурой для иерархического представления элементов, определяющих суть проблемы. Метод состоит в декомпозиции проблемы на все более простые составляющие части и дальнейшей обработке последовательности суждений лица, принимающего решения, по парным сравнениям. В результате может быть выражена относительная степень (интенсивность) взаимодействия элементов в иерархии. Эти суждения затем отражаются численно. МАИ включает в себя процедуры синтеза множественных суждений, получения приоритетности критериев и нахождения альтернативных решений. Такой подход к решению проблемы выбора исходит из естественной способности людей думать логически и творчески, определять события и устанавливать отношения между ними.

[14] Т. Саати «Принятие решений. Метод анализа иерархий», - в пер. с англ. Р.Г. Вачнадзе, М., «Радио и связь», 1993г.

Например, пусть в конкретной задаче необходимо определить состав некоторого объекта. Причем A1, A2, ..., An - основные факторы, определяющие состав объекта. Тогда для определения структуры объекта может быть заполнена матрица парных сравнений, как показано в таблице ниже.

Таблица

Матрица парных сравнений

| | A1 | A2 | A3 | ... | An |
|---|---|---|---|---|---|
| A1 | 1 | a12 | a13 | .... | a1n |
| A2 | a21 | 1 | a23 | .... | a2n |
| A3 | a31 | a32 | 1 | .... | a3n |
| ... | ... | ... | ... | .... | ... |
| An | an1 | an2 | an3 | .... | 1 |

Если обозначить долю фактора Ai через wi, то элемент матрицы будет aij= wi / wj.

В предлагаемом варианте применения метода парных сравнений, определяются не величины разностей значений факторов, а их отношение. При этом очевидно, что aij= 1/aji. Следовательно, матрица парных сравнений в данном случае является положительно определенной, обратно симметричной матрицей, имеющей ранг равный 1.

Работа эксперта состоит в том, что, производя попарное сравнение факторов A1, ...,An эксперт заполняет таблицу парных сравнений. Важно понять, что если w1, w2, ..., wn неизвестны заранее, то попарные сравнения элементов производятся с использованием субъективных суждений, численно оцениваемых по шкале, а затем решается проблема нахождения компонент w.

Определение вектора w состоит в следующем: суммируются по строкам элементы матрицы парных сравнений (для каждого значения i вычисляется сумма ai=ai1+ ai2+...+ ain. Затем все ai нормируются так, чтобы их сумма была равна 1. В результате получаем искомый вектор w. Таким образом wi=ai/(a1+ a2+...+ an).

Для проведения субъективных парных сравнений Т. Саати была разработана шкала относительной важности, представленная в таблице ниже.

Таблица

Шкала относительной важности

| Интенсивность относительной важности | Определение | Объяснение |
|---|---|---|
| 0 | Не сравнимы | Эксперт затрудняется в сравнении |
| 1 | Равная важность | Равный вклад двух элементов в цель |
| 3 | Умеренное превосходство одно над другим | Опыт и суждения дают легкое превосходств одному элементу над другим |
| 5 | Существенное или сильное превосходство | Опыт и суждения дают сильное превосходст одному элементу над другим |
| 7 | Значительное превосходство | Одному из элементов дается настолько сильное превосходство, что оно становится практически значительным |
| 9 | Очень сильное превосходство | Очевидность превосходства одного элемент над другим подтверждается наиболее сильно |

| Интенсивность относительной важности | Определение | Объяснение |
|---|---|---|
| 2,4,6,8 | Промежуточные решения меж двумя соседними суждениями | Применяются в компромиссном случае |
| Обратные величины приведенных выше чисел | Если при сравнении одного элемента с другим получено одно из вышеуказанных чисел (например 3), то при сравнении второго элемента с первым получим обратную величину (т.е. 1/3) | |

Выбор шкалы относительной важности определяется следующими требованиями:

Шкала должна давать возможность улавливать разницу, когда эксперт проводит сравнение, различать как можно больше оттенков. Эксперт должен быть уверен во всех градациях своих суждений одновременно.

Как показывают работы автора Т. Саати, эта шкала и ее незначительные модификации лучше, чем все другие шкалы, приспособлена к особенностям обработки информации, в том числе судебным экспертом.

Пример использования МАИ для судебной стоимостной экспертизы объекта недвижимости сравнительным подходом, приводится в Приложении 2 к методическим рекомендациям.

**9.2. Доходный подход, методы доходного подхода**

Доходный подход применяется в судебной стоимостной экспертизе рыночной и иной стоимости таких объектов недвижимости, которые приносят или могут приносить собственнику доход от сдачи в аренду площадей. К этому типу объектов относятся земельные участки, в том числе парковочные места, а также здания, строения, встроенные и пристроенные помещения, которые оборудованы или специально созданы для сдачи в аренду площадей.

К доходной недвижимости относятся производственно-складские, офисные, торговые объекты, а также иные, например, жилые здания и площади, если практика строительства и покупки таких площадей для их последующей сдачи в аренду типична для данного рынка.

Если объект недвижимости используется для сдачи его в аренду, но такое его использование не является типичным для данного рынка, то доходный подход может применяться для оценки *инвестиционной стоимости*.

В основе доходного подхода, которые используется в судебной стоимостной экспертизе, лежат два принципа:

- рассмотрение объекта экспертизы в качестве инвестиционного актива, то есть его возможное или фактическое использование для получения доходов;
- использование принципа капитализации будущих (ожидаемых) арендных доходов от эксплуатации объекта экспертизы. Ежегодные доходы от аренды площадей рассматриваются в этом подходе как выплаты процентов по банковскому депозиту, величиной которого и оценивается объект.

Существует два метода расчета текущей рыночной и иной стоимости будущих доходов: *метод прямой капитализации* и метод *дисконтирования денежных потоков*. Разница заключается в том, что метод прямой капитализации применяется в судебной стоимостной экспертизе для объектов, дающих стабильный или стабильно меняющийся ежегодный доход (растущий, или убывающий). А в методе дисконтирования денежных потоков учитываются нерегулярные доходы в течение многолетнего прогнозного периода владения объектом, с расчетом его прогнозируемой рыночной стоимости в конце данного периода.

**Метод прямой капитализации** применяется в судебной стоимостной экспертизе рыночной и иной стоимости объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию, которые приносят стабильный или стабильно изменяющийся арендный доход в ближайшем периоде рассмотрения.

Доходность объекта можно учитывать по-разному. Различают годовой арендный доход:

- *валовый* (при 100% заполняемости площадей и полном сборе всех арендных платежей);
- *действительный* (при фактической загрузке площадей и недоборах платежей);
- *чистый операционный* (действительный, за вычетом эксплуатационных расходов);
- *прибыль* (чистый операционный за вычетом платежей по кредиту, налогам и амортизационных отчислений).

Для каждого из перечисленных показателей доходности можно рассчитать частное от деления величины показателя на цену продажи объекта, и затем сравнивать объекты по этим показателям. Однако в теории и практике судебной стоимостной экспертизы рыночной и иной стоимости для этой цели принято использовать отношение чистого операционного дохода (ЧОД) к цене объекта как наиболее «нейтральный» и информативный показатель доходности именно объекта, а не компании-владельца.

По этим причинам *коэффициентом капитализации* называют отношение годового чистого операционного дохода к рыночной стоимости.

Метод прямой капитализации позволяет определить текущую рыночную или инвестиционную стоимость объекта на основе его среднегодового значения ЧОД, предполагая, что величина ЧОД стабильна. Значение рыночной или инвестиционной стоимости получают делением ЧОД на значение коэффициента капитализации.

Пример. Торговое помещение приносит владельцу стабильный арендный доход 1 млн.р в год. Если учесть, что ставка по срочным депозитам коммерческих банков в среднем составляет 8% годовых, то рыночную стоимость помещения можно оценить в 1млн.р/0,1=10 млн.р. То есть, данное помещение, рассматриваемое инвестором как капитал, генерирует годовой доход, составляющий 10% от оценки его рыночной стоимости. Для определения рыночной стоимости эксперт применил ставку капитализации 10%, а не 8%, поскольку нашел, что такое соотношение является типичным для аналогичных проданных объектов. К тому же это показывает, что арендный бизнес рассматривается как более рискованный, поэтому более доходный, чем процентный доход от банковского депозита, который дает 0,8 млн. руб. годового дохода в качестве процентов по вкладу 10 млн. руб.

Эта схема в примере приведена только для иллюстрации принципа: рыночная или инвестиционная стоимость рассчитывается как частное от деления годового *чистого операционного дохода* (ЧОД) на коэффициент капитализации, выражаемый в процентах***:***

***Рыночная или Инвестиционная Стоимость = ЧОД / Коэффициент капитализации***

Какой коэффициент капитализации следует применить для оценки *рыночной стоимости* объекта, какой - для оценки *инвестиционной стоимости*, - основной вопрос, на который должен ответить судебный стоимостной эксперт при применении доходного подхода.

Чистый операционный доход от использования объекта экспертизы представляет собой соответствующий рынку среднегодовой доход от аренды объекта недвижимости, управляемым типичным для данного рынка оператором, рассчитываемый с учетом:

- стабильной загрузки/недозагрузки сдаваемых в аренду площадей;
- среднего уровня недобора арендной платы;
- платежей арендодателя за коммунальные услуги по содержанию объекта – электроэнергия, тепло, газ, вода и другие, относимые на затраты владельца;
- других эксплуатационных расходов владельца по данному объекту.

Как правило, чистый операционный доход рассчитывается как доход владельца от эксплуатации объекта недвижимости до уплаты налогов и других обязательных платежей

владельца, до уплаты платежей по ипотечному кредиту, и до начисления амортизации. Этот принцип применяется из соображений учета эксплуатационных и экономических показателей объекта для «среднерыночного», относительно типичного для данного рынка условного покупателя, чтобы исключить индивидуальные особенности налогообложения и возможности финансирования нетипичных участников рынка.

Основные параметры, используемые при расчете ЧОД, должны соответствовать фактическим величинам, имеющим место у объекта экспертизы:

- рыночным показателям при определении рыночной стоимости;
- прогнозам инвестора при определении инвестиционной стоимости.

Важно подчеркнуть, что чистый операционный доход – показатель, относящийся к объекту недвижимости, а не к бизнесу, который располагается на арендуемых площадях. [15]

Перечислим основные методы определения рыночной ставки *коэффициента капитализации,* соответствующего объекту экспертизы:

- *Метод рыночных сравнений*. Метод основан на статистике отношений чистого операционного дохода аналогичных объектов к цене их продажи. Это надежный и объективный метод, применяемый при условии, что эксперту достоверно известны указанные показатели для нескольких объектов-аналогов на данном рынке, проданных не слишком давно от даты экспертизы.
- *Метод коэффициентов валовой арендной платы*. Если эксперту известны цены продаж объектов-аналогов, но не доступна информация об их ЧОД, то возможна приближенная оценка коэффициента капитализации $К_{объекта}$ на основе *коэффициентов валовой арендной платы*[16] (КВАП) объектов-аналогов. КВАП – это частное от деления цены продажи объекта-аналога на величину валового арендного дохода. Обратная к КВАП величина – валовый коэффициент капитализации $К_{вал}$. Если эксперту известен показатель СР - среднерыночное отношение ЧОД к величине валового арендного дохода, то искомый коэффициент капитализации вычисляется как произведение: $К = К_{вал}*СР$.

Пример. КВАП =5; 4.5; 4.8; 5.2; $К_{вал}$ = 0.2; 0,22; 0,2; 0,19. Среднее 0,2. СР = 0,45

$К_{объекта}$ =0,2*0,45= 0,09 $РС_{объекта}$ = 1/0.09 =11.1 млн.руб.

- *Метод инвестиционной группы*, учитывающий покупку недвижимости с использованием комбинации собственных и заёмных средств, если использование заемных средств является типичным для рынка подобных инвестиций. Этот метод использует информацию финансового рынка об ожидаемой доходности аналогичных объектов, на основе которой банки устанавливают параметры ипотечных кредитов. Коэффициент капитализации для объекта в этом методе рассчитывается как средневзвешенная величина доходности собственных и заемных средств.

Пример. Банки предлагают ипотечный кредит для объекта в размере 70% его рыночной стоимости, на 15 лет под 9% годовых. Коэффициент капитализации для кредитора при таких параметрах кредита составит 12,4% годовых (ипотечная постоянная). Если требуемая доходность собственных средств заемщика 15%, то коэффициент капитализации для расчета инвестиционной стоимости составит 0,7*12,4%+0,3*15%=13,2%.

Для оценки рыночной стоимости требуется определить, какая в среднем доходность собственных средств типична для аналогов объекта экспертизы на данном рынке.

- *Метод коэффициента покрытия долга (КПД)* – один из вариантов предыдущего метода. Применяется для доходных объектов, приобретенных или приобретаемых с привлечением заемных средств по ипотечному кредиту в соответствии с выражением:

---

[15] Существует форма т.н. процентной аренды, когда арендатор - торговое предприятие, отчисляющее фиксированный процент торгового оборота арендодателю в качестве арендной платы. Не нашла распространения в РФ.

[16] В литературе по оценке также называется *валовый рентный мультипликатор* (ВРМ).

К = (ЧОД / ПЛ.ипот)*ИП*ДЗС,

где ПЛ.ипот – ежегодный платеж по ипотеке, ИП–ипотечная постоянная, ДЗС – доля заемных средств.

Пример. Банки предоставляют кредит на условиях предыдущей задачи при *КПД* равном 1,3. Тогда К=1,3*12,4%*0,7=11% . Если КПД будет меньше, то условия кредита будут другими.

Как следует из изложенного выше, анализ кредитной политики банков дает возможность оценить нижнюю и верхнюю границы коэффициентов капитализации для стоимостного анализа объектов экспертизы.

Нижнюю границу возможного значения коэффициента капитализации эксперт может определить еще до начала работ по ее анализу. Очевидно, что ставка капитализации не может быть ниже ключевой ставки рефинансирования Банка России. А соответствующая рынку ставка капитализации не может быть ниже текущей доходности гособлигаций; ипотечных ставок надежных банков и подобных финансовых инструментов.

В случаях, когда имеются достоверные данные участников рынка (вторичные рыночные данные) о величинах ставок капитализации на дату проведения экспертизы в сегменте, к которому относится объект экспертизы, то они могут быть использованы для определения рыночной и иной стоимости объектов экспертизы при доходном подходе.

Для оценки *инвестиционной стоимости* используют ставки капитализации, учитывающие требования инвестора к минимальной или требуемой доходности инвестиций.

Чем меньше риски не получить ожидаемые доходы – тем меньше ставка капитализации. Чем выше риски – тем выше ставка капитализации, и, соответственно, значение рыночной и иной стоимости при том же значении арендного дохода будет меньше.

Метод прямой капитализации прост и удобен, может использоваться при стабильном ЧОД, а также при стабильно изменяющимся ЧОД - растущем или убывающем.

*Расчет коэффициента капитализации для объектов, требующих ремонта, реконструкции.* В отличие от банковского депозита объекты недвижимости изнашиваются и требуют ремонта или реконструкции для устранения накопленного износа. Очевидно, что накопленный износ уменьшает рыночную и инвестиционную стоимости. Соответственно, коэффициенты капитализации для таких объектов должны отражать это обстоятельство. С этой целью следует различать коэффициент капитализации (К) и *ставку дисконтирования* (СД) (конечную доходность, конечную отдачу), выражаемые как годовой процент. Для случая стабильного ЧОД и не изнашивающегося актива коэффициент капитализации совпадает со ставкой дисконтирования. РС = ЧОД / К. Однако если актив изнашивается, накопленный износ снижает рыночную стоимость объекта. И наоборот, если, например, рынок демонстрирует устойчивое повышение цен на земельные участки или ставок аренды, скажем, в среднем на 3% в год, то коэффициент капитализации для сдающегося в аренду земельного участка должен *снизиться* на те же 3% по сравнению с коэффициентом, рассчитанным без учета рыночных тенденций.

Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости, требующего ремонта или реконструкции, можно выполнять двумя вариантами метода прямой капитализации. Первый – при неизменном ЧОД изменить коэффициент капитализации соответствующим образом. Второй – при неизменном К уменьшить расчетный показатель ЧОД, считая что определенная доля ЧОД должна откладывается в фонд накопления для последующего ремонта или реконструкции объекта.

Ниже в таблице показаны формулы для расчета коэффициента капитализации при стабильном значении ЧОД или стабильном процентном изменении ЧОД, но с учетом изменения рыночной стоимости объекта из-за внутренних (износ, устаревание) или внешних причин (инфляция или рост рыночных ставок аренды ).

Таблица Формулы для расчета коэффициента капитализации из-за накопленного износа, или изменения рыночных условий. ЧОД стабильный, или стабильно меняется

| Вариант | Коэффициент капитализации |
|---|---|
| ЧОД стабильный, объект новый | К = СД |
| За n периодов требуется накопить сумму РЕМ на ремонт/реконструкцию | К = СД + РЕМ*ВФЗ<br>ВФЗ – взнос в фонд возмещения единицы за n периодов по ставке СД |
| Прогноз повышения ЧОД на G% в год | К= СД - G<br>Для 0 <G < СД |
| Прогноз снижения ЧОД на G% в год | К= СД + G<br>Для 0 <G < СД |
| ЧОД растет каждый период на G процентов, но через n периодов объект подлежит сносу ) | К = (СД - G)* $(1+СД)^n$ /($(1+СД)^n$ - $(1+G)^n$ ) |

Второй вариант расчета рыночной стоимости доходного объекта по ставке капитализации К = $СТ_{диск}$, но с ЧОД, уменьшенным на величину Hn, которая за n периодов накопления даст необходимую для ремонта сумму РЕМ. В таблице ниже показаны результаты для двух способов накопления.

Таблица *Удержание из ЧОД его части* Hn на протяжении n периодов для накопления суммы РЕМ – затрат на ремонт. Коэффициент капитализации К остается равным СД

| Способ | Расчет рыночной стоимости PV |
|---|---|
| ЧОД – Hn<br>(Hn=РЕМ/n ) | PV=ЧОД/К - Hn*a(n,i) = (ЧОД – (РЕМ/n)) / К .<br>a(n,i)-приведенная стоимость единичного аннуитета при i = СД |
| ЧОД – Hn<br>(Hn = РЕМ*ФВ(n,i)– взнос на банковский счет, обеспечивающий накопление суммы РЕМ за n периодов) | PV=ЧОД/К – РЕМ*ФВ(n,j)*a(n,i) =<br>(ЧОД - К*РЕМ*ФВ(n,j)*a(n,i) / К<br><br>ФВ(n,j) – взнос в фонд возмещения единицы по наилучшей ставке j, доступной собственнику/управляющему. При j= СД=К формула имеет вид:<br>PV=(ЧОД - К*РЕМ*$(1+К^{)-n}$ )/ К |

Как видно из приведенных примеров расчета коэффициентов капитализации, они, в первую очередь, стремятся учитывать ожидаемое изменение рыночной и иной стоимости объекта (потерю, или рост) по причине накапливаемого износа и тенденций рынка объектов-аналогов. Однако кроме этих причин, необходим учет *темпов инфляции*, если таковая наблюдается на рынке недвижимости, воздействуя на показатели доходов, затрат, спроса, предложения и строительных затрат. Учет инфляции необходим при прогнозе финансовых величин (ЧОД, РЕМ) и при расчете ставок дисконта i, используемых при расчете коэффициентов капитализации. Формула Фишера учета темпов инфляции при расчете ставок дисконта приводится ниже.

**Метод дисконтирования денежных потоков** применяется в судебной стоимостной экспертизе объектов недвижимости, генерирующих или способных генерировать поток доходов с любой динамикой их изменения во времени, путем приведения их будущих значений к текущему на дату проведения экспертизы значению по ставке дисконтирования, соответствующей конечной (будущей) доходности по инвестиционным проектам в аналогичную недвижимость.

Метод дисконтирования денежных потоков отличается от метода прямой капитализации тем, что в нём учитываются денежные потоки за каждый год прогнозного периода, обычно 4-7 лет, в конце которого учитывается рыночная и иная стоимость объекта (реверсия),

рассчитываемая, как правило, методом прямой капитализации. Длительность прогнозного периода должна быть обоснована экспертом на основании анализа рыночных тенденций и экономических трендов преимущественно в рассматриваемом секторе региональной экономики.

Метод дисконтирования денежных потоков применяется в случаях, когда имеются разумные основания предполагать, что:

- в течение некоторого периода времени в будущем изменение доходов от объекта экспертизы и/или его рыночной и иной стоимости будет связано с переходными или иными нестабильными процессами (выход объекта на проектную мощность после ввода в эксплуатацию, капитальный ремонт, реконструкция, модернизация, смена концепции управления и т.п.);
- в сегменте объектов доходной недвижимости, к которому относится объект экспертизы, по причине влияния внутренних и/или внешних факторов будут происходить изменения спроса, предложения, цен, ставок аренды, эксплуатационных затрат, что будет влиять на изменение текущих доходов и/или стоимости;
- а также в иных уместных случаях, например, при судебной стоимостной экспертизе крупных объектов, с множеством арендаторов, генерирующих стабильные, но изменяющиеся в течение прогнозного периода показатели арендных и сопутствующих доходов.

В методе дисконтирования денежных потоков разделяют два расчетных периода – прогнозный и постпрогнозный. При этом величины операционных доходов и расходов в прогнозном периоде должны прогнозироваться с разумной степенью достоверности с учётом их ретроспективной и текущей динамики (при наличии).

Чистый операционный доход постпрогнозного периода определяется методом прямой капитализации с использованием терминального коэффициента капитализации (как доход от продажи объекта недвижимости в конце прогнозного периода – реверсия, возврат капитала. Расчет реверсии методом прямой капитализации обосновывается тем, что надежность финансовых прогнозов для постпрогнозного периода резко снижается.

При использовании метода дисконтированных денежных потоков прогнозы изменения арендных и сопутствующих эксплуатационных доходов и/или затрат, рыночной и иной стоимости должны быть обоснованы с разумной степенью достоверности.

*Выбор ставки дисконта* для расчета текущей стоимости всех прогнозируемых доходов является основной проблемой корректного применения метода дисконтирования денежных потоков. Выделяются три основные задачи выбора ставки дисконта в судебной стоимостной экспертизе рыночной и иной стоимости объектов доходной недвижимости:

- ставка дисконта должна отражать конечную доходность объекта в достаточно условном предположении, что в конце прогнозного периода объект будет продолжать генерировать стабильный доход, и будет иметь рыночную стоимость, определяемую по методу прямой капитализации (по прогнозу ставки капитализации на конец периода);
- ставка дисконта должна учитывать возмещение собственнику потери части рыночной стоимости объекта к концу прогнозного периода;
- если в прогнозном периоде предполагаются убыточные этапы (этапы затрат, что характерно для строящихся и недостроенных объектов, и объектов в начальной стадии эксплуатации), то значение их текущей стоимости рассчитывается по схеме *модифицированной ставки доходности*, поскольку прямое дисконтирование неприменимо к отрицательным значениям денежного потока). Модифицированная ставка доходности отражает рыночные или инвестиционные условия финансирования затратных этапов строительства, ремонта или модернизации объекта.

*Пример.* Какова рыночная стоимость актива, удорожание которого растет на 10% в год, если через два года его можно будет продать за 100 рублей?

Ответ. Искомую рыночную стоимость находим из формулы для текущей стоимости $PV=0/(1+10\%) + 100/(1+10\%)^2 = 100/1,21=82,64$ р. Этот простейший пример показывает

различие метода прямой капитализации и метода дисконтирования. Во-первых, в данном случае прогнозный денежный поток двух прогнозных периодов нерегулярный (0,100). Во-вторых, денежный поток явно включает полный возврат инвестиций за рассматриваемый период (в данном случае. 82,64 р), и доход на инвестированные средства - 10% годовых. Удорожание за первый год дает в результате 82,64+8,26=90,9 р, и за второй: 90,9+9,1=100 р. Процентный доход за два года составил 8,26 + 9,1 = 17,36 р = 100 – 82,64.

В данном примере ставка дисконтирования (конечной доходности) была принята равной наблюдаемому удорожанию актива на дату проведения экспертизы в предположении, что темп удорожания на рынке подобных активов сохранится в течение 2-х лет, а накопленный за два года износ актива несущественный. Если такой прогноз не подтвердится, удорожание прекратится, и рыночную стоимость актива через 2 года более реалистично оценить в 91 р., то при требуемой конечной доходности 10% рыночная стоимость актива на дату оценки составит не 82,64 р., а только 75,2 р.

На этом простом примере видно, что в отличие от метода прямой капитализации в методе дисконтирования денежного потока все прогнозы и предположения относительно величин доходов и затрат по объекту экспертизы учитываются явными денежными величинами для каждого прогнозного периода. Соответственно, прогнозируемые изменения денежных потоков, в том числе рыночные тренды роста или снижения прогнозируемых величин, в том числе учет *инфляции,* если таковая наблюдается и прогнозируется, могут быть напрямую учтены в их величине.

Теоретически структура ставки дисконта описывается принципом суммирования рисков:

$$СД = С_{безр} + С_{тип\ объекта} + С_{возм} + Р_1 + Р_2 + \ldots Р_n. ,$$

где СД - ставка дисконта, $С_{безр}$ – безрисковая ставка, $С_{тип\ объекта}$ – надбавка на тип объекта, $С_{возм}$ – надбавка возмещения потери части стоимости объекта за прогнозный период или скидка при прогнозе роста рыночной стоимости. $Р_i$ - прочие надбавки на риски реализации проекта*: рыночные риски* (изменения цен, спроса/предложения, уровня конкуренции), *бизнес-риски* (ошибки проекта, управления, принятия решений), *политические риски* (изменения налогов, норм, законов, тарифов в отношении объекта и данного бизнеса), *финансовые риски* (инфляция, изменения курса валют, повышение или понижение ставок по кредитам и пр). Приведенная формула описывает так называемую *номинальную* (теоретическую) структуру ставки дисконта.

Простейшая структура ставки дисконта включает три составляющих – безрисковую ставку, надбавку за риск данного типа проекта и надбавку на финансовые риски, в основном – инфляцию. Надбавка на инфляцию в ставке дисконта нужна для отражения в текущей стоимости еще и влияния инфляции на будущую стоимость самих денег.

*Учет инфляции*. Как и в методе прямой капитализации в методе дисконтирования денежных потоков для расчета рыночной стоимости нужно либо учесть влияние инфляции на величины денежного потока, напрямую повышая их в соответствии с прогнозом инфляции (указывая *номинальные* показатели), либо учесть инфляцию в ставке дисконта, оставляя в прогнозе финансовых показателей *реальные* значения, соответствующие покупательной способности денег на дату проведения экспертизы (без учета инфляции, которая будет учтена в ставке дисконта).

Для учета влияния инфляции на ставку дисконтирования эксперту рекомендуется применять формулу Фишера:

$$(СДн + 1) = (1 + СДр) * (1 + ТИ)$$

где СДн – ставка дисконта *номинальная* (для денежных потоков, включающих инфляционные надбавки), СДр - ставка дисконтирования *реальная* (финансовые потоки без учета будущей инфляции), ТИ – среднегодовой темп общей инфляции (в процентах), относящейся к рынку доходной недвижимости: к постоянным и переменным операционным расходам, доходам и рыночным ценам.

*Пример.* Оценивается рыночная стоимость аренды торгового павильона на срок 4 года. После ремонта павильона (затраты 1 млн.р) он может быть сдан в субаренду по ставке 600 тыс.р в год, индексируемой ежегодно на темп инфляции 5% в год. Среднерыночная ставка доходности аналогичных проектов 18%.

Учитывая, что среднерыночная доходность всегда номинальная, рассчитываем реальную ставку дисконта. Согласно формуле Фишера, она составляет 12,4%. Применяя, реальную ставку для дисконтирования реального денежного потока в тыс.р (600;600;600;600) получаем его текущую стоимость на дату оценки PV=1807,8 тыс.р. Учитывая начальные затраты на ремонт, оценка рыночной стоимости права аренды составляет 1807,8 тыс.р.

Тот же результат получается при применении номинальной ставки дисконта 18% к номинальному денежному потоку 4-х лет: (630; 661,5; 694,5; 729.3).

Как и в приведенных выше методах расчета ставок капитализации, расчет ставки дисконта наиболее надежно делается на основе информации финансового рынка. А именно, могут применяться два способа расчета верхней и нижней ставки дисконта для данного объекта доходной недвижимости.

Метод *средневзвешенной стоимости капитала* (ССК). ССК – это ставка процента (доходности), рассчитанная как средневзвешенная сумма ставки процента по заемным средствам и конечной отдачи от собственных средств. Если надежные банки готовы финансировать приобретение объекта доходной недвижимости на 70% ее стоимости по ставке 12% годовых, то 30% стоимости собственник будет финансировать из собственных средств. Доходность заемных средств определяет ипотечная постоянная. Ее произведение на 0.7 плюс произведение доходности собственных средств на 0.3 дают искомую ставку дисконта.

Метод *предельной стоимости капитала* (ПСК). ПСК - конечная отдача (доходность) собственных средств, при максимально возможной доле привлеченных с финансового рынка заемных средств. Этот метод аналогичен предыдущему, но дает верхнюю границу для ставки дисконта, определяемую условиями финансового рынка на дату стоимостной экспертизы.

Идея связать прогнозируемую доходность объекта с условиями финансового рынка, в ежедневном режиме отслеживающего эффективность инвестиций как часть экономики страны или региона, более полно реализована в *методе Эллвуда* оценки доходности проекта. Этот метод, в дополнение к изложенным выше методам, учитывает продолжительность периода планируемых капиталовложений, финансируемых с привлечением заемных средств, а также снижение или повышение рыночной стоимости недвижимости в течение этого периода от разных причин, в том числе уровня общей и *специфической* инфляции, относящейся к данному виду объектов, или даже к отдельным видам операционных затрат (например, к удорожанию коммунальных услуг, иных затрат на содержание, ремонт и проч.)

Одним из методов определения стоимости *земельных участков* доходным подходом является *метод предполагаемого использования,* в рамках которого прогнозируются затраты проектирования и строительства с последующими доходами от продажи или сдачи в аренду построенных объектов. Важно подчеркнуть, что проект застройки должен соответствовать видам разрешенного использования участка и нормативам, установленным действующей планировочной и градостроительной документацией для данного участка. Полную информацию о видах и параметрах разрешенной застройки содержит *Разрешение на строительство* или *Градостроительный план земельного участка* (ГПЗУ), являющийся фактическим разрешением на проектирование.

*Пример.* Городской участок площадью 0,5га находится в градостроительной зоне Ж-3 многоквартирных жилых домов. ГПЗУ разрешает жилую многоквартирную застройку. Коэффициент плотности застройки для этой зоны - 1,6. То есть, на участке можно построить не более 8000 кв.м. площадей. Учитывая ограничения по этажности и нормирование расстояний между домами, получаем, что на участке можно разместить два

четырехэтажных жилых дома площадью 12*83*4=3984 кв.м каждый, всего 7968 кв.м возводимых площадей. Затраты застройщика на строительно-монтажные работы на 1 кв.м жилой площади составляют 60 тыс.р/кв.м. Цены реализации 1 кв.м. новых квартир составляет 80 000 р/кв.м.

При требуемой инвестором доходности проекта в 20% получаем, что землю он может приобрести не более чем за 5 тыс.р/кв.м. (25 млн.р за участок). Это простейший расчет верхней границы искомой стоимости земельного участка. Более точный расчет выполненный для денежного потока прогнозируемых затрат и результатов на период строительства и последующей продажи квартир дает результат искомой стоимости земельного участка для данного инвестиционного проекта - не более 4 тыс.р за кв м.

Если приведенный в примере проект соответствует наилучшему и наиболее эффективному использованию земельного участка, то верхняя граница рыночной стоимости – 4 тыс.р/кв.м. Подобные расчеты по доходному подходу должны проверяться по данным рыночных сравнений – ценам предложения и ценам сделок с аналогичными участками.

При расчете *инвестиционной стоимости* участка эксперт использует инвестиционный проект развития участка. При расчете *рыночной стоимости* такой проект разрабатывается с привлечением специалистов-проектировщиков и экспертов по рыночным показателям прогнозируемой доходности объекта.

Расчетная ставка дисконта (конечной доходности проекта) должна отражать уровень неопределенности и рисков реализации проекта, и рассчитываться в соответствии с Методическими рекомендациями по оценке инвестиционных проектов.

При реализации любого из методов доходного подхода расчетный диапазон значения рыночной и иной стоимости формируется путем вариации в разумных пределах основных параметров используемых расчетов: прогнозируемого периода реализации; ставки капитализации/дисконтирования; терминальной ставки капитализации; темпов изменения прогнозных показателей ожидаемых доходов и затрат.

Стоимостная экспертиза объектов *операционной недвижимости*, спроектированных и построенных для ведения определенного вида бизнеса (гостиниц, автозаправочных станций, спортивно-оздоровительных объектов, концертных залов), а не для сдачи в долгосрочную аренду площадей, выполняется на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из рыночной и иной стоимости бизнеса стоимостей его составляющих. К таким составляющим относятся значения рыночной стоимости движимого имущества, встроенного специального оборудования и нематериальных активов (торговой марки, франшизы, лицензий, оформившейся клиентуры, сложившегося обученного персонала). При необходимости полученная величина рыночной и иной стоимости объекта недвижимости разделяется на части, относимые на здание и земельный участок (см. ниже раздел о методах распределения величины стоимости по компонентам объекта недвижимости).

### 9.3. Затратный подход, методы затратного подхода

Затратный подход в определении большинства видов стоимости, указанных в данных методических рекомендациях, основан на принципе замещения: *каковы будут затраты, если объект не покупать, а построить обычным порядком его точную копию* (стоимость воспроизводства) *или функциональный аналог* (стоимость замещения). При определении рыночной стоимости в затратном подходе учитываются затраты на приобретение земельного участка в месте расположения объекта экспертизы, затраты на создание строительного объекта с учетом накопленного износа и прибыль предпринимателя, осуществившего проект для продажи построенного объекта. Соответственно – судебная стоимостная экспертиза для определения рыночной и иной стоимости при затратном подходе включает четыре этапа:

**А**) оценка строительных затрат на создание (замещение или воспроизводство) строительного объекта;

**Б**) оценка рыночной стоимости земельного участка;

**В**) оценка прибыли предпринимателя;

**Г)** оценка накопленного износа.

Суммирование трех результатов **А, Б и В** за минусом результата **Г** дает результат определения рыночной и иной стоимости затратным подходом.

Затратный подход неприменим для определения рыночной и иной стоимости земельных участков, поскольку местоположение и пространство не могут быть созданы человеком.

Затратный подход применим в определения стоимости зданий, строений и сооружений, в том числе объектов незавершенного строительства. Крайне редко этот подход применяется для определения рыночной и иной стоимости квартир в многоквартирных домах.

Областью наиболее целесообразного или исключительного применения затратного подхода являются случаи определения рыночной и иной стоимости объектов, исключенных из товарного оборота, еще не оборачивающихся на рынке, или в условиях неактивного рынка:

•определение рыночной и иной стоимости государственных, общественных и специальных объектов;

•определение рыночной и иной стоимости объектов различного назначения и состояния на малоактивном рынке недвижимости, когда затруднены или не применимы иные подходы к оценке;

•определение рыночной и иной стоимости новых объектов, строящихся, не имеющих рыночных аналогов (нетипичной конструкции, архитектуры, материалов);

•определение рыночной и иной стоимости объектов капитального строительства для целей страхования или налогообложения.

Затратный подход практически не применяется для определения рыночной и иной стоимости жилых и нежилых помещений, машиномест, стоимость которых может быть более достоверно определена в рамках других подходов и методов.

Затратный подход является ведущим в определении рыночной и иной стоимости недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

Последовательность применения затратного подхода на этапе **А)** определение рыночной и иной стоимости строительных затрат замещения или воспроизводства включает:

•определение степени физического износа элементов строительного объекта;

•определение функционального устаревания строительного объекта.

Для определения затрат воспроизводства используются данные сметных расчётов по строительному объекту на дату его создания, иную ретроспективную дату с последующей их индексацией с помощью индексов изменения сметной стоимости до даты проведения экспертизы, или данные сметных расчётов по строительному объекту оценки на дату проведения экспертизы.

При использовании затрат воспроизводства эксперт должен самостоятельно обосновать достоверность этих затрат, если он является специалистом-сметчиком, либо привлечь через суд (следователя, дознавателя) специалиста-сметчика для проведения соответствующей экспертизы сметной документации.

Расчеты на основе затрат воспроизводства целесообразно применять в следующих случаях:

•полезность рассматриваемого объекта может быть обеспечена только точной его копией;

•затраты на создание или приобретение современного аналога больше, чем затраты на воссоздание точной копии рассматриваемого объекта.

Для реализации затратного подхода и определения затрат замещения эксперт может собрать данные по эталонным объектам замещения. Это такие объекты, которые были бы построены потенциальным инвестором на дату проведения экспертизы для создания аналогичного по всем существенным параметрам объекта экспертизы. Аналогичность должна быть подтверждена, с одной стороны, - экономическими характеристиками: размеры, мощность, площадь, объем и другие, а с другой стороны - качеством объекта. Объект экспертизы и объекты замещения могут различаться затратами на создание, сроками строительства, прогнозируемыми сроками эксплуатации. Для определения затрат замещения экспертом могут использоваться:

- Нормативы цены строительства (НЦС);
- Сметная стоимость аналогичных зданий (сооружений) после её проверки и корректировок на отличия объекта экспертизы от аналогов;
- Данные о договорных ценах строительных контрактов (договоров), включая контракты федеральных и муниципальных органов власти;
- Данные предложений подрядных организаций, если в их составе присутствуют расчеты сметной стоимости с возможностью их анализа и корректировок;
- Данные о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников.

В случае, если указанные данные относятся к ретроспективным датам, они индексируются с помощью индексов изменения сметной стоимости на дату проведения экспертизы и определения стоимости.

### 9.3.1. Особенности определения рыночной стоимости земельного участка, прибыли предпринимателя и накопленного износа

Этап **Б)** затратного подхода включает определения рыночной стоимости земельного участка в месте расположения объекта экспертизы. Независимо от того застроен участок или нет, он оценивается как незастроенный в предположении его наилучшего и наиболее эффективного использования методами сравнительного (как правило) и доходного (при наличии доступной и надежной информации об экономических показателях наиболее эффективного использования) подходов.

Этап **В)** затратного подхода включает определение величины предпринимательской прибыли. Под предпринимателем в данном случае понимается типичное лицо или компания, на свой страх и риск осуществляющая рассматриваемый проект нового строительства для его последующей продажи на рынке по рыночной стоимости. Таким образом, предпринимательская прибыль в затратном подходе - это разница между рыночной стоимостью готового объекта и полными затратами предпринимателя на создание - объекта, включая приобретение земли и наем строительной компании. При этом различают понятия *предпринимательского стимула, предпринимательской прибыли, предпринимательского убытка.*

*Предпринимательский стимул* – это общая ожидаемая прибыль, которую надеется получить предприниматель от реализации проекта, включающего: анализ рынка, поиск участка, разработку проекта, принятие рисковых решений, потраченные время и усилия на управление, координацию всех работ по девелоперскому проекту. Предпринимательский стимул – это расчетная величина, дающая предпринимателю основания для реализации проекта на рассматриваемом рынке. Рассчитывается в рамках технико-экономического обоснования проекта на этапе предпроектных работ.

*Предпринимательская прибыль* (ПП) - разность между рыночной стоимостью построенного объекта и всеми затратами предпринимателя на реализацию проекта. ПП может быть фактической величиной, результатом реализации, но может быть величиной,

рассчитываемой для построенного или еще не построенного, но получившего разрешение на строительство объекта, на основе данных по прибыли от реализации объектов-аналогов.

Например, данные рынка массового жилищного строительства показывают наличие предпринимательского стимула для инвестиций в этой сфере в российских городах-миллионниках. Но какова будет ПП от реализации конкретного проекта, – зависит от многих фактических обстоятельств - опыта предпринимателя, доступа к выгодному финансированию, местоположения участка застройки, качества проектной документации, скорости и качества строительства, доступа к мощностям инженерного обеспечения и прочих.

*Предпринимательский убыток* – отрицательная разность между рыночной стоимостью построенного объекта и всеми затратами предпринимателя на реализацию проекта. Тем не менее, если объект имеет общественную значимость, полезность для общественного использования, то возможна реализация проекта на принципах государственно-частного партнерства (ГЧП). В этом случае государство, регион, муниципалитет, общественная организация, общественный фонд могут возместить предпринимателю его предпринимательский убыток (убытки), обеспечивая рыночную величину ПП. Расчет предпринимательского убытка в таких проектах составляет важную часть договоров ГЧП. Примеры: строительство доходных объектов гражданской инфраструктуры – платных дорог, инженерных коммуникаций, объектов коммунального хозяйства, спортивных и рекреационных объектов.

*Прибыль предпринимателя* эксперту не следует путать с *вознаграждением технического заказчика* и *прибылью подрядчика (сметной прибылью)*.

*Вознаграждение технического заказчика* - договорное вознаграждение ответственного за управление процессом развития объекта - девелопмента (в российских реалиях - технический заказчик). Вознаграждение технического заказчика регулируется ценами такого рода услуг на рынке. Это вознаграждение не включается в предпринимательский стимул или предпринимательскую прибыль, а относится к затратам предпринимателя.

*Прибыль подрядчика* (сметная прибыль) – это часть сметных затрат по договору на строительство, предназначенных для покрытия расходов подрядных организаций на развитие производства и материальное стимулирование работников. Сметная прибыль является нормативной частью стоимости строительной продукции, поэтому не включается в расчет предпринимательского стимула и прибыли предпринимателя, а относится к его затратам.

*Пример.* Расчет показателей инвестиционных проектов строительства коммерческих спортивных бассейнов, а также крытых спортивных катков показывает их высокую коммерческую рискованность, низкую ожидаемую прибыль на грани окупаемости. Поэтому:

а) для таких проектов невозможно рассчитать прибыль предпринимателя из-за отсутствия сделок с аналогами, открытых источников по аналогам, да и отсутствия в большинстве случаев финансовой информации по таким аналогам. Поэтому в затратном подходе ограничиваются теоретическим расчетом *предпринимательского стимула и предпринимательского убытка.*

Пример. Известная торговая сеть «П» размещает свои торговые центры в стандартных сооружениях складского типа. Имеются открытые данные по сделкам и предложениям продажи таких строений, имеются также данные по удельной стоимости их строительства. Имеющиеся на рынке данные позволяют рассчитать *прибыль предпринимателя* в таких проектах по-аналогам, с учетом разницы в стоимости земельных участков сравниваемых объектов.

Поскольку задачей эксперта является расчет искомой рыночной и иной стоимости, то, чтобы не попасть в порочный круг определений, среднерыночную величину прибыли предпринимателя определяют, сравнивая цены продаж объектов-аналогов объекта экспертизы, подрядные цены строительных компаний (или фактические строительные

затраты) создания объектов-аналогов и рыночную и иную стоимость земельного участка в месте расположения объекта экспертизы.

Величина прибыли предпринимателя учитывается только для тех объектов, для которых существуют рынки купли – продажи новых построенных объектов. В иных случаях включение в расчеты величины прибыли предпринимателя при соответствующем обосновании не рекомендуется.

Чтобы получить величину прибыли предпринимателя для использования в затратном подходе, применяются следующие методы:

- Метод рыночной экстракции.
- Метод аналитического моделирования, который исходит из того, что, завершив строительство объекта замещения и продав объект на рынке, предприниматель рассчитывает вернуть не только инвестиции, но и получить прибыль, значение которой не ниже прибыли по альтернативному проекту и риски которого не превышают риски проекта замещения. Стоимость объекта по окончании строительства принимается равной будущей стоимости всех инвестиций в приобретение участка и строительство объектов. Срок строительства определяется по нормативам или на основе анализа осуществленных проектов и проектной документации. Специализированные справочники[17] дают данные по индексам строительных затрат на текущую дату начинающегося и оканчивающееся строительства.
- Затраты на строительство распределяются в форме ежеквартальных поступлений кредитного финансирования и платежей по текущим затратам и процентам по кредиту на основе нормативов и проектной документации на строительство. Ставка дисконтирования принимается на уровне нижней границы интервала значений (ключевая ставка ЦБ РФ, текущая ставка доходности гособлигаций, кредитные и депозитные ставки основных банков);
- При наличии внешнего устаревания (обесценения) при сравнении с аналогами и без такового прибыль предпринимателя может обоснованно отсутствовать.

Этап Г). Для определения накопленного износа объектов экспертизы, в зависимости от целей и содержания экспертизы и наличия достоверной информации, могут применяться следующие подходы и методы:

- Сравнительный подход на базе сопоставления цен продажи объектов с наличием и отсутствием признаков накопленного износа. Применяется при достаточном количестве объектов-аналогов и с учетом корректировок на различия объектов сравнения и объекта экспертизы.
- Аналитический метод расчета в рамках затратного или доходного подходов на базе нормативных сроков эксплуатации и ремонта элементов зданий/сооружений.
- Экспертные методы, среди которых наиболее предпочтительны результаты обследования специализированными организациями технического состояния объекта экспертизы.
- Метод эффективного возраста.

Методы определения накопленного износа при соответствующем обосновании могут применяться для всего объекта экспертизы, групп конструктивных элементов или каждого из конструктивных элементов.

Определение потери стоимости от накопленного физического износа аналитическим методом начинается с разделения текущей стоимости воспроизводства объекта экспертизы, как нового, на три составляющих ее группы элементов (как новых):

- с коротким нормативным сроком эксплуатации;
- с длинным сроком эксплуатации и устранимыми износами;
- с длинным сроком эксплуатации и неустранимым износом.

[17] Например, ежемесячный журнал «Ценообразование и сметное нормирование в строительстве»

Элементы с коротким нормативным сроком эксплуатации (до 30 лет) считаются *элементами с неустранимым износом*. Не потому, что их износ неустраним, а потому что их не ремонтируют по физическим или экономическим причинам (как в настоящее время не штопают носки и колготки, не склеивают разбитые стаканы и тарелки, практически не чинят обувь и одежду, предпочитая их просто заменять при физическом износе или повреждении). К таким элементам здания относятся: оборудование, иногда наружная отделка, декор, инженерные сети, системы освещения, отопления, вентиляции, водоснабжения и прочие. Суммы, необходимые для замены короткоживущих элементов по истечении срока их экономической жизни (сроков нормативной эксплуатации) считаются, с учетом стоимости денег во времени, величиной износа. Срок экономической жизни строительных объектов и конструктивных элементов (срок нормативной эксплуатации) закладывается в проектной документации, обеспечивается при качественном строительстве и эксплуатации.

Элементы с *длинным сроком эксплуатации и неустранимым износом* считаются таковыми по иной причине. К таким объектам относятся основные фундаментные, стеновые и другие несущие конструкции, перекрытия зданий. В силу их важности для конструкции, безопасности и надежности здания, их ремонт или замена эквивалентны новому строительству.

Остальные элементы здания ремонтируют по необходимости или в соответствии с нормативными сроками ремонта и эксплуатации. Суммы, необходимые для текущего ремонта таких элементов и считаются величиной износа.

Все суммы необходимые для текущего ремонта или замены рассчитываются по соответствующим справочникам или разрабатывается проект и сметная документация.

В результате изучения объекта экспертизы производится фиксация наблюдаемых признаков потери стоимости объекта экспертизы относительно объектов замещения, каждый из которых полностью соответствует современным нормативным требованиям и современному состоянию проектирования и строительства. Признаки наличия износов, устареваний и обесценения могут фиксироваться в специальной таблице с указанием отличий объекта экспертизы от объектов замещения в составе и состоянии конструктивных элементов.

Причинами снижения стоимости воспроизводства или замещения от накопленного износа элементов объекта экспертизы могут быть:

- Физические дефекты, возникшие вследствие неправильной эксплуатации и (или) естественного старения строительных материалов и конструктивных элементов строения (физический износ);
- Функциональное (моральное) устаревание принятых при проектировании объекта экспертизы архитектурно-планировочных и инженерных решений, а также оборудования (функциональное устаревание);
- Действие внешних по отношению к объекту экспертизы экономических, экологических или социальных факторов (внешнее обесценение выявляется в сравнении с аналогами, не испытывающими такого вида износа).

Все виды потери стоимости воспроизводства или замещения (износы, устаревания и обесценение) разделяются на устранимые и неустранимые в зависимости от экономической целесообразности их устранения.

Величина неустранимого износа – капитализированные чистые потери или затраты, как правило, рассчитываются по правилам, принятым при реализации доходного подхода.

Если накопление износа происходит в связи с возрастом здания или сооружения, может быть применен метод эффективного возраста. Экспертным путем определяется оставшийся срок экономической жизни конструктивных элементов (здания или сооружения в целом), т.е. прогнозируемый период до следующего общего значительного или капитального ремонта. При этом конструктивные элементы разделяются на две группы: долгоживущие и короткоживущие.

В процессе расчета величины износа производится сопоставление затрат на устранение, которые были произведены при строительстве объекта замещения (эталона) и затрат, которые необходимо произвести на объекте экспертизы в условиях его эксплуатации.

Внешний износ (внешнее обесценение) является неустранимым. Для его определения необходимо выявить и описать внешние факторы, которые привели к потере стоимости воспроизводства или замещения, а также сформулировать признаки (индикаторы) наличия внешнего износа. Такими факторами могут быть: экономический кризис мирового или национального масштаба, упадок социально-экономического развития местности расположения объекта недвижимости, изменения транспортной инфраструктуры, меры государственного воздействия, изменение экологической ситуации, другие.

Так как в процессе определения накопленного износа происходит сравнение объекта экспертизы с эталонными объектами, внешний износ может иметь обратный знак. То есть учет внешнего фактора может приводить как к снижению, так и к повышению стоимости объекта экспертизы.

Причинами внешнего износа (обесценения) могут быть:

•Снижение основных социально-экономических показателей территории (численность населения, доходы, цены, снижение ВВП и др.).

•Состояние рынка жилой и другой недвижимости. Соотношения цен на вторичном рынке и себестоимости строительства.

•Строительство в непосредственной близости от объектов экспертизы инфраструктурных и транспортных объектов (мосты, тоннели, развязки, трассы, железнодорожные ветки и станции и т.п.), ухудшающих или улучшающих доступ на указанные объекты, вид из окон и т.п.

•Ухудшение или улучшение экологической обстановки (загрязнение воздуха, воды, почв, шум, радиационное воздействие и т.п.).

Эксперт устанавливает причинно-следственную связь между наличием и интенсивностью фактора и рыночной или иной стоимостью объекта недвижимости, строит математическую модель стоимости и определяет наличие и величину внешнего износа (обесценения). Для этого используются методы сравнительного и (или) доходного подходов.

При этом необходимо учитывать, что отрицательное воздействие внешних факторов приводит к снижению стоимости единого объекта недвижимости, т.е. и земельного участка и объектов капитального строительства.

При расчетах накопленного износа эксперт также обращает внимание на наличие несогласованных изменений и перепланировок строительного объекта, которые могут быть выявлены им при осмотре объекта экспертизы, когда проводится сравнение фактического состояния строительного объекта с данными, имеющимися в действующих документах: кадастровом паспорте; актуальных выписках из ЕГРН, и которые затем отражаются в заключении эксперта. Устранение указанных изменений (перепланировок) требует расчета дополнительных затрат по согласованию выполненных изменений строительного объекта или приведению его в состояние, соответствующее требованиям предоставленных документов! В каждом конкретном случае эксперт обоснованно решает указанный возникший проблемный вопрос и производит расчет дополнительных затрат, исходя из особенностей объекта экспертизы. Чаще всего на практике принимается решение в пользу расчета дополнительных затрат по приведению объекта экспертизы в состояние, соответствующее требованиям предоставленных документов!

Заключительным этапом расчетов затратного подхода является:

• определение стоимости воспроизводства или стоимости замещения объекта капитального строительства путем суммирования затрат на создание объекта замещения и прибыли предпринимателя и вычитания стоимостной величины накопленного износа (физического износа, функционального устаревания и внешнего (экономического) обесценения объекта капитального строительства);

• определение рыночной стоимости единого объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства.

## Раздел 10. Исследования, связанные с арендой и долевым владением

Нередко оспаривания результатов определения рыночной и иной стоимости в судах связаны не с ошибками расчетов и нарушениями методик и стандартов определения заданного вида стоимости, а с тем, что объект экспертизы был неполно, ошибочно или вообще неверно описан и охарактеризован. Этот раздел призван обратить внимание судебных экспертов на особенности определения видов стоимости, связанных с *арендой и долевым владением* объектами недвижимости.

Важной особенностью *договоров аренды* в отличие от иных договоров хозяйствующих субъектов является то обстоятельство, что в сделках купли-продажи арендованной недвижимости право аренды является неотделимым, поскольку новый собственник обязан заключить договор аренды на прежних для арендатора условиях, если срок аренды не истек (ГК РФ, ст. 617 и 621). Однако если ставка аренды ниже рыночной, новый собственник может предложить арендатору пересмотреть ставку как несправедливую в отношении арендодателя, и в случае отказа обратиться в суд.

Соответственно, к предметам конфликтов и судебных разбирательств по данной тематике относятся вопросы взаимоотношений арендатора и арендодателя, арендатора и субарендатора, споры между ними относительно ставок аренды или субаренды, условий договора аренды, компенсации затрат на содержание, ремонт, реконструкцию арендуемой недвижимости, а также стоимостной оценки прав собственника на арендованную недвижимость, прав арендатора на арендуемую недвижимость.

Особенно часто такого рода конфликты происходят между арендатором и арендодателем, когда арендодатель является публичным собственником, муниципальной или государственной структурой. В таких случаях дело осложняется тем, что арендодатель обязан действовать согласно государственным, региональным или муниципальным нормативам арендных отношений. Например, нередко ставки аренды муниципальной или государственной собственности «привязаны» к кадастровой стоимости объекта, которая может быть в свою очередь также оспорена в суде. Ставки аренды государственной собственности, например, лесных участков и участков разработки полезных ископаемых определяются в зависимости от характеристик, соответственно, лесного массива и разведанных запасов ископаемого, которые нередко являются предметом судебных споров.

Законодательство РФ регламентирует следующие виды аренды объектов недвижимости:

•договор аренды земельного участка (ЗК РФ ст.22);

•особенности договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (ЗК РФ, ст. 39.8 );

•договор аренды зданий и сооружений (ГК РФ ст. 650-655);

•договор финансовой аренды – лизинг (ст. ст. 665-670 ГК РФ).

Эксперт, выполняющий соответствующую судебную стоимостную экспертизу, должен знать содержание указанных нормативных документов и учитывать их при определении видов стоимости объекта арендуемой недвижимости, типа аренды, сторон арендного договора, учитываемых при определении объекта судебной экспертизы.

Объектами судебной экспертизы, связанными с арендой и долевым владением, являются арендованные или предполагаемые для сдачи в аренду объекты недвижимости, или их определенные идентифицируемые части (площади в определенных границах, отдельные помещения), права сторон (арендодателя и/или арендатора), определяемые договором аренды в отношении использования арендатором объекта аренды и выплаты им арендной платы арендодателю.

Типичными предметами стоимостной судебной экспертизы в отношении аренды являются:

•определение *рыночной арендной ставки* (платы) для данного объекта недвижимости;

•определение рыночной стоимости *объекта недвижимости, обремененного договором аренды;*

•оспаривание договорной ставки аренды муниципального или государственного имущества *в связи с изменением кадастровой стоимости объекта*

•определение рыночной стоимости *уступки права аренды* иному арендатору

•определение *рыночной ставки субаренды;*

•определение *финансовых условия лизинга* объекта недвижимости (сроков, процентов, авансовых и текущих платежей лизингодателю).

При этом под рыночной арендной платой понимается расчетная денежная сумма, за которую состоялась бы сдача в аренду прав на недвижимое имущество на дату определения стоимости между заинтересованным арендодателем и заинтересованным арендатором в коммерческой сделке, заключенной на соответствующих условиях аренды, после проведения надлежащего маркетинга, при совершении которой стороны действовали бы разумно и осведомленно, в своих интересах, располагая всей необходимой информацией, без учета каких-либо чрезвычайных обстоятельств.

Расчет указанных предметов экспертизы выполняется сравнительным и доходным подходами.

Действующий договор аренды объекта недвижимости является обременением права собственности его владельца, регистрируемым в Росреестре в обязательном порядке, если срок аренды превышает 1 год. Законодательство защищает добросовестного арендатора, и в случае продажи арендованного объекта обязывает нового собственника заключить договор аренды на прежних для арендатора условиях, если срок аренды не истек (ГК РФ, ст. 617 и 621). Соответственно, при определении РС арендованного объекта следует рассмотреть и две ее составляющие:

•РС права собственности на арендованный объект;

•РС уступки договора аренды.

Если ставка аренды по действующему договору соответствует рыночной, то рыночная стоимость арендованного объекта будет выше, чем не арендованного, на сумму затрат времени и денег по поиску арендатора с аналогичными условиями аренды. Если договорная ставка аренды ниже рыночной или условия действующего договора аренды не соответствуют интересам типичного покупателя, то ему невыгодно принимать такой договор аренды. Однако по закону, как указано выше, новый собственник обязан его заключить или компенсировать арендатору его убытки от прекращения аренды. Соответственно, чтобы продать такой объект с невыгодной арендой, его собственнику придется снизить рыночную и иную стоимость объекта по сравнению с «правильно сданным в аренду» объектом на величину капитализированных потерь от заниженной ставки аренды, следовательно, его рыночная стоимость может стать даже меньше, чем стоимость свободного от аренды объекта.

Право собственности на арендованный объект отличается от полного права собственности наличием обременения в виде действующего договора (договоров) аренды. Как и всякое обременение, действующий договор аренды в период его действия ограничивает права собственника свободно распоряжаться своим объектом, но одновременно дает право на получение арендного дохода. Его не следует путать с полным необремененным правом собственности и правом арендатора (см. ниже).

Право арендатора на арендуемый объект (право аренды) — права, которые приобретает арендатор по договору аренды, включая право пользования объектом на условиях, определенных этим договором и действующим законодательством. Право арендатора на арендуемый объект имеет рыночную стоимость, если договорная ставка аренды объекта

ниже среднерыночной, и арендатору не запрещена субаренда. ГК РФ этого не запрещает (ст. 615), более того, для земельных участков ЗК РФ трактует это право арендатора земельного участка как уведомительное (ст. 22). Тогда появляется возможность доходной субаренды, что и порождает рыночную стоимость права аренды

*Определение долевых прав владения объектом недвижимости*

В случае, если объект экспертизы включает *долевое право* владения объектом недвижимости, то судебному стоимостному эксперту целесообразно учитывать, что РС долевого (без выдела в натуре) права владения объектом недвижимости не равна такой же доле рыночной стоимости объекта.

*Примеры:*

- РС долевого 50%-го владения отдельной квартирой не равна половине рыночной стоимости этой квартиры.
- 10% РС здания торгового центра вовсе не равны РС 10% его площадей.
- 10% РС компании, владеющей только одним торговым центром, не равны РС 10% ее площадей.
- РС 5% акций успешной компании не равна 5% рыночной стоимости всех активов этой компании и не равна 5% РС пакета из 100% ее акций.

В каждом их перечисленных примеров - совершенно разные объекты экспертизы.

## Раздел 11. Распределение рыночной стоимости объекта недвижимости по его составляющим

Перед судебным экспертом может быть поставлена задача справедливого/обоснованного разделения (распределения) рыночной стоимости объекта недвижимости по его отдельным компонентам. Наиболее часто такими компонентами выступают земельные участки и строительные объекты на них. Под «строительными объектами» в широком смысле понимаются все зарегистрированные в ЕГРН здания, строения, сооружения, объекты незавершенного строительства на данном земельном участке.

Судебный эксперт должен учитывать две принципиальные особенности поставленной задачи.

Во-первых, рыночная стоимость не является аддитивной в математическом смысле. То есть рыночная стоимость суммы объектов (как одного лота) не равна сумме их стоимостей, оцененных по отдельности. Например, рыночная стоимость тонны растительного масла, в пересчете на литр примерно на 30% дешевле, чем рыночная стоимость одной литровой бутылки. Обратный эффект наблюдается в затратном подходе при оценке недвижимости: сумма рыночных стоимостей всех материалов, работ и земельного участка определяет совокупные затраты на создание объекта недвижимости. Но рыночная стоимость нового объекта недвижимости, как правило, выше величины понесенных затрат. Тот же эффект у научных или музейных коллекций – чем полнее коллекция, тем она дороже суммы стоимостей отдельных предметов.

Во-вторых, эксперту необходимо учитывать, что некоторые (или все) из компонент объекта недвижимости могут не иметь рыночной стоимости. Это утверждение прямо относится к рассматриваемой задаче. Если рыночную стоимость земельного участка вычесть из рыночной стоимости объекта недвижимости, то, учитывая, что «земля» - это участок с пространством над и под ним, то, строго говоря, получится величина, относящаяся к объекту «без земли», то есть без пространства и местоположения (?), чего в природе не бывает, как не бывает и рыночной стоимости таких объектов.

По указанным причинам распределение рыночной стоимости между компонентами недвижимости не является процедурой стоимостной оценки. А результаты такого распределения не следует называть рыночной стоимостью отдельных компонент. По этим же причинам экспертам рекомендуется называть их «*частью рыночной стоимости,*

*отнесенной на данную компоненту*» (например, «часть рыночной стоимости объекта недвижимости, отнесенная к строительным объектам (улучшениям)»).

Несмотря на нерешенные теоретические вопросы разделения рыночной стоимости по компонентам объектов недвижимости, задача такого разделения постоянно возникает на практике в следующих случаях:

- при оформлении сделок с объектами капитального строительства, включающих земельный участок или его часть (права собственности на землю и строения учитываются раздельно и, соответственно, сделки с ними оформляются в РФ по отдельности);
- для бухгалтерского учета разных компонент (приобретенное или построенное здание амортизируется, а земля - нет);
- в налоговых спорах по регулярному налогу на недвижимость и налогу на продажу недвижимости;
- при судебных спорах между инвесторами (собственниками) разных компонент (один инвестор предоставил землю, второй - финансировал строительство);
- в затратном подходе при оценке недвижимости;
- для учета изменений рыночной стоимости земельных участков и строительных объектов на них с течением времени (мониторинг стоимости);
- при страховании и ипотечном кредитовании объектов недвижимости;
- при раздельном финансовом учете отдельных компонентов здания с разным сроком плановой эксплуатации (замены, текущего и капитального ремонта);
- при оспаривании кадастровой стоимости земельных участков,
- при определении видов стоимости земельных участков, зданий и сооружений объектов незавершенного строительства.

На практике распределение рыночной стоимости объекта недвижимости между земельным участком и строительными объектами, расположенными на этом земельном участке, реализуют одним их четырех вариантов.

*Вариант А.* Определить рыночную стоимость незастроенного земельного участка при существующем использовании на соответствующую дату, а затем, вычитая это значение из рыночной стоимости объекта недвижимости, получить часть рыночной стоимости объекта недвижимости, относимую на строительные объекты;

*Вариант Б.* Определить стоимость замещения строительного объекта с учетом всех видов накопленного износа на соответствующую дату, и вычесть её из рыночной стоимости объекта недвижимости для получения части рыночной стоимости объекта недвижимости, относимой на земельный участок[18];

*Вариант В.* Определить рыночную стоимость незастроенного земельного участка, затем текущую восстановительную стоимость строительного объекта (или стоимость замещения) с учетом всех видов накопленного износа. Затем суммировать две эти величины с корректировкой каждой пропорционально их отношению, чтобы сумма значений двух компонент равнялась рыночной стоимости, которую требуется распределить.

*Вариант Г.* Применяется в случае, когда границы земельного участка единого объекта недвижимости (ЕОН) не оформлены, или не известны, что характерно, например, для плотной городской застройки. Рассчитывается величина L - часть рыночной или иной стоимости объекта, определяемая его местоположением. Эта величина может определяться прямым или косвенным методом.

*Прямой метод*. На базе кадастровой стоимости (КС) аналогичных объектов с оформленными земельными участками величина L может быть определена по формуле $L=КС_{ЗУ}/(КС_{ЗУ}+КС_{ОКС})$. При этом используется специальное допущение о том, что

[18] В этом варианте отнесенная на земельный участок часть рыночной стоимости объекта недвижимости, будет отлична от рыночной стоимости земельного участка.

распределение величины рыночной стоимости по компонентам объекта экспертизы такое же, как и распределение у объектов-аналогов с известной кадастровой стоимостью двух компонент. При применении прямого метода важно, чтобы и строительные объекты-аналоги и условия их местоположения соответствовали объекту экспертизы и характеристикам его местоположения. Наиболее надежно величина L определяется как средневзвешенная по результатам анализа нескольких аналогов с тем же качеством местоположения, что и у объекта экспертизы.

*Косвенный метод*: В рамках сравнительного подхода перечисляются все существенные факторы стоимости единого объекта недвижимости. Факторы разбиваются на две группы: зависящие от местоположения ЕОН и другие. Для расчета весов факторов могут использоваться метод квалиметрического моделирования, метод анализа иерархий или другие методы. Величина L рассчитывается как сумма весов факторов, определяющих местоположение ЕОН.

В каждом из четырех перечисленных способов распределения рыночной стоимости объекта недвижимости по его отдельным компонентам в основе лежит принцип суммирования: рыночная стоимость объекта недвижимости распределяется на части, относимые к каждой из компонент, хотя результаты такого распределения рыночной стоимостью отдельных компонент объекта недвижимости чаще всего не являются.

*Комментарии по применению вариантов.* Выбор экспертом одного из четырех вариантов решения задачи зависит от доступности и качества исходной информации. Варианты А и В предполагают доступность информации для оценки рыночной стоимости земельного участка, то есть наличие землеустроительной и планировочной информации, относящейся к участку и его окружению: категория, вид разрешенного использования, разрешенные параметры застройки, зоны ограничений или особых условий использования, соответствующая или избыточная площадь застройки, наличие и качество транспортной и инженерной инфраструктуры, данные по ценам сделок с аналогами, цены предложений продаж и аренды, активность рынка.

Если такая информация по земельным участкам недоступна эксперту по объективным причинам, - то более приемлем вариант Б или Г.

Важно отметить, что описанные варианты распределения используют разные концепции, поэтому в применении к одному и тому же объекту недвижимости дадут четыре разных результата.

Задача эксперта – обосновать выбор варианта расчета и включить обоснование в заключение эксперта.

*Комментарии по определению рыночной стоимости земельных участков.* Определение рыночной стоимости земельных участков в вариантах А и В выполняется как незастроенных в предположении их текущих (из разрешенных) видов использования (а не наилучшего). Рыночная стоимость или стоимость замещения подземных или наземных инженерных сооружений (покрытий, дренажных канав, трубопроводов, кабелей и прочих) в оценке земельных участков не учитывается.

В случае, если значительная часть земельного участка доходного или промышленно-складского использования не застроена, то эксперт должен проверить – можно ли эту часть земельного участка рассматривать как избыточную. Если да, то эту часть земельного участка следует оценить отдельно, вычесть ее рыночную стоимость из стоимости объекта недвижимости, и полученную величину распределить между строительным объектом и отнесенной к нему частью земельного участка.

*Комментарии по варианту В.* Этот вариант воспроизводит задачу распределения рыночной стоимости построенного объекта недвижимости между двумя инвесторами, один из которых купил землю, а второй – финансировал все строительство. Эта задача справедливого распределения прибыли предпринимателя (см. затратный подход к оценке) между двумя инвесторами.

*Комментарии по варианту Г.* Если разработана модель стоимости, то она всегда позволяет рассчитать веса факторов, независимо от того, какой метод оценки использовался для построения модели.

При решении задачи распределения рыночной или иной стоимости объекта недвижимости между компонентами стоимости эксперт осуществляет выбор метода в зависимости от того, какова степень достоверности исходной информации для реализации каждого из методов. Ниже приводится таблица с указанием исходной информации, необходимой для реализации каждого из методов.

Таблица

| Метод | Достоверная исходная информация |
|---|---|
| А | Рыночная стоимость условно свободного ЗУ |
| Б | Затраты на замещение (воспроизводство) объектов строительства |
| В | Исходные данные по методам и А и Б |
| Г | Адекватная модель сравнительного подхода для ЕОН. Веса факторов стоимости. |

## Раздел 12. Согласование результатов применения разных подходов и методов по определению рыночной и иной стоимости

В процессе судебной стоимостной экспертизы эксперт может (а в ряде случаев должен) использовать два и более подходов и методов, которые могут дать различные результаты.

В заключении эксперта необходимо указать, как эксперт получил эти результаты, и как обосновал итоговый результат – обоснованным выбором одного из полученных результатов, или на их основе вывел некое усредненное значение. Получение итогового результата на базе нескольких предварительных (промежуточных), называется согласованием.

Преимущество при согласовании должны получать подходы, которые:

- соответствуют виду определяемой стоимости;
- соответствуют цели экспертизы;
- используют несколько альтернативных методов;

Преимущество при согласовании должны получать методы, которые:

- используют более надежные и актуальные источники информации;
- позволяют отразить свойства объекта экспертизы, существенно влияющие на его стоимость;
- используют большее количество аналогов;
- не используют экспертные методы.

При согласовании результатов учитывается достоверность и объем использованной информации, адекватность построенной модели стоимости, а также цель судебной стоимостной экспертизы.

При экспертизе рыночной и иной стоимости незастроенных земельных участков предпочтение отдается методам сравнительного подхода. Для определения инвестиционной стоимости предпочтение отдается методу моделирования процесса развития участка с использованием инвестиционного проекта развития земельного участка.

Застроенные земельные участки оцениваются в составе единых объектов недвижимости с использованием разных методов разделения стоимости между землей и улучшениями.

При экспертизе рыночной и иной стоимости доходной недвижимости предпочтение отдается методам сравнительного подхода. При невозможности его реализации используются методы доходного и затратного подхода.

Для экспертизы рыночной и иной стоимости объектов в стадии развития на начальных этапах реализации проекта предпочтение отдается методам затратного подхода. При

высокой степени готовности объекта к вводу в эксплуатацию предпочтение отдается методам сравнительного подхода.

Методами сравнительного, затратного и доходного подходов формируются диапазоны искомого вида стоимости.

На основе полученных диапазонов искомого вида стоимости определяются границы интервала значений этого вида стоимости. В качестве нижней границы интервала значений вида стоимости может быть выбрано максимальное значение из минимальных величин диапазонов искомого вида стоимости, а в качестве верхней границы интервала значений стоимости – минимальное значение из максимальных величин диапазонов искомого вида стоимости.

В дальнейшем из полученного интервала значений искомого вида стоимости обоснованным образом получают значение искомого вида стоимости в виде конкретного числа. В качестве конкретного числа искомого вида стоимости (в частности, справедливой) экспертом могут быть обоснованным образом выбраны:

- значение нижней границы интервала искомого вида стоимости;
- значение верхней границы интервала искомого вида стоимости;
- среднее (или средневзвешенное) значение;
- медианное значение;
- значение моды и другие обоснованные статистические и нестатистические значения конкретного числа (величины) искомого вида стоимости;
- результат в виде конкретного числа, полученный одним подходом или методом, соответственно обоснованный, с обоснованным отказом от использования результатов применения других подходов и методов.

## Раздел 13. Сокращения, использованные в тексте

EBITDA – доход бизнес-единицы до уплаты налогов, процентов по кредитам и начисленной амортизации
L - часть рыночной или иной стоимости объекта, определяемая его местоположением
PV - текущая стоимость
АЗС – автозаправочная станция
АПК РФ – Административный процессуальный кодекс Российской Федерации
БРАК$_i$ – браковочное значение
ВК РФ - Водный кодекс Российской Федерации
ВРМ - валовый рентный мультипликатор
ВФЗ – взнос в фонд возмещения
Генплан – Генеральный план
ГК РФ – Гражданский кодекс Российской Федерации
ГПЗУ – Градостроительный план земельного участка
ГПК РФ – Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации
ГрК РФ - Градостроительный кодекс Российской Федерации
ГТС – гидротехническое сооружение
ГЧП – государственно-частное партнерство
ДЗС – доля заемных средств
ЕГРН – Единый государственный реестр недвижимости
ЕОН - единый объект недвижимости
ЗЗ – затраты на замещение
ЗК РФ – Земельный кодекс Российской Федерации
ЗОУИТ - зоны с особыми условиями использования территорий
ЗРЗ - Зоны регулирования застройки
ЗУ - земельный участок

ЗЭ – заключение эксперта
ИП – ипотечная постоянная
ИС – инвестиционная стоимость
ИСпок - инвестиционная стоимость покупателя
ИСпрод - инвестиционная стоимость продавца
К - коэффициент капитализации
КВАП - коэффициент валовой арендной платы
КК – коэффициент качества (ИКК – интегральный коэффициент качества)
КоАП РФ – кодекс об административных правонарушениях Российской Федерации
КПД - коэффициент покрытия долга
КС – кадастровая стоимость
МАИ – метод анализа иерархий
Минфин РФ – Министерство финансов РФ
Минэконмразвития – министерство экономического развития РФ
Минюст – Министерство юстиции РФ
МПР РФ – Министерство природных ресурсов РФ
МС- модель стоимости
МСО – международные стандарты оценки
МФСО – международные стандарты финансовой отчетности
НиНЭИ - наилучшее и наиболее эффективное использование
НК РФ - Налоговый кодекс Российской Федерации
НЦС - Нормативы цены строительства
ОКН – объекты культурного наследия
ОКС - объект капитального строительства
ОН – объект недвижимости
$ОПК_{ij}$ - относительные показатели качества
ПАО – публичное акционерное общество
ПБУ – правила бухгалтерского учета
ПЗЗ – Правила землепользования и застройки
ПМТ – Проект межевания территории
ПП - Предпринимательская прибыль (прибыль предпринимателя)
ППТ – Проект планировки территории
ПСК - предельная стоимость капитала
Роскадастр – Публично-правовая компания «Роскадастр»
Росреестр - Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии
РС – рыночная стоимость
РСБУ – российские стандарты бухгалтерского учета
РСС – равносправедливая стоимость
РССо - равносправедливая стоимость объекта экспертизы
СанПиН – санитарные правила и нормы
$С_{безр}$ – безрисковая ставка
СДн – ставка дисконта номинальная
СДр - ставка дисконтирования реальная
СНиП – строительные нормы и правила
СОА – средняя ошибка аппроксимации
СРОО – саморегулируемая организация оценщиков
ССК - средневзвешенной стоимости капитала
ССЭ – судебная стоимостная экспертиза
$С_{тип\ объекта}$ – надбавка на тип объекта
ТБО – твердые бытовые отходы
ТИ – среднегодовой темп общей инфляции
УК РФ – Уголовный кодекс Российской Федерации

УПК РФ – уголовно-процессуальный кодекс Российской Федерации
ФЗ – федеральный закон
ФСБУ – федеральные стандарты бухгалтерского учета
ФСО – федеральные стандарты оценки
Ц – цена
ЦБ РФ – центральный банк Российской Федерации
ЧОД - чистый операционный доход
ЭТАЛОН$_i$ - эталонное значение

## Раздел 14. Рекомендуемая литература


1. Федеральный закон № 73-ФЗ от 31.05.2001 г. «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации» (в редакции, актуальной на дату составления Рецензии специалиста). Далее в заключении ФЗ-73.
2. Федеральный Закон "Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации" от 24.07.2002 N 95-ФЗ (ред. от 29.12.2022, с изм. от 10.01.2023) Далее – АПК.
3. Приказ от 20 апреля 2023 г. № 72 «Об утверждении Перечня родов (видов) судебных экспертиз, выполняемых в федеральных бюджетных судебно-экспертных учреждениях Минюста России, и Перечня экспертных специальностей, по которым представляется право самостоятельного производства судебных экспертиз в федеральных бюджетных судебно-экспертных учреждениях Минюста России»;
4. Приказ Минюста РФ от 20.12.2002 N 347 "Об утверждении Инструкции по организации производства судебных экспертиз в судебно - экспертных учреждениях системы Министерства юстиции Российской Федерации";
5. Инструкция по организации производства судебных экспертиз в государственных судебно-экспертных учреждениях системы Министерства юстиции Российской Федерации. Приложение к приказу Министерства юстиции Российской Федерации от 20.12.2002 г. № 347;
6. Россинская Е.Р., Галяшина Е.И. Настольная книга судьи. Судебная экспертиза. Теория и практика, типичные вопросы, нестандартные ситуации. «ПРОСПЕКТ», М., 2010.
7. Россинская Е.Р. и др. Судебная экспертиза в цивилистических процессах: научно-практическое пособие. М., 2019.
8. Словарь основных терминов судебных экспертиз. Издательский центр «СУДЭКС», 2010.
9. Бутырин А.Ю., Статива Е.Б., Манухина О.А. Восемь законов логики для судебного эксперта-строителя. Теория и практика судебной экспертизы. 2021. т. 16. № 1. с. 19-32.
10. Ревунов А.А. Нормативные основы производства судебных строительно- технических экспертиз // Теория и практика судебной экспертизы. 2020. Т. 15. № 4. С. 32–39. https://doi.org/10.30764/1819-2785-2020-4-32-39.
11. Статива Е.Б. Проблемы методического обеспечения судебных строительно-технических исследований в арбитражном проецссе. Теория и практика судебной экспертизы. 2014;(4(36)):72-78. https://juristkons.ru/statii/expertiza/stroitelno-tehnicheskaja.html
12. Ревунов А.А. Исходные данные для производства судебных строительно-технических экспертиз разрушенных зданий или сооружений // Теория и практика судебной экспертизы. 2020. Т. 15. № 2. С. 91–100. https://doi.org/10.30764/1819-2785-2020-2-91-100.
13. Чудиёвич А.Р., Бутырин А.Ю., Хамидова Д.В. Решение экспертных вопросов, связанных с установлением принадлежности строительного объекта к множеству капитальных: методические рекомендации для экспертов // Теория и практика судебной экспертизы. 2018. Том 13. № 1. С. 41–51. DOI: 10.30764/1819-2785-2018-13-1-41-51.

14. Ревунов А.А. Нормативные основы производства судебных строительно-технических экспертиз // Теория и практика судебной экспертизы. 2020. Т. 15. № 4. С. 32–39. https://doi.org/10.30764/1819-2785-2020-4-32-39.
15. Асанов В. Судебная экспертиза как способ реализации принципа состязательности. https://www.advgazeta.ru/mneniya/sudebnaya-ekspertiza-kak-sposob-realizatsii-printsipa-sostyazatelnosti-/
16. Канторович Л.В., А.Б.Гостко. Оптимальные решения в экономике. М.: «Наука», 1972.
17. Демидов И.В. Логика: Учебное пособие для юридических вузов / Под ред. доктора философских наук, проф. Б.И. Каверина. -М.: Юриспруденция, 2000. -208 с.
18. Кузнецов Д. Д. Техника метода сравнения продаж: от качественных корректировок – к квалиметрической модели. //Научный электронный журнал «Проблемы недвижимости», № 4, 1999.
19. Озеров Е.С. Экономический анализ и оценка недвижимости. СПб: Изд-во «МКС», 2007.
20. Мягков В.Н. Равновесная или равно-справедливая? Кто, как и зачем будет пользоваться этим видом стоимости. //Вопросы Оценки, 2022, №1(106), стр.2-7.
21. Мягков В.Н. Виды стоимости в российской практике оценки и почему они не попали в новый стандарт ФСО II. Проблемы, современные реалии и новые вызовы в оценочной деятельности : монография / под ред. Н.Ю. Пузыня. – СПб. : Изд-во СПбГЭУ, 2022. – 148 с.
22. Козин П.А., Кузнецов Д.Д. Методические рекомендации по судебной оценочной экспертизе объектов недвижимости (версия 1.1). Некоммерческое партнерство Саморегулируемая организация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» (http://www.cpa-russia.org/about-partnership/standards-and-regulations/163/).
23. Козин П.А., Кузнецов Д.Д. Судебные риски в управлении проектами и объектами недвижимости//Труды научно-практической конференции с международным участием (РИСК'Э-2018) Управление рисками в экономике: проблемы и решения. – СПб.: ПОЛИТЕХ-ПРЕСС, 2018. – С.372-379.
24. Иванов Д.В., Карнаухова О.Г., Козин П.А., Кузнецов Д.Д. Проблемные вопросы научно-методического обеспечения судебной стоимостной (оценочной) экспертизы объектов недвижимости и пути их решения. Теория и практика судебной экспертизы. 2022;17(3):51-69. https://doi.org/10.30764/1819-2785-2022-3-51-69
25. Козин П.А., Кузнецов Д.Д. Рекомендации по совершенствованию стоимостных судебных экспертиз и формированию справедливой стоимости. Всероссийская научно-практическая конференция «Актуальные проблемы использования высокотехнологичных методов экспертных исследования». Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет. 25 марта 2019. СПб.: ИПО СПбГАСУ, 2019.
26. Кузнецов Д.Д., Нажиганова Д.А. Электронные таблицы – основной инструмент в судебной экспертизе. Всероссийская научно-практическая конференция «Актуальные проблемы использования высокотехнологичных методов экспертных исследования». Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет. 25 марта 2019. СПб.: ИПО СПбГАСУ, 2019
27. Козин П.А., Кузнецов Д.Д. Стоимостной инжиниринг на базе соотношений цены и качества с ориентацией на судебную систему (на основе реализации новой редакции 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости»). III-го научно-практический семинар Ценообразование и стоимостной инжиниринг в градостроительной деятельности (ЦОСИ-2019).
28. Козин П.А., Кузнецов Д.Д. Как сравнить, сопоставить и объединить две противоречивые оценки?. «Бюллетень рынка недвижимости», 12.03.2020. (https://analytics.brn.media/edition1196/article1197.html)
29. Вовк А.С., Кузнецов Д.Д. и др. Оценка и управление залогами в период кризиса на фоне пандемии. Методическое пособие. М.: Издательский дом ≪Регламент≫, 2020. 174 с.

30. Козин П.А., Кузнецов Д.Д, Системный подход к судебной экспертизе объектов недвижимости. Бюллетень рынка недвижимости. 21.09.2020.
31. Кузнецов Д.Д. Одиннадцать рекомендаций тем, кто профессионально читает отчеты оценщиков. «Банковское кредитование», №2 (78) 2018.
32. Кузнецов Д. Стоимость недвижимости банков: оптимистический сценарий vs. Проверка отчета регулятором. «Банковское кредитование», №6 (82) 2018.
33. Кузнецов Д.Д. Рекомендации тем, кто профессионально читает отчеты оценщиков. Продолжение. «Банковское кредитование», №3 (85), 2019
34. Кузнецов Д. Д. Математическая интерпретация некоторых терминов и понятий, включенных в ФСО-2022. Как рассчитать ценность, полезность, надежность, существенность? Материалы конференции «Проблемы кадастровой оценки: Нормативно-правовое, методическое, информационное и программное обеспечение». http://guko.commim.gov.spb.ru/konferencija-2022/
35. Кузнецов Д.Д. Учет рыночных рисков при проведении оценки торговой недвижимости на примере ИКЕА. Управление рисками в экономике: проблемы и решения: труды научно-практической конференции с зарубежным участием РИСК'Э-2020, 12–13 ноября 2020 г. – СПб. : ПОЛИТЕХ-ПРЕСС, 2021. – 153-162 с.
36. Козин П.А., Козин П.П., Кузнецов Д.Д. Разработка классификационной таблицы «процессы эксплуатации» для объектов капитального строительства. Современные тенденции рынка и оценка рыночной стоимости./ под ред. Н.Ю.Пузыня. – СПб.: Изд-во СПбГЭУ, 2020, с. 112-150.
37. Киршина Н.Р. Сравнительный анализ зарубежной практики судебной экспертизы по определению стоимости. Современные тенденции рынка и оценка рыночной стоимости./ под ред. Н.Ю.Пузыня. – СПб.: Изд-во СПбГЭУ, 2020, с. 216-248.
38. Лейфер Л.А. Доходный подход при оценке недвижимости. 2016 г. https://inform-ocenka.ru/wp-content/uploads/2016/03/14.pdf
39. Нейман Е.И., Слуцкий А.А., Козин П.А., Кузнецов Д.Д. Ответы на некоторые вопросы практического применения Федеральных стандартов оценки I-VI (2022). Проблемы, современные реалии и новые вызовы в оценочной деятельности : монография / под ред. Н.Ю. Пузыня. – СПб. : Изд-во СПбГЭУ, 2022. – 148.
40. Нейман Е.И., Слуцкий А.А., Козин П.А., Кузнецов Д.Д., Мягков В.Н. О проекте Методических рекомендаций по судебной стоимостной экспертизе при определении рыночной и иной стоимости объектов недвижимости. //Стоимостная оценка в условиях неопределенности и финансового суверенитета. Монография, под ред. Н.Ю. Пузыня. СПб.: СПб ГЭУ. 2023. С. 6-63.
41. Методические разъяснения по сбору материалов и информации при производстве судебной оценочной экспертизы. МР-2/21/ . «Экспертный совет», 9.11.2021. http://sudsovet.ru/materials/
42. http://sudsovet.ru/content/files/00/10/31/u104YEwK3AZv.pdf
43. Методические разъяснения по формированию выводов в судебной оценочной экспертизе. 26.11.2021.
44. http://sudsovet.ru/content/files/00/10/31/u104YEwK3AZv.pdf
45. http://sudsovet.ru/materials/
46. Корольков Н.Н. Гармонизация оценочной деятельности и судебно-экспертной деятельности при проведении оценки и оценочной (стоимостной) экспертизы. Вопросы оценки, 2022, №1.
47. Филиппова Т.Я., Дударев В.А. Проблемные вопросы назначения и производства судебной экспертиз по уголовным делам, связанным с оценочной экспертизой. Вопросы оценки, 2022, №1.
48. Савицкий А.А. Актуальные проблемы назначения и производства судебных оценочных экспертиз. Вестник Алтайской академии экономики и права, 2021, №5-2

49. Батурин А.Ю., Круглякова В.М., Шипилова И.А. Использование публичных данных в судебных экспертизах по определению стоимости объектов недвижимости: проблемы, ограничения, возможности. Теория и практика судебной экспертиз. 2019, т.14, №1
50. Овсянкина Н.В.Судебное оспаривание кадастровой стоимости объектов недвижимого имущества. Вопросы правоприменительной практики. Имущественные отношения в Российской Федерации. 2018, №1.
51. Тимофеев А.В, Судебная оценочная экспертиза или оценка: основные проблемы. Российский оценщик, 2016, №2.
52. Ефремов И.А. Производство судебной экспертизы: выбор эксперта и экспертной организации. Журнал российского права, 2011, № 7
53. ГОСТ 15467-79 Управление качеством продукции. Основные понятия, термины и определения.

Приложение 1

## Единые понятия, термины и определения судебной экспертизы рыночной и иной стоимости объектов недвижимости

**Судебная экспертиза** - процессуальное действие, состоящее из проведения исследований и дачи заключения экспертом по вопросам, разрешение которых требует специальных знаний в области науки, техники, искусства или ремесла и которые поставлены перед экспертом органом или лицом, имеющим право назначать судебную экспертизу, в целях установления обстоятельств, подлежащих доказыванию по конкретному делу, а также при проверке сообщения о преступлении.

**Органы или лица, имеющие право назначать судебную экспертизу:**

•дознаватель, орган дознания (при проверке сообщения о преступлении),

•орган (должностное лицо), в производстве которого находится дело об административном правонарушении;

•следователь, руководитель следственного органа (при проверке сообщения о преступлении);

•суд, судья.

**Эксперт:**

•физическое лицо, обладающее специальными знаниями в области науки, техники, искусства или ремесла.

•приглашённое или нанимаемое лицо для выдачи квалифицированного заключения или суждения по вопросу, рассматриваемому или решаемому другими людьми, менее компетентными в данной области.

**Судебный эксперт** - физическое лицо, обладающее специальными знаниями, умеющее проводить исследования и соответствующее требованиям, установленным законодательством, которому в процессе судопроизводства в порядке, установленном процессуальным законодательством, поручено производство судебной экспертизы. Все процессуальные кодексы указывают только одно основание (требование) для назначения лица судебным экспертом – ***наличие специальных знаний*** (ст. 57 УПК РФ, ст. 85 ГПК РФ, ст. 55 АПК РФ). Вместе с тем процессуальные кодексы требуют, чтобы в своем заключении судебный эксперт сообщил о своем образовании, специальности, должности, стаже работы, о наличии ученой степени и (или) ученого звания (ст. 204 УПК РФ, ст. 86 АПК РФ). Если выполняется (назначается) судебная экспертиза, то требования о: наличии лицензии, аккредитации, членстве в каком-то профессиональном объединении, высшем профильном образовании, квалификационном аттестате и других, ***не предусмотрены судебно-экспертным законодательством Российской Федерации***. Судебная экспертиза осуществляется только по нормам процессуальных кодексов. Что касается компетенции эксперта, то она должна устанавливаться по существу, а не по формальным основаниям. Неправомерны также требования о профильном образовании судебного эксперта.

**Экспертная специальность** - комплекс знаний, умений и навыков, приобретенных лицом, имеющим профессиональное образование, путем целенаправленного профессионального обучения.

**Научно-методическое обеспечение судебной экспертизы** - один из видов обеспечения судебно-экспертной деятельности, включающий методические материалы по производству судебной экспертизы, методы и средства судебной экспертизы, программы профессионального обучения в области судебной экспертизы. В проекте ФЗ «О судебно-экспертной деятельности» специальная статья 10 «Научная обоснованность, объективность, всесторонность и полнота экспертных исследований» подчеркивает то, что экспертиза – это исследование, имеющее научную основу. Такой или аналогичной нормы нет в ФЗ-135 «Об оценочной деятельности».

**Заключение эксперта** - письменный документ, отражающий ход и результаты исследований, проведенных экспертом.

**Вывод эксперта –** часть заключения эксперта, содержащая ответ на вопрос дознавателя, следователя или суда, в котором сообщаются установленные им фактические данные.

Выводы (заключения) эксперта делятся по степени определенности на категорические и вероятные (предположительные). Выводы в судебных стоимостных экспертизах являются категорическими, если обоснованный результат экспертизы в виде конкретного числа искомого вида стоимости находится в границах обоснованного интервала значений этого вида стоимости.

**Повторная экспертиза –** экспертиза, проводимая ввиду сомнения в правильности и (или) обоснованности представленного суду вывода (заключения) эксперта, а также при наличии противоречий в выводах эксперта или разногласий между экспертами, проводившими экспертизу тех же объектов для решения тех же вопросов, комиссионно (см. Комиссия экспертов). Повторная экспертиза назначается другому эксперту, комиссии экспертов или другому экспертному учреждению.

**Дополнительная экспертиза –** экспертиза того же объекта, что и первичная, назначенная в случае недостаточной ясности или полноты вывода (заключения) первичной экспертизы, а также при возникновении новых вопросов по ранее исследованным обстоятельствам судебного дела. Дополнительная судебная экспертиза может быть поручена тому же или другому эксперту.

**Инициатива эксперта –** предусмотренное законом право эксперта указать в своем заключении на имеющие значение для дела факты, по поводу которых ему не были заданы вопросы (ст. ст. 204 УПК, 77 ГПК, 86 АПК).

Вопросы, которые были поставлены перед экспертом или комиссией экспертов и которые, по мнению эксперта, требуют уточнения формулировок. Указанные вопросы в заключении эксперта приводятся в формулировке, которая дана в определении (постановлении) о назначении судебной экспертизы. Если формулировка вопроса требует уточнения и эксперту понятно его содержание, то после дословного ее приведения в заключении эксперта может быть указано, как эксперт понимает вопрос, руководствуясь специальными знаниями. При наличии нескольких вопросов эксперт может сгруппировать их в последовательности, обеспечивающей наиболее целесообразный порядок проведения исследований.

Вопрос, поставленный по инициативе эксперта (ст. ст. 204 УПК, 77 ГПК, 86 АПК), приводится после вопросов, содержащихся в постановлении (определении).

**Комиссия экспертов** – кратковременное объединение экспертов одной или разных специальностей для производства конкретной экспертизы.

**Объект экспертизы** в рамках данных методических рекомендаций - определяемый заданием на экспертизу и материалами дела зарегистрированный в ЕГРН объект недвижимости, в совокупности с фактическими или предполагаемыми правами в рассматриваемой операции с объектом (рыночная сделка купли-продажи, срочная ликвидация, инвестиционная сделка, использование в качестве залога, возмещение ущерба страховое или по гражданскому иску, отчуждение доли в праве собственности с выделом или без выдела в натуре и пр.).

**Предметом (задачей) судебной стоимостной экспертизы** может являться:

- оценка величины заданного вида стоимости объекта ССОЭ или части стоимости, относимой на его составные части (компоненты)
- определение (подтверждение, корректировка) физических, технических, правовых, планировочно-градостроительных характеристик объекта экспертизы
- установление (подтверждение, корректировка) потери к-л вида стоимости объекта экспертизы от различных видов износа, повреждений, утрат, или повышения стоимости в результате ремонта, реконструкции, модернизации и прочих улучшений.

**Результатом судебной стоимостной экспертизы** в зависимости от вопросов на экспертизу в определении (постановлении, решении) судьи (следователя, дознавателя) может являться обоснованное заключение эксперта:

•о величине заданного вида стоимости *объекта экспертизы,* или интервала этой величины, или о значении верхней или нижней границы интервала (больше чем.., меньше чем.., не больше чем.., не меньше чем...);

•о правомерности применения заданного вида стоимости к рассматриваемой операции с объектом экспертизы (тот ли задан вид стоимости, надлежащий ли объект исследования);

•обоснованное заключение эксперта о качестве, относимости и обоснованности/достоверности результата в представленном на экспертизу отчете об оценке иного эксперта или оценщика о величине оценки заданного вида стоимости объекта экспертизы.

**Объект недвижимости -** земельный участок и расположенное на нем здание, строение, сооружение (в том числе линейное сооружение транспортной и инженерной, энергетической и коммуникационной инфраструктуры), объект незавершенного строительства, встроенное и пристроенное помещение, машино-место (парковочное место), а также единый недвижимый комплекс - местоположение, характеристики и права на который внесены в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) с присвоением объекту уникального кадастрового номера (статья 1, закона №218-ФЗ от 13.07.2015). Здания, строения, сооружения, объекты незавершенного строительства, а также единые недвижимые комплексы не могут оцениваться как объекты недвижимости отдельно от земельного участка, на котором они расположены.

**Единый объект недвижимости** (ЕОН) – объект недвижимости, состоящий из одного или нескольких земельных участков и одного или нескольких объектов капитального строительства, объединённых единым назначением и связанных друг с другом физически или технологически. Под единым объектом недвижимости может пониматься *единый недвижимый комплекс*. В состав единого объекта недвижимости могут включаться неотделимые улучшения земельного участка и объекты капитального строительства. ЕОН оценивается как единый объект. Значение оцениваемой стоимости ЕОН, как правило, не является суммой оценок его отдельных компонент.

**Единый недвижимый комплекс** (ЕНК) - единый недвижимый комплекс - совокупность объединенных единым назначением зданий, сооружений и иных вещей, неразрывно связанных физически или технологически, в том числе линейных объектов (железные дороги, линии электропередачи, трубопроводы и другие), либо расположенных на одном земельном участке, если в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество зарегистрировано право собственности на совокупность указанных объектов в целом как одну недвижимую вещь (ГК РФ Статья 133.1). ЕНК оценивается как единый объект, и значение определяемой стоимости ЕНК, как правило, не является суммой оценок его отдельных компонент.

**Объект судебной стоимостной экспертизы** в рамках настоящих методических рекомендаций - *объект недвижимости* в его фактическом физическом состоянии, при его фактическом или предполагаемом *виде разрешенного использования*, в совокупности с *набором всех полных и частичных прав* и обременений в отношении этого *объекта недвижимости* и его частей, принадлежащих одной из *сторон*, с учетом зон с особыми условиями использования территории (ЗОУИТ) объекта, частных, публичных и общественных *сервитутов* в отношении объекта недвижимости или его части.

Объект **судебной стоимостной экспертизы** может быть единичным или множественным (имущественный комплекс, единый недвижимый комплекс, товарный запас, совокупность объектов и т.п.).

Объект **судебной стоимостной экспертизы** оценивается конкретным числом и/или интервалом значений заданного вида стоимости. Множественный объект оценивается как единый лот.

Для объектов **судебной стоимостной экспертизы**, исключенных из гражданского оборота и не имеющих рыночной стоимости (например, определенные виды объектов культурного наследия), которые оцениваются в целях страхования, финансовой отчетности и других, могут определяться не меновые виды стоимости такие, как страховая, текущая восстановительная, стоимость воспроизводства, стоимость замещения и другие.

Основанием для описания зарегистрированного объекта недвижимости как объекта судебной стоимостной экспертизы является информация Выписки ЕГРН, кадастрового паспорта, публичной кадастровой карты Росреестра, с которыми эксперту необходимо ознакомиться в материалах дела. В случае отсутствия указанных документов в материалах дела, эксперту необходимо дополнительно запросить их через ходатайство в суд (следователю, дознавателю).

**Определение заданного вида стоимости** – процесс и результат доказательственного определения величины заданного вида стоимости объекта экспертизы (рыночной, инвестиционной, ликвидационной, другой) в соответствии с действующим законодательством и нормативно-методическими документами.

**Сторона оценки** какого-либо вида стоимости объекта недвижимости – физическое или юридическое лицо, фактические или предполагаемые права которого на оцениваемый объект недвижимости рассматриваются в составе *объекта оценки*. Такой стороной может быть продавец, покупатель (при оценке рыночной, справедливой, равносправедливой стоимости); заказчик-застройщик, подрядчик (сметная стоимость), инвестор (инвестиционная, синергическая стоимость), акционер компании (все виды учетной стоимости) и т.д.

Ниже приведена таблица *сторон оценки*, предполагаемых определениями формулировок различных видов стоимости.

Таблица

Типичные и особые *стороны отношений к объекту оценки*, предполагаемые определениями различных видов стоимости

| Стороны предполагаемой сделки – стороны оценки | Предмет оценки | Вид стоимости |
|---|---|---|
| Обе независимые, обычные, типичные | Представлен на открытом активном рынке | Рыночная, справедливая<br>Текущая восстановительная<br>Полная восстановительная<br>Замещения<br>Сметная<br>Возмещаемая<br>Чистая стоимость реализации |
| Типичный независимый продавец, специальный покупатель | Представлен или не представлен на рынке | Инвестиционная<br>Синергическая |
| Типичный независимый покупатель, специальный продавец | Представлен на открытом активном рынке | Ликвидационная<br>Утилизационная<br>Скраповая<br>Залоговая<br>Не работающего или незагруженного предприятия |
| Оба нетипичные, с конкретными интересами, зависящими от определенных обстоятельств или друг от друга | Представлен или не представлен на рынке | Равновесная (равносправедливая) |

| | | |
|---|---|---|
| Только собственник. Ни покупатель, ни продавец не предполагаются | | Кадастровая<br>Первоначальная<br>Историческая<br>Балансовая<br>Остаточная<br>Себестоимость<br>Таможенная<br>Стоимость в пользовании<br>Страховая |

**Сторона судебного дела** – истец, ответчик, третьи лица. Если выполняется судебная стоимостная экспертиза значения рыночной, справедливой, сметной стоимости, то результат не зависит от того, к какой стороне оценки относится сторона судебного дела. Экспертиза значения остальных видов стоимости должна учитывать для какой из сторон (или для всех) оценки она выполняется.

**Определяемый вид стоимости объекта судебной стоимостной экспертизы** устанавливается на основании решения суда, органов или лиц, имеющих право назначать судебную экспертизу. В зависимости от объекта судебной стоимостной экспертизы он может быть значением определенного вида стоимости (конкретным числом и/или интервалом значений стоимости) для единичного объекта экспертизы, или значением определенного вида стоимости (конкретным числом и/или интервалом значений стоимости) для единого лота, если объект экспертизы множественный.

**Сметная стоимость -** расчетные затраты на строительство, капитальный ремонт, реконструкцию, снос объектов капитального строительства, работ по сохранению объектов культурного наследия, подлежащая определению на этапе архитектурно-строительного проектирования, подготовки сметы на снос объекта капитального строительства и применению в соответствии с Градостроительным кодексом РФ (ГрК РФ. Статья 1, п. 30). В сметной стоимости строительства учитываются затраты, подлежащие определению на этапе архитектурно-строительного проектирования, подготовки сметы на снос объекта капитального строительства, в том числе стоимость строительных работ, стоимость ремонтно-строительных работ (при выполнении работ по капитальному ремонту), стоимость ремонтно-реставрационных работ (при выполнении работ по сохранению объектов культурного наследия), работ по монтажу и капитальному ремонту оборудования (далее - строительно-монтажные работы, СМР), стоимость оборудования, стоимость прочих затрат, в том числе пусконаладочных работ (приказ Минстроя РФ от 04.08.2020 №421/пр).

**Выписка из ЕГРН** — официальный документ, подтверждающий на дату выдачи информацию об объекте недвижимости, о его собственнике/собственниках, о наличии или отсутствии ограничений прав собственности и их обременений. Все основные характеристики объекта недвижимости, включенные в состав Выписки из ЕГРН, не подлежат изменению, дополнению или корректировке третьими лицами. Выписки из ЕГРН бывают двух типов: а) для любого частного лица, и б) для ограниченного круга лиц, включая собственника и органы власти.

Рекомендуется включать в предоставляемые эксперту документы актуальную Выписку из ЕГРН по объекту (объектам) недвижимости, кадастровый паспорт и/или ГПЗУ, дающих основание для достоверного описания объекта недвижимости и анализа НиНЭИ. Эксперту рекомендуется указать в заключении эксперта, что экспертиза выполнена в предположении, что все данные Выписки из ЕГРН, кадастрового паспорта и/или ГПЗУ по объекту оценки действительны на дату экспертизы.

**Права владения, пользования и распоряжения** объектом судебной стоимостной экспертизы, учитываемые при определении заданного вида стоимости, могут быть ограничены по закону или по договору сервитутом (ГК РФ ст. 274), залогом (ГК РФ Статья 339.1), договором аренды (ГК РФ Статья 609) или иным обременением. Все ограничения и

обременения прав, относящиеся к объекту недвижимости вносятся в данные Росреестра[19] и доступны эксперту по данным выписки из ЕГРН, кадастрового паспорта и/или ГПЗУ по объекту недвижимости.

Права на незарегистрированные в ЕГРН объекты, не имеющие кадастрового номера, или зарегистрированные участки без определения границ (что встречается), - могут быть объектами — судебной стоимостной экспертизы лишь условно, в гипотетических предположениях, что объект может быть зарегистрирован и после регистрации с ним будут возможны сделки (отсутствуют споры о правах и ограничениях прав, о составе, о технических и правовых характеристиках объекта и т.д.). В соответствии с частями 1, 4 статьи 69 Закона № 218-ФЗ к таким объектам относятся незарегистрированные здания, строения, сооружения, законно возведенные до 1997 г. В отношении иных незарегистрированных объектов действует принцип «не зарегистрировано, значит в правовом отношении не существует». Эксперт должен исходить из того, что по действующему законодательству РФ сделки с незарегистрированными объектами возможны в частном порядке, но без регистрации в ЕГРН не могут быть признаны законными, как и переход права собственности на такие объекты.

**Осмотр объекта недвижимости** в рамках судебной стоимостной экспертизы является обязательным требованием настоящих методических рекомендаций. Осмотр объекта может осуществляться по решению суда и дополнительному письменному уведомлению сторон экспертом о времени и месте проведения осмотра.

Основная цель осмотра объекта недвижимости – убедиться, что объект судебной стоимостной экспертизы существует и соответствует предоставленным документам, данным Росреестра и Выписки из ЕГРН. Перед осмотром объекта судебной стоимостной экспертизы целесообразно оформить акт присутствия представителей сторон. Результатами осмотра могут быть все варианты заключения:

- объект судебной стоимостной экспертизы существует и соответствует представленным документам;
- объект судебной стоимостной экспертизы существует, но не соответствует представленным документам;
- объект судебной стоимостной экспертизы не существует в заявленном виде и не соответствует представленным документам.

В ходе осмотра эксперту необходимо уточнить характеристики объекта судебной стоимостной экспертизы, влияющие на определяемую стоимость, в том числе, физическое и техническое состояние объекта, его материальных компонентов, качество внутренней и наружной отделки строений, эксплуатационные показатели, накопленный износ и иные характеристики, влияющие на величину определяемой стоимости.

В случае использования в ходе осмотра средств измерений, указанные средства должны быть поверены, о чем в заключении эксперта делается соответствующая отметка.

В случаях, когда эксперту отказывают в доступе на объект и осмотр объекта экспертизы оказывается невозможным, эксперт письменно уведомляет об этом суд (дознавателя, следователя) и просит их обеспечить доступ на объект.

Если по результатам осмотра объекта судебной стоимостной экспертизы будут выявлены несоответствия площадных, объемно-планировочных, технических характеристик объекта экспертизы сведениям, содержащимися в материалах дела и иных предоставленных эксперту документах, это должно быть указано в заключении эксперта. В этом случае эксперту рекомендуется:

- запросить у суда (следователя, дознавателя) дополнительных разъяснений;

[19] В соответствии с Федеральным законом от 3 августа 2018 г. № 342-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации…» должны быть внесены до 2025 или до 2028 гг.

•по результатам разъяснений принять соответствующие решения об изменении объекта судебной стоимостной экспертизы и/или его характеристик с внесением в заключение эксперта;

•при установлении в ходе осмотра объекта экспертизы наличия в его составе перепланировок, пристроек, надстроек, иных строений и/или сооружений, на которые отсутствуют оформленные права, отразить этот факт в заключении эксперта.

При определении рыночной и иной стоимости на ретроспективную дату характеристики объекта экспертизы принимаются соответствующими документально подтвержденным характеристикам объекта, фактически существовавшего на ретроспективную дату.

**Земельные участки как объекты судебной стоимостной экспертизы.** Необходимый во всех случаях судебной стоимостной экспертизы набор данных по земельному участку, получаемый из предоставленной выписки из ЕГРН, кадастрового паспорта и/или публичной кадастровой карты Росреестра, включает:

•кадастровый номер участка;

•адрес;

•площадь участка;

•схему границ (включая схему границ на спутниковом плане публичной кадастровой карты Росреестра https://pkk.rosreestr.ru/);

•категорию земельного участка;

•вид разрешенного использования;

•форму собственности;

•кадастровую стоимость (с датой ее определения);

•зоны с особыми условиями использования территории (ЗОУИТ) на участке или в ближайшем окружении (указанные в данных Росреестра и в предоставленных документах).

И дополнительно:

•копию договора аренды/субаренды с указанием арендуемой площади, срока действия договора, ставки аренды и платы за пользование общими территориями (объектами) и/или другие сборы с указанием, включен ли НДС.

***Земельные участки категории «земли населенных пунктов» и «земли промышленности, транспорта, связи…»* - как объекты судебной стоимостной экспертизы.**

Кроме указанных выше данных из предоставленной выписки из ЕГРН, кадастрового паспорта и/или публичной кадастровой карты Росреестра эксперту необходимо получить из материалов дела или через ходатайство в суд (дознавателю, следователю) дополнительно следующие данные:

•сведения от надзорных или согласующих ведомств, касающихся возможности застройки и эксплуатации земельного участка или его частей - проекты или технические условия (ТУ) застройки или планировки (ППТ, ПМТ, ГПЗУ), охранные зоны, зоны ограничений, особо охраняемые природные объекты или объекты культурного и исторического наследия, возможные участки захоронений, участки или объекты бывших воинских, гражданских или частных сооружений или зон, справки об отсутствии/наличии полезных ископаемых, толщине плодородного слоя, разминировании, загрязнений почвы и проч., если таковые имеются или о них известно.

***Земельные участки категории «земли сельскохозяйственного назначения»* - как объекты судебной стоимостной экспертизы.**

Кроме указанных выше данных из предоставленной выписки из ЕГРН, кадастрового паспорта и/или публичной кадастровой карты Росреестра эксперту необходимо получить из материалов дела или через ходатайство в суд (дознавателю, следователю) дополнительно следующие данные:

•тип угодий;

•качество почвы;

•толщина плодородного слоя;

•участок мелиорируемый /немелиорируемый;

•сведения от надзорных или согласующих ведомств, касающихся наличия на участке охранных зон, зоны ограничений, особо охраняемых природных объектов или объектов культурного и исторического наследия, возможных участков захоронений, участков или объектов бывших воинских, гражданских или частных сооружений или зон, справки об отсутствии/наличии полезных ископаемых, справки о разминировании, о загрязнении почвы и проч., если таковые имеются или о них известно.

***Земельные участки категории «земли лесного фонда»* - как объекты судебной стоимостной экспертизы.**

Кроме указанных выше данных из предоставленной выписки из ЕГРН, кадастрового паспорта и/или публичной кадастровой карты Росреестра эксперту необходимо получить из материалов дела или через ходатайство в суд (дознавателю, следователю) дополнительно следующие данные:

•группа лесов, к которой относится участок;

•части участка, относящиеся к лесным и нелесным землям лесного фонда;

•режим лесопользования;

•эксплуатационное значение (ограниченное, преимущественное).

***Земельные участки категории «земли особо охраняемых территорий и объектов»* - как объекты судебной стоимостной экспертизы.**

Кроме указанных выше данных из предоставленной выписки из ЕГРН, кадастрового паспорта и/или публичной кадастровой карты Росреестра эксперту необходимо получить из материалов дела или через ходатайство в суд (дознавателю, следователю) дополнительно следующие данные:

•тип охраняемых земель (земли государственных природных заповедников, в том числе биосферных, государственных природных заказников, памятников природы, национальных парков, природных парков, дендрологических парков, ботанических садов);

• вид разрешенного использования.

***Объекты капитального строительства* - как объекты судебной стоимостной экспертизы.**

Необходимый во всех случаях экспертизы набор данных по *объекту капитального строительства (ОКС)* из предоставленной выписки из ЕГРН, кадастрового паспорта и/или публичной кадастровой карты Росреестра включает:

•кадастровый номер ОКС;

•тип;

•вид;

•адрес;

•наименование;

•назначение;

•общая площадь;

•разрешенное использование;

•форма собственности;

•кадастровая стоимость;

•количество этажей (в т.ч. подземных);

•материал стен;

•площадь и конфигурация пятна застройки;

•дата завершения строительства;

•дата ввода в эксплуатацию.

Кроме перечисленных выше данных из предоставленной выписки из ЕГРН, кадастрового паспорта и/или публичной кадастровой карты Росреестра эксперту

необходимо получить из материалов дела или через ходатайство в суд (дознавателю, следователю) дополнительно следующие данные по ОКС:

•данные о присоединенных мощностях инженерного обеспечения (электроснабжение, газоснабжение, теплоснабжение, централизованная канализация, лифтовое и подъемное оборудование, вентиляция, системы охраны и видеонаблюдения (если есть);

•данные о наличии или отсутствии транзитных инженерных сетей и коммуникаций, а также наличии на объекте договорных установок, сооружений (инженерных, связи, навигационных, рекламных, парковочных мест, закрепленных за ОКС);

•среднегодовые затраты на содержание объектов недвижимости (включая налоги, сборы, затраты на уборку, благоустройство, текущий ремонт, обслуживание, охрану и проч.) и поступления от договорных установок.

***Участки жилой застройки и жилая недвижимость* - как объекты судебной стоимостной экспертизы.**

Кроме указанных выше данных из предоставленной выписки из ЕГРН, кадастрового паспорта и/или публичной кадастровой карты Росреестра эксперту необходимо получить из материалов дела или через ходатайство в суд (дознавателю, следователю) дополнительно следующие данные:

•категория и вид разрешенного использования земельного участка;

•тип объекта жилой недвижимости (ИЖС, блокированный, малоэтажный, среднеэтажный, многоэтажный многоквартирный жилой дом (МКД);

•дата последнего капитального или текущего ремонта;

•фактическое физическое и техническое состояние объекта по результатам осмотра и полученным документам;

•положение (класс, стандарт) объекта в сегменте аналогов данного рынка недвижимости (массовый, эконом, бизнес, премиум, элит, другое).

***Доходная недвижимость* - как объекты судебной стоимостной экспертизы –** земельные участки, их части, здания, строения и их отдельные помещения, машиноместа, типичным использованием которых на данном рынке является доходная эксплуатация в форме сдачи в аренду их площадей.

Кроме указанных выше данных из предоставленной выписки из ЕГРН, кадастрового паспорта и/или публичной кадастровой карты Росреестра эксперту необходимо получить из материалов дела или через ходатайство в суд (дознавателю, следователю) дополнительно следующие данные:

•тип доходной недвижимости: жилая (в т.ч. апарт-отели), коммерческая (торговля, услуги), офисная, производственно-складская;

•общая, арендопригодная и арендованные площади;

•состав арендаторов, сроки и ставки аренды;

•операционные доходы и расходы (действительный валовый доход, эксплуатационные затраты (средние и фактические, налоги и сборы);

•ретроспективные данные о фактических доходах и расходах от аренды объекта за 3-5 лет до даты эксперизы (используются экспертом для построения прогнозов в рамках доходного подхода, а также в рамках других подходов для проведения корректировок и проверки на наличие внешнего обесценения);

•данные о присоединенных мощностях инженерного обеспечения (электроснабжение, газоснабжение, теплоснабжение, централизованная канализация, лифтовое и подъемное оборудование, вентиляция, системы охраны и видеонаблюдения (если есть);

•данные о наличии или отсутствии транзитных инженерных сетей и коммуникаций, а также наличии на объекте договорных установок, сооружений (инженерных, связи, навигационных, рекламных, парковочных мест, закрепленных за ОКС);

•среднегодовые затраты на содержание объектов недвижимости (включая налоги, сборы, затраты на уборку, благоустройство, текущий ремонт, обслуживание, охрану и прочее) и поступления от договорных установок.

***Операционная недвижимость* - как объекты судебной стоимостной экспертизы –** здания и сооружения, спроектированные и построенные для использования как часть определенного бизнеса (гостиницы, АЗС, театрально-концертные, спортивные, рекреационно-оздоровительные, санаторно-лечебные объекты, специализированные рестораны и бары, прочие).

Кроме указанных выше данных из предоставленной выписки из ЕГРН, кадастрового паспорта и/или публичной кадастровой карты Росреестра эксперту необходимо получить из материалов дела или через ходатайство в суд (дознавателю, следователю) дополнительно следующие данные:

•конкретный вид операционной недвижимости;

•состав (эксплуатируемые, технические и вспомогательные площади, помещения, строения и оборудование);

•технические, планировочные и объемные характеристики (общая, эксплуатируемая, вспомогательная и доходная площади/объемы помещения, номеров, посадочных мест, пропускной способности и т.п.);

•эксплуатационные характеристики (состав служб/услуг, цены предложений и фактические цены, загрузка, недозагрузка, состав и объем услуг, доходы и затраты по службам, чистый операционный доход по периодам);

•ретроспективные данные о фактических доходах и расходах от эксплуатации объекта за 3-5 лет до даты определения стоимости (используются экспертом для построения реконструированных финансовых и управленческих данных, для прогнозов в рамках доходного подхода, а также в рамках других подходов для проведения корректировок и проверки на наличие внешнего обесценения);

•данные о присоединенных мощностях инженерного обеспечения (электроснабжение, газоснабжение, теплоснабжение, централизованная канализация, лифтовое и подъемное оборудование, вентиляция, системы охраны и видеонаблюдения (если есть);

•данные о наличии или отсутствии транзитных инженерных сетей и наличии на объекте договорных установок, сооружений (инженерных, связи, навигационных, рекламных, парковочных мест, закрепленных за ОКС);

•среднегодовые затраты на содержание объектов недвижимости (включая налоги, сборы, затраты на уборку, благоустройство, текущий ремонт, обслуживание, охрану и прочие) и поступления от договорных установок.

***Объекты недвижимости в стадии развития* - как объекты судебной стоимостной экспертизы –** земельные участки, здания, сооружения и строения, права владения которыми включают действующее на дату оценки право планировки застройки участка, строительства на участке, реконструкции, перепланировки, реновации, сноса, демонтажа ОКС.

Кроме указанных выше данных из предоставленной выписки из ЕГРН, кадастрового паспорта и/или публичной кадастровой карты Росреестра эксперту необходимо получить из материалов дела или через ходатайство в суд (дознавателю, следователю) дополнительно следующие данные о:

•проекте планировки;

•проекте межевания;

•проекте комплексного развития территории;

•ГПЗУ;

•схеме планировочной организации земельного участка и другой проектной документации;

•разрешении на строительство и сопутствующие документы;

•технических условиях инженерных ведомств на присоединение к инженерным коммуникациям;

В случае ведущегося незавершенного строительства:

•объемах фактически выполненных и оставшихся работ по проектной документации;

•стоимости фактически выполненных и оставшихся работ по сметной документации.

**Обременение** объекта недвижимости - особое условие использования объекта, ограничивающее права его владельца более, чем установлено для большинства его аналогов. Обременения объекта недвижимости могут быть явными, договорными или установленными судом, зарегистрированными, но могут быть и неявными, порожденными индивидуальными особенностями истории объекта, его местоположения, соседства, конфигурации границ, решениями его собственника, подпадающими под действие ограничений и условий, установленных законами и нормативами, регулирующими использование территории данного участка (см. ЗОУИТ).

**Сервитут** – установленное договором или судом право ограниченного пользования чужим объектом недвижимого имущества – земельным участком, зданием, строением, сооружением, помещением или их частью.

Законодательство РФ различает *частный сервитут* (ГК РФ статья 274), который предоставляет право ограниченного пользования объектом недвижимости определенному лицу (лицам), например собственнику соседнего участка, и *публичный сервитут* (ЗК РФ Статья 23).

*Публичный сервитут* предоставляет право ограниченного пользования объектом недвижимого имущества любому владельцу определенного (например, соседнего) участка (сервитут одного участка в пользу другого), либо неограниченному кругу лиц. Публичные сервитуты, устанавливаются договором, судом или местной администрацией в целях, перечисленных в статье 39.37 ЗК РФ, в том числе на участках частной собственности. Есть сервитуты объектов недвижимости, ограниченные во времени расписанием или очередью (например – крытый каток в определенное время суток открыт для клиентов соседнего отеля – ограниченный во времени сервитут катка в пользу отеля).

При смене собственника подчиненного участка персональный и публичный сервитуты сохраняются (см. ст.275 ГК РФ)[20].

Статья 52 Закона N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» обязывает ЕГРН регистрировать сервитут по заявке любой из двух сторон. Сервитут отличается от обычного договора между сторонами тем, что а) решением суда его можно установить по требованию только одной из сторон, и б) он публично фиксируется в регистрационной системе. Не зарегистрированный в ЕГРН сервитут не существует.

**Зоны с особыми условиями использования территории (ЗОУИТ)** – территории в определенных границах, устанавливаемые вокруг зданий, строений, сооружений с целью обеспечения режима их охраны и/или круглосуточного доступа – *охранные зоны*, либо в целях защиты людей и окружающей среды от возможного вредного воздействия объектов – *защитные зоны*.

К типичным защитным зонам относятся *санитарно-защитные зоны* опасных объектов (газопроводов и паропроводов высокого давления, опасных производственных и энергетических объектов, ЛЭП, полигонов ТБО и прочих). К типичным *охранным* зонам относятся зоны с полосой отвода автомобильных и железных дорог, водоохранные зоны, приаэродромные территории, зоны охраны объектов культурного наследия, газопроводов, кабельных линий, водозаборов питьевого водоснабжения и другие.

Перечень из 28 типов ЗОУИТ перечислен в ст.105 ЗК РФ. Особые условия и ограничения на использование и застройку территорий в границах ЗОУИТ устанавливаются и утверждаются в зависимости от вида и источника ЗОУИТ - федеральными, местными и ведомственными нормативами. Федеральный закон № 342-ФЗ от 03.08.2018 предписал

[20] При смене собственника обслуживаемого участка персональный сервитут не сохраняется.

выявить границы всех ЗОУИТ на территории страны, утвердить единые регламенты землепользования для каждого типа ЗОУИТ, и до 2022 г внести сведения о ЗОУИТ в данные Росреестра по каждому участку, частично или полностью попадающему в ее границы. Однако по состоянию на начало 2024 г законодательно были утверждены регламенты лишь двух типов ЗОУИТ, а сроки завершения реформы учета ЗОУИТ уже несколько раз переносилась с 2022 на 2025 и даже на 2028 гг (см. Федеральный закон от 30.12.2021 № 447-ФЗ).

Таким образом, до завершения реформы учета ЗОУИТ, в ходе судебной стоимостной экспертизы необходимо выявлять возможное наличие охранных и защитных зон на территории объекта экспертизы, влияющее на результат экспертизы. Если имеются сведения или признаки наличия таких зон на территории объекта экспертизы, не отраженные в выписке из ЕГРН, то стороны или суд по ходатайству эксперта в суд (дознавателю, следователю) обращаются в соответствующий орган местной администрации за получением необходимой информации.

**Численное значение заданного вида стоимости объекта недвижимости** в виде конкретного числа и/или диапазона/интервала стоимости определяется объектом и предметом судебной стоимостной экспертизы, предполагаемым или фактическим использованием объекта недвижимости, составом учитываемых или передаваемых прав владения объектом (собственности, арендодателя, аренды, субаренды, постоянного бессрочного пользования, пожизненного наследуемого владения), их долями и иными правами пользования, распоряжения или требования, относящимися к объекту экспертизы и зарегистрированными в ЕГРН.

Численное значение искомого вида стоимости объекта судебной стоимостной экспертизы – расчётная величина, доказательно определенная на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости по стандартной или авторской методике ее расчета.

Использование термина «стоимость» без указания её вида не допускается.

При обосновании величины стоимости заданного вида исходят из ее формального определения, то есть описания, позволяющего понять идею и цель использования этого вида стоимости и рассчитать ее величину для данного объекта судебной стоимостной экспертизы.

Величины всех видов стоимости являются результатом расчёта.

Величины всех видов стоимости рассчитываются и действительны на определенную дату.

Расчетные величины всех видов стоимости не включают в себя налог на добавленную стоимость.

**Цена объекта или услуги** – денежный и/или натуральный (вещественный) эквивалент в предполагаемых или совершенных сделках продажи, мены, вознаграждения.

Цена, запрашиваемая или уплаченная за объект, не обязательно имеет отношение к заданному виду и величине стоимости объекта судебной стоимостной экспертизы.

Цена может как включать, так и не включать в себя налог на добавленную стоимость.

В отличие от всех видов стоимости:

- цена сделки или предложения является фактом;
- цены могут выражаться не только деньгами. Они могут включать кроме денег и другие материальные и нематериальные составляющие («цена в наборе», «цена с придачей», «цена с условиями»), и могут вообще не иметь денежного выражения, например в бартерных сделках, сделках мены, компенсации, материального возмещения (см. ГК РФ, ст. 567, 568).
- цена может иметь конкретное числовое значение, но может также выражаться словесной или математической формулой, может включать связанные условия (цены опциона, фьючерса), может зависит от результатов измерения качества товара после заключения сделки, от изменения ставки процента при начислении текущих платежей при

рассрочке и т.п. Если договор не позволяет однозначно определить цену товара, услуги или компенсации, то она определяется по рыночным ценам аналогов ( ГК РФ ст. 424, п.3).

•цена может быть назначена в прошлом (опцион), может относиться к определенной дате, к нескольким датам платежей, к определенному интервалу времени и к неопределенной будущей дате. В отличие от денежного значения заданного вида стоимости, определяемой на конкретную дату, цена может быть выплачена с отсрочкой, или с разбивкой платежей на определенный или неопределенный период, с начислением процентов или скидок по задолженности на дату платежей.

**Цели судебной стоимостной экспертизы объектов недвижимости:**

•подтверждение экспертом существования и характеристик рассматриваемого судом объекта недвижимости как объекта экспертизы;

•подтверждение экспертом соответствия обсуждаемого судом вида стоимости применительно к существу рассматриваемого дела относительно объекта экспертизы;

•доказательственное определение экспертом денежной величины заданного вида стоимости объекта экспертизы, или в зависимости от вопросов – его верхней и/или нижней границы.

**Допущения в судебной стоимостной экспертизе** – параметры и качества объекта, его местоположения, особые права или обременения прав владения, возможности использования и обстоятельства операций с объектом, принимаемые априори экспертом как существующие, вне зависимости от их соответствия действительности. Допущения, использованные экспертом могут быть:

•*фундаментальными* - без которых использование данного вида стоимости не имеет смысла, и нарушение которых в определении заданного вида стоимости недопустимо;

•*общими*, наличие которых эксперт не имеет возможности проверить, но которые вполне обычны, типичны и вероятны. Например, «права собственности на объект оформлены законным образом», «сделка купли-продажи объекта может быть оформлена обычным порядком»;

•*специальными (особыми*) допущениями, реальность которых эксперт не может проверить, но без которых определение заданного вида стоимости либо в принципе невозможно, либо лишено практического смысла, Например, «строительство объекта будет завершено к концу следующего квартала», «накопленный физический износ элементов здания соответствует нормативным показателям по сроку эксплуатации».

• *гипотетические условия* - это определенные факты или обстоятельства, о которых известно, что в действительности они не имеют места, но в вопросах эксперту включено требование, что в отношении объекта они существуют, могут или будут существовать. Гипотетические условия используются для оценки возможностей, которые могут увеличить рассматриваемую стоимость объекта, или реже, для оценки возможных опасностей, которые могут ее снизить. Например, «определить рыночную или иную стоимость земельного участка под жилую застройку при условии, что проходящая по нему линия электропередач и газовая магистраль перенесены», «… текущее использование объекта экспертизы соответствует его наиболее эффективному использованию»;

Все использованные при проведении судебной стоимостной экспертизы допущения должны быть сформулированы судом (следователем, дознавателем) в вопросах и перечислены в заключении эксперта при описании объекта экспертизы и при любом упоминании результатов экспертизы.

Допущения в судебной стоимостной экспертизе могут позволять:

•получить разумно достоверный результат, который приводит к категорическим выводам;

•получить проблематический результат, который приводит к вероятным (предположительным) выводам.

**Подход** в определении заданного вида стоимости – совокупность методов определения заданного вида стоимости, основанных на общей методологии.

**Метод** определения заданного вида стоимости – последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации и алгоритма действий определить величину заданного вида стоимости объекта экспертизы.

**Верификация** – проверка, с целью подтверждения заявленных качеств, свойств, параметров, показателей. Верификация - доказанное объективными результатами исследования подтверждение того, что определенные требования были выполнены. (ISO 9000). Верификация - это подтверждение установленных или заявленных требований путем представления объективных доказательств их выполнения данным рабочим элементом. (ГОСТ 56920). Применительно к задачам оценки недвижимости под в**ерификацией рыночной ценовой информации** понимается процесс проверки истинности и достоверности этой информации об объектах недвижимости на предмет соответствия ее рыночным данным.

**Валидация** – (validation – подтверждение, аттестация) доказанное объективными результатами исследования подтверждение того, что требования для ожидаемого конкретного использования машин, механизмов, компьютерных программ, подходов, методов, алгоритмов были выполнены. (ISO 9000). Валидация демонстрирует, что рабочий элемент может использоваться пользователями для решения определенных ими задач. (ГОСТ 56920).

При проведении оценки недвижимости используются различные расчетные специализированные модели. Для обеспечения достоверности результатов расчетов необходим анализ, насколько эти расчетные модели дают адекватный (объяснимый) результат, т.е необходимо провести валидацию используемой расчетной модели. Процесс валидации расчетных моделей в зависимости от типа (вида) этих моделей может включать различные этапы, методы проверки и способы анализа.

Результатом проведенной валидации расчетных моделей может быть один из следующих выводов:

- модель полностью адекватна и может использоваться без изменений;
- модель в целом адекватна, но требует некоторой доработки;
- модель неадекватна и требует кардинальной переработки.

**Результатом судебной стоимостной экспертизы** в зависимости от вопросов на экспертизу в определении (постановлении, решении) судьи (следователя, дознавателя) может являться обоснованное заключение эксперта:

- о величине заданного вида стоимости *объекта экспертизы,* или интервала этой величины, или о значении верхней или нижней границы интервала (больше чем.., меньше чем.., не больше чем.., не меньше чем...);
- о правомерности применения заданного вида стоимости к рассматриваемой операции с объектом экспертизы (тот ли задан вид стоимости, надлежащий ли объект исследования);
- обоснованное заключение эксперта о качестве, относимости и обоснованности/достоверности результата в представленном на экспертизу отчете об оценке о величине оценки заданного вида стоимости объекта экспертизы.

Результат судебной стоимостной экспертизы выражается денежной величиной (в рублях, либо в валюте, указанной в вопросах суда (дознавателя, следователя), в виде конкретного числа и/или диапазона/интервала стоимости, рассчитанной экспертом на дату определения стоимости.

Точность округления результата судебной стоимостной экспертизы должна соответствовать точности рыночных и расчетных данных, использованных в процессе её выполнения.

**Интервал значений заданного вида стоимости** - разность между обоснованными минимальным и максимальным граничными значениями заданного вида стоимости объекта

судебной стоимостной экспертизы. Указанный интервал значений стоимости, в котором может находиться величина заданного вида стоимости в виде конкретного числа:

•является расчётной величиной;

•определяется исключительно факторами, имеющими отношение к конкретной судебной стоимостной экспертизе в конкретных условиях;

•не может быть задан априорно или директивно;

•должен учитывать интервальный характер исходной информации (цен, ставок, величин затрат и иных расчётных параметров) и интервальный характер используемых в судебной стоимостной экспертизе расчётных параметров (корректировок, индексов, ставок капитализации и дисконтирования, прибыли предпринимателя, износов и других).

Дополнительные требования к определению интервала значений стоимости могут быть установлены в вопросах эксперту.

**Незначительное изменение результата судебной стоимостной экспертизы** - невыход вновь полученного результата за пределы интервала значений стоимости в процессе исправления ошибок и недостатков процедуры первоначального результата судебной стоимостной экспертизы, обладающего признаками достоверности.

Определение интервала значений заданного вида стоимости, результат **судебной стоимостной экспертизы** которой в виде конкретного числа не отвечает требованиям достоверности, не допускается.

Несущественным признаётся:

•такое различие результатов **судебной стоимостной экспертизы** заданного вида стоимости одного и того же объекта экспертизы, обладающих признаками достоверности, двумя методами или подходами определения заданного вида стоимости, при котором результат одного метода или подхода в виде конкретного числа находится внутри интервала значений стоимости второго метода или подхода;

•такое различие результатов двух результатов судебной стоимостной экспертизы заданного вида стоимости одного и того же объекта экспертизы, обладающих признаками достоверности, при котором результат одной экспертизы в виде конкретного числа находится внутри интервала значений стоимости второй экспертизы;

•в случае замещения кадастровой стоимости рыночной стоимостью, различие результата судебной стоимостной экспертизы рыночной стоимости, обладающего признаками достоверности, и результата оценки кадастровой стоимости одного и того же объекта экспертизы, при котором результат оценки кадастровой стоимости находится внутри интервала значений рыночной стоимости.

***Допустимость заключения эксперта в судебной стоимостной экспертизе*** *– соответствие заключения эксперта требованиям, предъявляемым к его форме.*

**Разумная степень достоверности** означает, что некоторый факт, некоторое утверждение, некоторое значение некоторой величины или некоторое обстоятельство скорее соответствует (соответствовал, будет соответствовать) действительности или имеет (имел, будет иметь) место, чем не соответствует (не соответствовал, не будет соответствовать) действительности или не имеет (не имел, не будет иметь) место.

***Достоверность заключения эксперта в судебной стоимостной экспертизе****– не менее чем разумная степень* достоверности результата экспертизы - обеспечивается необходимостью и достаточностью причинно – следственных связей между предпосылками (данными рынка, использованными предположениями и допущениями) и результатом экспертизы (величиной заданного вида стоимости). При этом,

•необходимость указанных причинно – следственных связей должна быть очевидной или следовать из соответствующей существующей теории, математической (или вербальной) модели или ранее полученных достоверных практических данных;

•достаточность указанных причинно – следственных связей должна быть показана с использованием формальных критериев, которые могут быть установлены в специальных стандартах.

В случае, если результат судебной стоимостной экспертизы определяется по математической модели, для которой выполняется условие применимости к ситуации конкретной экспертизы, его достоверность обеспечивается достоверностью всех используемых в этой модели расчётных параметров. При этом:

если все расчётные параметры является достоверными, результат расчёта будет достоверным;

если хотя бы один расчётный параметр является проблематическим, результат судебной стоимостной экспертизы может не быть достоверным.

**Дата определения стоимости объекта экспертизы** - дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта судебной стоимостной экспертизы.

**Дата составления заключения эксперта в судебной стоимостной экспертизе** - дата, по состоянию на которую завершено составление заключения эксперта. Дата составления заключения эксперта может совпадать с датой определения стоимости объекта или дата определения стоимости объекта экспертизы может быть в прошлом относительно даты составления заключения эксперта (ретроспективная оценка).

**Срок рыночной экспозиции** – типичный, наиболее вероятный срок между моментом представления объекта экспертизы на рынок в прошлом и датой его продажи (датой определения заданного вида стоимости) при условии осуществления надлежащих маркетинговых усилий.

**Росреестр** - федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии осуществляет функции по организации единой системы государственного кадастрового учета недвижимости и государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также поддерживает инфраструктуру пространственных данных объектов недвижимости по Российской Федерации.

**Роскадастр –** публично-правовая компания «Роскадастр», полномочия учредителя которой от имени Российской Федерации исполняет Федеральная служба «Росреестр». Роскадастр выполняет кадастровые и землеустроительные работы, а также работы, необходимых для внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений, указанных в пункте 3 части 2 статьи 7 Федерального закона от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости".

**Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН)** – федеральная информационная система Росреестра, в которую вносятся сведения обо всех объектах недвижимости на территории России и их собственниках.

**Публичная кадастровая карта Росреестра –** официальный электронный ресурс службы Росреестра в сети интернет, охватывающий всю территорию России, который по кадастровому номеру или местоположению объекта недвижимости предоставляет информацию из Единого государственного реестра недвижимости в открытом графическом и текстовом режимах.

**Земельный участок (ЗУ)** – ограниченная территория в сформированных Роскадастром границах, зарегистрированная под уникальным кадастровым номером, данные о которой внесены в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН). 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 (ГК РФ, ст. 261, п.3).

**Компоненты земельного участка.** К ***материальным компонентам*** земельного участка относятся почва, грунт, рельеф**,** многолетние растения, изолированные водоемы, общераспространенные ископаемые, (список которых устанавливается субъектом Федерации по согласованию с Минприроды на основании Пост.Прав РФ №1905 от

02.11.2021) , здания, строения, сооружения (в том числе сооружения транспортной и инженерной инфраструктуры). *Неотделимыми материальными компонентами* земельного участка не относящимися к категории земель с/х назначения являются расположенные на нем *объекты недвижимости*, то есть, имеющие кадастровый номер зарегистрированные в ЕГРН капитальные строения и сооружения. Согласно ст.552 ГК РФ в сделках с земельным участком неотделимые материальные компоненты входят в состав объекта недвижимости и проходят в сделках как **единые объекты недвижимости** (см. также ЗК РФ ст.35). Не зарегистрированные в Росреестре материальные компоненты земельного участка, в том числе строения, сооружения, объекты незавершенного строительства, относятся к движимому имуществу, и их передача в сделках регулируется договором между сторонами.

Использование некоторых компонент земельного участка ограничено отдельными нормами законодательства РФ (охрана почвенного слоя, условия его перемещения, ограничения на использование подземных вод и ископаемых, ограничения на вырубку деревьев, разрешенная плотность и высотность застойки участка, вид разрешенного использования). Например, плодородный грунт (почва, чернозем) участков категорий, отличных от земель с/х назначения не попадает под действие технических регламентов Таможенного Союза и не входит в перечень ПП РФ № 982. Все компании, занимающиеся производством, поставками или импортом данной категории продукции могут вести деятельность без разрешительной документации.

Эксперт должен знать и учитывать также *нематериальные компоненты* земельного частка, влияющие на некоторые виды стоимости - «вид на воду», «вид на Кремль», воздух участка, загрязняемый свалкой ТБО, свинофермой или ближайшим заводом, звуковое загрязнение (от ж/д узла, транспортной магистрали, аэропорта), *зоны с особыми условиями использования* территорий (ЗОУИТ), другие особенности местоположения и конфигурации границ.

**Категория земли** – согласно статье 7 Земельного Кодекса РФ каждый земельный участок в РФ отнесен к одной из семи категорий, различающихся по их целевом назначению:

- земли населенных пунктов;
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи,…… ;
- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли лесного фонда;
- земли особо охраняемых территорий и объектов;
- земли водного фонда;
- земли запаса.

Каждая категория определяет разрешенные виды использования отнесенных к ней земельных участков (ЗК РФ, ст.7).

**Вид разрешенного использования** (ВРИ) земельного участка – один из разрешенных категорией земли, *градостроительным регламентом* видов деятельности и застройки участка, выбранный собственником участка. Список всех возможных ВРИ в РФ задан *классификатором ВРИ (*Приказ Росреестра от 10.11.2020 №П/0412). Ограниченное число видов разрешенного использования устанавливаются для каждой *зоны градостроительного регулирования*, на которые разделяются территории, относящиеся к категориям «земли населенных пунктов» и «земли промышленности, транспорта, связи…».

Виды разрешенного использования подразделяются на *основные, вспомогательные* и *условно-разрешенные.* Региональным законодательным органом утверждаются *градостроительные регламенты*, со списками основных, вспомогательных и условно-разрешенных ВРИ данной зоны регулирования застройки. Выбранный собственником земельного участка один из *основных* ВРИ вносится в информацию ЕГРН по данному

участку и доступен в базах данных Росреестра и Роскадастра по кадастровому номеру участка. Собственник имеет право выбора нескольких ВРИ из списка основных.

Вспомогательные и условно-разрешенные ВРИ могут быть выбраны собственником для данного участка при определенных условиях и требуют дополнительных согласований (Статья 39 ГрК РФ). При положительном решении они также вносятся в информацию ЕГРН по данному участку.

**Правила землепользования и застройки (ПЗЗ)** - документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, нормативными правовыми актами органов государственной власти субъектов Российской Федерации - городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга и Севастополя, и в котором устанавливаются зоны градостроительного регулирования застройки, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений (ГрК РФ. Статья 1, п. 8). ПЗЗ разрабатываются для каждой *функциональной зоны* регулирования застройки и землепользования (ГрК РФ Статьи 30, 34, 35) в соответствии с Генеральным планом поселения или муниципального образования (ГрК РФ Статья 23) или в соответствии с Проектом планировки территории ((ГрК РФ Статья 42). ПЗЗ включают карту градостроительного зонирования и *градостроительные регламенты*.

**Функциональные зоны регулирования землепользования и застройки** - зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности – территории, в пределах которых устанавливается режим использования земельных участков, ограничивающий строительство и хозяйственную деятельность только видами и параметрами разрешенного использования, и определяются требования к реконструкции существующих зданий и сооружений. (ГрК КФ Статья 30).

**Градостроительный регламент** территории - (ГрК РФ Статья 30 п.6) содержит: список разрешенных видов использования территории и объектов капитального строительства, а также предельные параметры разрешенного строительства (высотность, плотность застройки, расстояния между домами, нормы транспортного, инженерного и социального обеспечения территории).

Основной вид разрешенного использования земельного участка выбирается его собственником из списка ВРИ, заданного ПЗЗ для данной зоны регулирования застройки. Он включается в данные ЕГРН и доступен в базах данных Росреестра, Роскадастра по кадастровому номеру участка.

**Градостроительный план земельного участка (ГПЗУ) –** вид градостроительной документации, которая выдается органом местного самоуправления по запросу правообладателя земельного участка и содержит подробную информацию, необходимую для планирования и проектирования застройки конкретного земельного участка, в том числе, обо всех обременениях, сервитутах и зонах участка с особыми условиями землепользования (см. пп. 1-15 статьи 57.3 ГрК РФ).

**Право на строительство** - дает правообладателю земельного участка (собственнику или арендатору) только *разрешение на строительство* (ГрК РФ ст.51), за исключением строений и сооружений ИЖС и строений вспомогательного использования (п. 17 ст. 51 ГрК РФ) право на строительство которых принадлежит правообладателю участка без дополнительных разрешений, и реализуется в *уведомительном* порядке (ГрК РФ ст. 51.1).

**Реконструкция объектов капитального строительства** (за исключением линейных объектов) - изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов (ГрК РФ. Статья 1, п. 14).

**Право на реконструкцию** объекта капитального строительства принадлежит его правообладателю. Разрешения на строительство не требуется, если реконструкция не затрагивает основных несущих и конструктивных элементов здания, сооружения (п.17 статьи 51 ГрК РФ). Для иных случаев реконструкции правообладателю требуется получить *разрешение на строительство* (ГрК РФ ст.51).

**Разрешение на строительство -** официальный документ, предусмотренный законодательством РФ (ГрК РФ ст.51), предоставляемый правообладателю земельного участка и дающий ему право возвести на нем объект капитального строительства с последующей его регистрацией в качестве *объекта недвижимости*. В соответствии с п.21.5-13 ст.51 ГрК РФ при передаче права владения земельным участком действующее разрешение на строительство передается новому правообладателю. По этой причине *разрешение на строительство* в течение срока его действия. на данном земельном участке может рассматриваться как неотделимый нематериальный компонент этого участка. Соответственно, рыночная, инвестиционная и справедливая стоимость права собственности на ЗУ с действующим разрешением на строительство будет отличаться от РС права собственности на этот же земельный участок без наличия такого разрешения.

**Капитальный ремонт** объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) - замена и (или) восстановление строительных конструкций объектов капитального строительства или элементов таких конструкций, за исключением несущих строительных конструкций, замена и (или) восстановление систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства или их элементов, а также замена отдельных элементов несущих строительных конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановление указанных элементов (ГрК РФ. Статья 1, п. 14.2).

При капитальном ремонте – ремонтируются долгоживущие и короткоживущие элементы; при текущем ремонте, как правило ремонтируются и заменяются короткоживущие элементы; при реконструкции – может изменяться объемно-планировочное, конструктивное и/или функциональное назначение и использование объекта, как правило ремонтируются и/или заменяются долгоживущие (в том числе несущие) и короткоживущие элементы. По принципам подготовки градостроительной документации, получению разрешений и согласований, реконструкция подобна новому строительству, но может занимать большие сроки, быть более трудоемкой и затратной, чем новое строительство. Для проведения текущего ремонта, как правило, дополнительных разрешений не требуется. Проведение капитального ремонта во многих ситуациях сопровождается соответствующей подготовкой проектной и другой документации, получением необходимых разрешений, но в меньшем объеме, чем при реконструкции.

**Снос объекта капитального строительства** – один из видов строительных работ, регламентрирумый главой 6.4 ГрК РФ. Право на снос принадлежит правообладателю ОКС, а реализация этого права носит уведомительный характер для местной администрации и Росреестра (ГрК РФ. Статья 55.31). Подготовка сноса требует обследования технического состояния объекта, разработки проекта сноса и его согласования с соответствующими органами местной администрации, организационных мероприятий и акта приемки. Включает ликвидацию объекта капитального строительства путем его разрушения (за исключением разрушения вследствие природных явлений либо противоправных действий третьих лиц), разборки и (или) демонтажа объекта капитального строительства, в том числе его частей (ГрК РФ. Статья 1, п. 14.4). Затраты на снос (среднерыночные, фактические, плановые или сметные) учитываются при определении ликвидационной, утилизационной (скраповой) стоимости.

**Текущее использование земельного участка** – категория и вид разрешённого использования земельного участка, указанный в выписке из Единого государственного реестра недвижимости на дату оценки.

**Фактическое использование земельного участка** – вид использования земельного участка, имеющий место на дату определения заданного вида стоимости. Фактическое использование земельного участка может не совпадать с его текущим использованием и быть юридически недопустимым.

**Возможное использование земельного участка** –

- для земель населенных пунктов и земель промышленности, транспорта, связи: любой из видов разрешённого использования зоны градостроительного регулирования Генерального плана или Схемы районной планировки, в которой находится данный участок;
- для земель сельскохозяйственного назначения – вид угодий, указанный в выписке из Единого государственного реестра недвижимости.
- для участков прочих категорий - вид разрешённого использования земельного участка, указанный в выписке из Единого государственного реестра недвижимости.

**Текущее использование объекта капитального строительства** – вид разрешённого использования объекта капитального строительства, указанный в выписке из Единого государственного реестра недвижимости.

**Фактическое использование объекта капитального строительства** – вид использования объекта капитального строительства, имеющий место на дату определения заданного вида стоимости. Фактическое использование объекта капитального строительства может не совпадать с его текущим использованием, а также с текущим использованием или видом разрешенного использования земельного участка и быть юридически недопустимым.

**Возможное использование объекта капитального строительства** – для земель населенных пунктов и земель промышленности, транспорта, связи… :

- любой из видов разрешённого использования зоны градостроительного регулирования Генерального плана МО или Схемы районной планировки, в которой находится данный участок;
- для земель сельскохозяйственного назначения – соответствующего двум видам разрешенного использования участка – *для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства* и *для производства, хранения и переработки с/х продукции*.
- для прочих категорий - вид разрешённого использования земельного участка по месту расположения ОКС, указанный в выписке из Единого государственного реестра недвижимости.

**Излишняя часть площади земельного участка** – часть площади земельного участка, которая в силу действующих норм может превышать необходимую для обслуживания расположенных на нем зданий, строений и сооружений, и на основе законодательно разрешенных и физически возможных способов может быть выделена как свободная часть земельного участка, заданный вид стоимости которой определяется отдельно от застроенной.

**Объекты недвижимости специального назначения** – объекты капитального строительства, обладающие свойствами, подходящими для какого-то одного, причем нетипичного, использования.

**Модель в экспертизе) –** подобранный или созданный объект, представляющий собой аналог (воспроизведение) объекта экспертного исследования или отдельных его свойств для выявления и использования новых знаний об объекте исследования.

**Объекты – аналоги в недвижимости** - однородная группа объектов недвижимости, составляющие которой имеют следующие обязательные признаки:

- относятся к одному и тому же сегменту рынка, что и объект экспертизы;
- сопоставимы с объектом экспертизы по элементам сравнения (ценообразующим факторам, существенным характеристикам и обстоятельствам);
- имеют одинаковые с объектом экспертизы ценообразующие факторы, когда удельные цены, ставки аренды и/или удельные затраты внутри этой группы достаточно близки;

•при определении рыночной или справедливой стоимости имеют то же самое наиболее эффективное использование, что и объект экспертизы.

**Ценообразующий фактор** – фактор, оказывающий существенное влияние на рыночную или иные виды стоимости. Влияние ценообразующего фактора для определения рыночной стоимости должно быть показано с использованием первичных рыночных данных.

**Ставка капитализации, коэффициент капитализации в недвижимости** (КК) - отношение стабильного текущего чистого операционного дохода от использования объектов-аналогов в недвижимости к рыночной стоимости этих объектов на дату определения заданного вида стоимости.

**Ставка дисконтирования в недвижимости** (СД) - в применении к прогнозируемым нерегулярным финансовым потокам от использования недвижимости ставка дисконтирования – конечная доходность инвестиций в приобретение данной доходной недвижимости.

**Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства)** - затраты, необходимые для создания точной копии объекта экспертизы с использованием применявшихся при создании объекта аналогичных проектов, ресурсов (материалов, рабочих, машин и механизмов) и технологий.

**Затраты замещения (стоимость замещения)** - затраты, необходимые для создания объекта экспертизы аналогичного использования и полезности с применением проектов, ресурсов и технологий, использующихся на дату определения заданного вида стоимости.

**Прибыль предпринимателя** (ПП) – в применении к недвижимости - разность между рыночной

стоимостью сооруженного объекта и совокупными затратами предпринимателя на строительство, включая затраты приобретения прав на землю, оплату работ технического заказчика, генпроектировщика, генподрядчика и управляющего строительством.

**Физический износ** (ФИ) – наличие признаков деградации зданий, строений, сооружений, их конструктивных элементов в результате как естественного физического старения, так и влияния на объекты внутренних и внешних неблагоприятных факторов, что приводит к соответствующему уменьшению затрат воспроизводства (замещения).

**Функциональное устаревание** – несоответствие характеристик объектов капитального строительства, их конструктивных элементов современным стандартам и требованиям, что приводит к соответствующему уменьшению текущей восстановительной, рыночной, справедливой и прочих меновых стоимостей.

**Внешнее обесценение/удорожание объектов недвижимости** (ВО) – снижение или удорожание рыночной или иной стоимости объекта недвижимости, вследствие неблагоприятного/благоприятного изменения внешних по отношению к ограниченной территории факторов стоимости: возникновение кризисной ситуации на рынке в целом и на конкретном сегменте рынка; ухудшение законодательных и финансовых условий; непредвиденное появление в районе расположения объекта оценки негативно/позитивно влияющих других объектов и факторов. Измеряется снижением/повышением рыночной или иной стоимости объектов недвижимости на данной территории по сравнению со значением указанной стоимости этих же объектов ДО наступления указанных изменений, вызвавших внешнее обесценение (или наоборот – удорожание).

**Накопленный (совокупный) износ объектов недвижимости** – неблагоприятное изменение (деградация) качества объектов недвижимости из-за совместного влияния на них физического износа, функционального устаревания и/или внешнего обесценения. Учет совместного влияния физического износа, функционального устаревания и/или внешнего обесценения на величину определяемого вида стоимости может производиться по аддитивной (суммирование) или мультипликативной (перемножение по соответствующей формуле) моделям.

**Модель в определении рыночной и иной стоимости недвижимости (модель стоимости)** – математическая (алгоритмическая) зависимость между единицей сравнения

и величинами сравнения (существенными факторами стоимости). Наличие однозначно выраженной (описанной) в заключении эксперта модели стоимости является одним из признаков достоверности, поскольку модель показывает необходимость причинно – следственной связи между посылками (данными рынка, ценообразующими факторами, сделанными допущениями и другими) и результатом судебной стоимостной экспертизы.

**Ценность, полезность, качество** - совокупность свойств объекта недвижимости, обусловливающих его пригодность удовлетворять определенные потребности в соответствии с назначением и использованием объекта. В судебной стоимостной экспертизе недвижимости, с точностью до смысла, ценность, полезность и качество могут считаться синонимами.

**Показатель качества объекта** - количественная характеристика одного или нескольких свойств объекта, определяющих его качество, рассматриваемая применительно к определенным условиям наиболее эффективного использования объекта.

**Укрупненный норматив цены строительства (НЦС)** - показатель потребности в денежных средствах, необходимых для создания единицы мощности строительной продукции, предназначенный для планирования (обоснования) инвестиций (капитальных вложений) в объекты капитального строительства (ГрК РФ. Статья 1, п. 33.1) (на кв.м., на куб.м, на км, на рабочее место, на койко-место, на номер, на зрительское место, на палето-место и прочие)

**Единица сравнения** – показатель цены, арендной платы или затрат (абсолютный, измеряемый в рублях или относительный, измеряемый в рублях за квадратный или кубический метр). Так как выбор единицы сравнения влияет на результат судебной стоимостной экспертизы недвижимости, этот выбор должен быть обоснован.

**Мощность объекта капитального строительства** – величина, количественно характеризующая функциональное назначение и использование объекта (объем, площадь, количество помещений, мест, пропускная способность, число посещений в сутки и т.п.).

**Шкалы измерения** – системы сравнения измеряемых/учитываемых количественных или качественных характеристик объектов с эталонными единицами. В практике судебной стоимостной экспертизы недвижимости могут использовать три основных шкалы измерений и отношений:

- метрическая шкала (результат измерения выражается числовыми значениями – длины, площади, объемы, высоты, углы, количества, промежутки времени);
- порядковая, она же - ранговая шкала (упорядоченных символов, отражающих отношения порядка по возрастанию или убыванию - от 1 до X, от a до k: лучше-хуже, больше-меньше, 1-й, 2-й, 3-й сорт или разряд. Служат для ранжирования, классификации по сравнимым признакам);
- номинальная шкала; набор наименований/символов без отношений порядка или ранга (типы застройки, материал строения, ориентация по сторонам света и т.п).

Все шкалы принимаются равными по значимости в характеристиках объектов недвижимости.

Под **наилучшим и наиболее эффективным использованием** (НиНЭИ) объекта недвижимости понимается возможный вид использования объекта и его конкретные параметры, при которых достигается максимальное значение определяемого вида стоимости, существенно превышающее оценку текущего использования, с учетом затрат на смену вида использования. Наилучшее и наиболее эффективное использование представляет собой такое использование земельного участка и/или единого объекта недвижимости, которое на дату определения стоимости максимизирует его рыночную стоимость и которое при этом юридически допустимо, физически возможно, финансово целесообразно и социально приемлемо. Под наилучшим использованием понимается вид использования объекта недвижимости из числа возможных, а под наиболее эффективным использованием – параметры, при которых достигается максимум его рыночной стоимости.

Пример 1: текущее использование ЗУ- *незастроенный,* наилучшее – *жилая застройка,* наиболее эффективное использование - *коттеджная, на 25 коттеджей общей площадью 5000 кв.м.*

Пример 2: текущее использование ОКС- *неотапливаемый склад,* наилучшее – *холодильный склад,* наиболее эффективное использование - *холодильный склад мясной и рыбной продукции глубокой заморозки общим объемом холодильных камер 6000 куб.м.*

**Матрица свойств** - прямоугольная таблица, строки которой соответствуют объектам экспертизы и объектам-аналогам, а столбцы соответствуют свойствам (величинам сравнения) объектов недвижимости. Элементы матрицы – показатели качества, измеряемые в шкале абсолютных значений или в других шкалах, для объектов недвижимости.

**Рыночная арендная плата** – расчетная денежная сумма, за которую состоялась бы сдача в аренду прав на недвижимое имущество на дату определения стоимости между заинтересованным арендодателем и заинтересованным арендатором в коммерческой сделке, заключенной на соответствующих условиях аренды, после проведения надлежащего маркетинга, при совершении которой стороны действовали бы разумно и осведомленно, в своих интересах, без принуждения, располагая всей необходимой информацией, без учета каких-либо чрезвычайных обстоятельств.

Приложение 2

# Пример применения метода анализа иерархий для реализации сравнительного подхода

В качестве иллюстрации рассмотрим общий ход решения задачи по определению стоимости объекта недвижимости в рамках сравнительного подхода. При этом по мере изложения сделаем акценты на некоторых особенностях метода с целью уточнения практики его применения. Пусть в качестве начальных данных выступают:

а) набор ценообразующих характеристик оцениваемого объекта недвижимости;

б) адекватный набор характеристик объектов-аналогов и сформированных рынком цен на них.

На первом этапе решения задачи производится ее структурирование в виде иерархии. Рекомендацией Т. Саати является введение точных определений используемых понятий. В качестве основополагающего принимаем критерий "обеспечение максимума стоимости".

Следующий уровень иерархии по логике подхода составляют ценообразующие факторы рассматриваемой категории недвижимости. На втором уровне иерархии с точки зрения функционального подхода могут рассматриваться также группы характеристик, влияющих на стоимость объекта, например внутренние (технические) и внешние (характеризующие местоположения). Внизу иерархической "пирамиды" находятся оценки значений характеристик изучаемого объекта недвижимости и его аналогов.

Приведем решение задачи оценки для условного объекта торговой недвижимости. Предположим, что наиболее существенными ценообразующими факторами на данном сегменте рынка являются:

а) местоположение;

б) общая площадь;

в) парковка (ее характер);

г) состояние объекта.

Согласно методу анализа иерархий для набора характеристик рассматриваемого уровня строим матрицу парных сравнений, отражающую отношение их весомостей в связи с критерием более высокого уровня. В данном случае — степень вклада факторов стоимости в максимизацию стоимости объекта недвижимости. Для выполнения данной процедуры воспользуемся шкалой отношений в диапазоне от 1 до 9, которую мы уже использовали ранее (см. табл. 5.7).

В качестве иллюстрации рассматриваемой задачи будем использовать следующие результаты сопоставления значимости факторов стоимости (табл. 5.23).

Таблица 5.23. Степень вклада факторов в максимизацию стоимости объекта

| | Местоположение | Общая площадь | Парковка | Состояние |
|---|---|---|---|---|
| Местоположение | 1,00 | 3,00 | 5,00 | 5,00 |
| Общая площадь | 0,33 | 1,00 | 3,00 | 5,00 |
| Парковка | 0,20 | 0,33 | 1,00 | 3,00 |
| Состояние | 0,20 | 0,20 | 0,33 | 1,00 |

В частности, в отношении таких факторов, как местоположение и парковка, предполагается, что опыт и суждение оценщика дают сильное предпочтение первому фактору с точки зрения его влияния на стоимость объекта. Соответствующий элемент в строке "Местоположение" равен 5. Поскольку в рамках метода используется обратно-симметричная матрица сравнений, элемент, расположенный на пересечении столбца "Местоположение" и строки "Парковка" будет равен 1/5, т.е. 0,2.

Здесь отметим, что определение соотношений весомости на верхнем уровне должно проводиться особенно тщательно, поскольку они являются ведущими в иерархии.

Очевидно, что составление матрицы сравнений — дело далеко не тривиальное и должно опираться на опыт работы и знание соответствующего рынка. Одним из инструментов сбора информации в данном случае может послужить анкетирование. Каждая такая анкета, относящаяся к определенному уровню иерархии, может содержать n(n-1)/2 строк оценок, где n — количество используемых факторов.

Задачей оценщика будет являться проставление отметок, соответствующих соотношению значимостей между факторами, которые при обработке преобразуются к значениям в рамках выбранной шкалы - от 1 до 9. В нашем случае анкета могла бы выглядеть следующим образом (табл. 5.24). Здесь крайние колонки содержат сопоставляемые факторы. Еще раз подчеркнем, что рассматриваемый пример является условным.

Предметом оценок при сопоставлении является степень относительного изменения стоимости объекта под влиянием каждого из факторов. Предполагается, что модель строится для определенного сегмента рынка, в рамках которого диапазон изменения каждой характеристики, влияющей на стоимость, ограничен и может быть проградуирован. Таким образом, появляется возможность оценить и использовать соотношение изменений стоимости в результате изменения характеристики (значения фактора) либо от центрального к крайнему значению, либо на один "градус" шкалы (здесь может иметь место и нелинейная зависимость). Оценки являются экспертными.

| Критерии | Абсолютное | Очень сильное | Сильное | Слабое | Равенство | Слабое | Сильное | Очень сильное | Абсолютное | Критерии |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Местоположение | | | | X | | | | | | Общая площадь |
| Местоположение | | | X | | | | | | | Парковка |
| Местоположение | | | X | | | | | | | Состояние |
| Общая площадь | | | | X | | | | | | Парковка |
| Общая площадь | | | X | | | | | | | Состояние |
| Парковка | | | | X | | | | | | Состояние |

С учетом значимости и трудоемкости данного этапа желательно найти основание для более широкого применения полученных результатов, в частности преодоления "географических барьеров", поскольку сегментирование рынка обычно подразумевает деление его и по географическому признаку. Здесь, вероятно, на помощь может прийти достаточно обоснованный подход, позволяющий перейти от географического к "экономическому" расположению объектов недвижимости, под которым понимается характеристика, основанная на совокупности экономических внешних факторов.

В нашем случае есть возможность использовать некоторые фактические данные о количественном влиянии на стоимость отдельных характеристик недвижимости. Они могут быть получены в том числе следующими путями:

1.методом парных продаж;

2.с учетом оценки затрат на изменение характеристик;

3.исходя из анализа коэффициентов регрессионной модели оценки недвижимости.

Несомненно, подобная информация может оказаться чрезвычайно полезной при вынесении экспертных мнений, однако прямое использование результатов натурных измерений без учета специфики метода может привести к ошибке, особенно когда полезность относительных суждений эксперта не отражается в терминах отношений истинных весов.

Таким образом, основным элементом обоснования на данном ключевом этапе выступает по-прежнему опирающееся на знание и опыт искусство оценщика обосновывать свое мнение.

Следующим этапом решения задачи является расчет на основе составленной матрицы сравнений вектора приоритетов, характеризующего в данном случае значимость ценообразующих факторов относительно критерия высшего уровня — максимизации стоимости объекта. Приближенный расчет вектора приоритетов может быть осуществлен одним из четырех способов, перечисленных по мере возрастания точности:

1.элементы матрицы сравнений суммируются построчно. Элементы полученного вектора делятся на сумму всех элементов (осуществляется нормализация вектора, т.е. сумма его элементов в результате выполнения этого действия равна 1);

2.элементы матрицы приоритетов суммируются по столбцам. Составляется вектор из обратных величин данных сумм (отношений 1 к соответствующим значениям сумм). Полученный вектор нормализуется (путем деления каждого элемента на их сумму);

3.элементы каждого столбца матрицы приоритетов делятся на сумму элементов этого столбца (столбцы нормализуются). Находятся суммы элементов по каждой из строк. Каждая из сумм делится на количество элементов в строке;

4.элементы матрицы сравнения умножаются построчно. Из полученных произведений извлекается корень, степень которого равна количеству умножаемых элементов (размерности матрицы). Полученный вектор нормализуется путем деления каждого элемента на их сумму.

Как правило, в оценочной практике применяется четвертый способ. Воспользуемся им и в нашем случае. Полученные результаты расчета вектора приоритетов представлены в табл. 5.25. Однако этот результат нельзя считать окончательным, не проведя проверки согласованности матрицы сравнений. Данный этап является неотъемлемым и без него применение метода анализа иерархий является неполным.

Несмотря на то, что в оценочной практике сам метод используется достаточно часто (при выведении итоговой величины стоимости), выполнение данного этапа в отчетах фактически не встречается, притом, что нельзя ожидать однозначно верного результата от использования пусть даже строгого математического аппарата, если оно произведено фрагментарно. На данном этапе следует:

Шаг 1. Умножить матрицу сравнений на найденный вектор приоритетов; результат этого действия приведен в предпоследнем столбце табл. 5.25.

Шаг 2. Каждый элемент полученного вектора разделить на значение соответствующего элемента вектора приоритетов (результат расчета представлен в последнем столбце табл. 5.25).

Шаг 3. Определить среднее арифметическое элементов полученного в результате вектора, что даст приближенное значение максимального собственного значения матрицы сравнений $\lambda_{max}$ (в нашем случае $\lambda_{max}$=4,197).

Шаг 4. Рассчитать индекс согласованности (ИС): ИС=($\lambda_{max}$-n)/(n-1) (в рассматриваемом примере *n*=4, ИС=0,066).

Шаг 5. Определить отношение согласованности (ОС) путем деления рассчитанного значения ИС на величину случайного индекса (СИ), соответствующего размерности матрицы сравнений и:

| n | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| СИ | 0 | 0 | 0,58 | 0,9 | 1,12 | 1,24 | 1,32 | 1,41 | 1,45 | 1,49 | 1,51 | 1,54 | 1,56 | 1,57 | 1,59 |

ОС=0,066/0,9=0,074.

Критерием согласованности матрицы является непревышение ОС порогового значения 0,1 (в данном случае 0,074 < ОД).

Таблица 5.25. Степень вклада факторов в максимизацию стоимости объекта

| Ценообразующий фактор | Главный собственный вектор | Вектор приоритетов | Произведение матрицы сравнений на вектор приоритетов | |
|---|---|---|---|---|
| Местоположение | 2,943 | 2,943/5,447=0,540 | 2,290 | 4,238 |
| Общая площадь | 1,495 | 1,495/5,447=0,275 | 1,135 | 4,134 |
| Парковка | 0,669 | 0,669/5,447=0,123 | 0,510 | 4,150 |
| Состояние | 0,340 | 0,340/5,447=0,062 | 0,266 | 4,268 |
| Сумма | 5,447 | | | |

Таблица 5.26

| Оценка приоритетов по критерию "Местоположение" | | | | | | Главный собственный вектор | Вектор приоритетов | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 | Объект оценки | | 1 | 2 | 3 | 4 | |
| Аналог 1 | 1,000 | 2,000 | 1,000 | 1,000 | | 1,189 | 0,277 | 1,125 | 4,061 | Аналог 1 |
| Аналог 2 | 0,500 | 1,000 | 0,333 | 0,500 | | 0,537 | 0,125 | 0,502 | 4,008 | Аналог 2 |
| Аналог 3 | 1,000 | 3,000 | 1,000 | 2,000 | | 1,565 | 0,365 | 1,483 | 4,068 | Аналог 3 |
| Объект оценки | 1,000 | 2,000 | 0,500 | 1,000 | | 1,000 | 0,233 | 0,943 | 4,046 | Объект опенки |
| | | | | | Сумма | 4,292 | п = | 4 | 4,046 | Lmax |
| | | | | | СИ = случайный индекс = | | | 0,9 | 0,015 | ИС = индекс согласованности |
| | | | | | Критерий согласованности | | | 0,1 | 0,017 | ОС= отношение согласованности |

Таблица 5.27. Оценка параметров по фактору "Общая площадь"

| Оценка приоритетов по критерию "Общая площадь" | | | | | | Главный собственный вектор | Вектор приоритетов | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 | Объект оценки | | 1 | 2 | 3 | 4 | |
| Аналог 1 | 1,000 | 2,000 | 2,000 | 2,000 | | 1,682 | 0,391 | 1,609 | 4,121 | Аналог 1 |
| Аналог 2 | 0,500 | 1,000 | 0,500 | 2,000 | | 0,841 | 0,195 | 0,805 | 4,121 | Аналог 2 |
| Аналог 3 | 0,500 | 2,000 | 1,000 | 2,000 | | 1,189 | 0,276 | 1,138 | 4,121 | Аналог 3 |
| Объект оценки | 0,500 | 0,500 | 0,500 | 1,000 | | 0,595 | 0,138 | 0,569 | 4,121 | Объект оценки |
| | | | | | Сумма | 4,306 | *n* - | 4 | 4,121 | Lmax |
| | | | | | СИ = случайный индекс = | | | 0,9 | 0,040 | ИС = индекс согласованности |
| | | | | | Критерий согласованности | | | 0,1 | 0,045 | ОС = отношение согласованности |

Таблица 5.28. Оценка параметров по фактору "Парковка"

| Оценка приоритетов по критерию "Парковка" | | | | | | Главный собственный вектор | Вектор приоритетов | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 | Объект оценки | | 1 | 2 | 3 | 4 | |
| Аналог 1 | 1,000 | 1,000 | 0,500 | 1,000 | | 0,841 | 0,194 | 0,786 | 4,056 | Аналог 1 |
| Аналог 2 | 1,000 | 1,000 | 0,333 | 0,500 | | 0,639 | 0,147 | 0,599 | 4,070 | Аналог 2 |
| Аналог 3 | 2,000 | 3,000 | 1,000 | 2,000 | | 1,861 | 0,429 | 1,718 | 4,008 | Аналог 3 |
| Объект оценки | 1,000 | 2,000 | 0,500 | 1,000 | | 1,000 | 0,230 | 0,933 | 4,049 | Объект оценки |
| | | | | | Сумма | 4,341 | n= | 4 | 4,046 | Lmax |
| | | | | | СИ = случайный индекс - | | | 0,9 | 0,015 | ИС = индекс согласованности |
| | | | | | Критерий согласованности | | | 0,1 | 0,017 | ОС = отношение согласованности |

Таблица 5.29. Оценка параметров по фактору "Состояние"

| Вектор приоритетов «Состояние» | | | | | | Главный собственный вектор | Вектор приоритетов | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 | Объект оценки | | 1 | 2 | 3 | 4 | |
| Аналог 1 | 1.000 | 2,000 | 1,000 | 2,000 | | 1,414 | 0,329 | 1,342 | 4,076 | Аналог 1 |
| Аналог 2 | 0,500 | 1,000 | 0,500 | 0,333 | | 0,537 | 0,125 | 0,526 | 4,209 | Аналог 2 |
| Аналог 3 | 1,000 | 2,000 | 1,000 | 2,000 | | 1,414 | 0,329 | 1,342 | 4,076 | Аналог 3 |
| Объект оценки | 0,500 | 3,000 | 0,500 | 1,000 | | 0,931 | 0,217 | 0,921 | 4,252 | Объект оценки |
| | | | | | Сумма | 4,296 | n= | 4 | 4,153 | Lmax |
| | | | | | СИ = случайный индекс = | | | 0,9 | 0,051 | ИС = индекс согласованности i |
| | | | | | Критерий согласованности | | | 0,1 | 0,057 | ОС — отношение согласованности |

Таблица 5.30. Определение весовых коэффициентов

| | Местоположение | Общая площадь | Парковка | Состояние | Вектор приоритетных факторов | Общие веса | Цена, у.е. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Аналог 1 | 0,277 | 0,391 | 0,194 | 0,329 | 0,540 | 0,301 | 4500 |
| Аналог 2 | 0,125 | 0,195 | 0,147 | 0,125 | 0,275 | 0,147 | 2000 |
| Аналог 3 | 0,365 | 0,276 | 0,429 | 0,329 | 0,123 | 0,346 | 5000 |
| Объект оценки | 0,233 | 0,138 | 0,230 | 0,217 | 0,062 | 0,206 | |

Таким образом, построенная матрица сравнений может считаться согласованной с точки зрения метода анализа иерархий, а полученные элементы вектора приоритетов — характеристиками значимости ценообразующих факторов в отношении критерия максимизации стоимости. Если данное условие не выполняется, что вполне вероятно, и указывает на недостаточную согласованность суждений, требуется пересмотреть состав используемых факторов и их сравнительные оценки. Данный процесс требует очень серьезного отношения и сопряжен с кропотливым анализом.

На следующем уровне иерархии рассматривается относительная значимость всех объектов недвижимости, включая оцениваемый объект, с точки зрения каждого ценообразующего фактора. Данная задача на порядок проще по сравнению с проблемой сопоставления самих факторов, тем не менее ее решение должно проводиться полностью в соответствии с методом, т.е. включать и проверку согласованности суждений. Ниже приведем только результаты расчетов, проведенных аналогично описанным выше (табл. 5.26÷5.29).

Если информация по объектам недвижимости относительно перечня используемых ценообразующих факторов имеет пробелы, что случается на практике, то с точки зрения метода иерархия становится неполной. В таком случае возможны следующие действия:

приоритеты элементов более высокого уровня иерархии (факторов стоимости) взвешиваются исходя из отношения количества учитываемых элементов более низкого уровня (аналогов) к общему их количеству;

неполная иерархия рассматривается как полная, причем элементы матрицы сравнений, относящиеся к отсутствующим объектам (аналогам, по которым отсутствует информация в рамках рассматриваемого фактора стоимости), заменяются нулями.

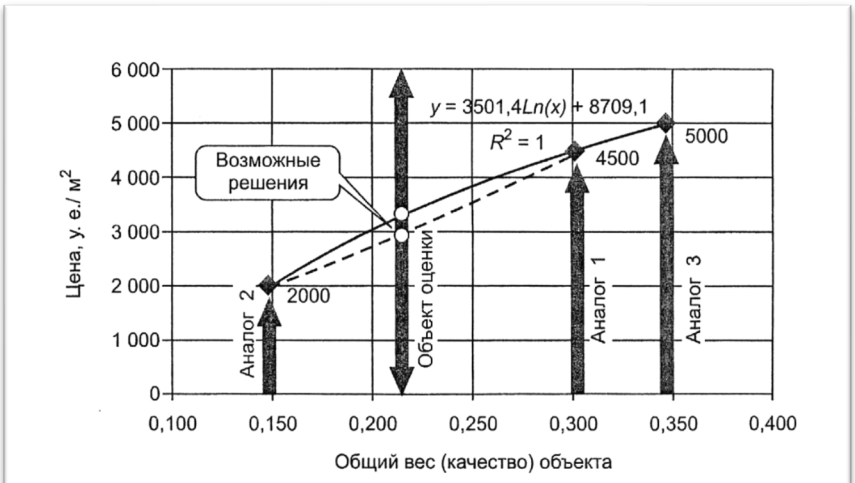


**Рис. 5.3.** Графическая интерпретация этапа определения стоимости объекта

Заключительным этапом применения метода анализа иерархий является определение общих весов всех объектов недвижимости как синтез проведенных оценок частных приоритетов. Значения весов находятся в результате умножения справа матрицы, составленной из векторов приоритетов объектов недвижимости, полученных при рассмотрении их с точки зрения различных ценообразующих факторов, на вектор приоритетов самих ценообразующих факторов, определенный ранее.

Найденные таким образом общие веса объектов недвижимости относительно главного критерия — "обеспечение максимума стоимости" — играют роль интегрального показателя

качества, т.е. величины, характеризующей степень ценности объекта недвижимости. В табл. 5.30 в последнем столбце приведены условные значения цены за 1 м$^2$ площади объектов-аналогов.

Дальнейший процесс решения задачи определения стоимости оцениваемого объекта графически может быть проиллюстрирован следующим образом (рис. 5.3); т.е., как отмечалось выше, значение стоимости рассматриваемого объекта может быть определено либо по всей совокупности данных, либо по некоторой ее части. При этом могут быть применены различные методы интерполяции и аппроксимации (уравнение линии регрессии приведено здесь исключительно с целью демонстрации возможности использования данного метода).

Определим стоимость оцениваемого объекта исходя из средней удельной цены аналогов (цены 1 м$^2$ аналога, отнесенной на единицу показателя качества). Средняя удельная цена по группе аналогов равна:

$C=(0{,}206/3)(4500/0{,}301+2000/0{,}147+5000/0{,}346)=2946$ (у.е./м$^2$).

Данный метод реализации сравнительного подхода, хотя и не лишенный некоторых недостатков, представляется вполне корректным далее при минимальном количестве аналогов, а профессиональное мнение специалистов, в том числе и привлеченных, формализуются при построении иерархии в рамках достаточно строгого аппарата метода анализа иерархий.

Методика использования МАИ в сравнительном подходе подробно изложена в книге Грибовский С.В., Сивец С.А. «Математические методы оценки»