

Международный консорциум «Электронный университет»

*Московский государственный университет экономики,
статистики и информатики*

Евразийский открытый институт

**Ронова Г.Н.
Осоргин А.Н.**

**Оценка
НЕДВИЖИМОСТИ**

Учебно-методический комплекс

Москва 2008

УДК 332.6
ББК 67.404
О 756

Ронова Г.Н., Осоргин А.Н. **ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ:** Учебно-методический комплекс. – М.: Изд. центр ЕАОИ. 2008. – 356 с.

ISBN 978-5-374-00119-8

© Ронова Г.Н., 2008
© Осоргин А.Н., 2008
© Евразийский открытый институт, 2008

Содержание

Сведения об авторах.....	4
Введение	5
Тема 1. Понятие и классификация объектов недвижимости, экспертиза и описание	7
1.1. Понятие недвижимости	10
1.2. Классификация объектов недвижимости	12
1.3. Техническая экспертиза объектов недвижимости	16
1.4. Особенности работы оценщика при освидетельствовании объекта оценки.....	18
1.5. Описание объекта оценки при составлении отчета.....	19
1.6. Информационное обеспечение оценки недвижимости	24
Вопросы.....	29
Тема 2. Особенности функционирования рынка недвижимости	31
2.1. Общая характеристика и структура рынка недвижимости.....	32
2.2. Цели анализа рынка недвижимости, факторы спроса и предложения	35
2.3. Определение емкости рынка недвижимости	38
2.4. Общие черты и различия в развитии рынка недвижимости и рынка капитала	41
2.5. Уровень риска на рынке недвижимости.....	42
Вопросы.....	44
Тема 3. Особенности процесса оценки недвижимости в условиях современного рынка.....	47
3.1. Виды стоимости.....	48
3.2. Принципы оценки недвижимости	55
3.3. Процесс оценки	65
3.4. Оценка инвестиционной привлекательности объектов недвижимости.....	68
Вопросы.....	81
Тема 4. Правовые аспекты оценки недвижимости.....	83
4.1. Юридическое понятие недвижимого имущества.....	84
4.2. Регулирование оценочной деятельности	101
4.3. Используемые стандарты стоимости	114
Вопросы.....	116
Тема 5. Подходы к оценке объектов недвижимости.....	119
5.1. Доходный подход	121
5.2. Сравнительный подход.....	144
5.3. Затратный подход.....	152
5.4. Инвестиционно-ипотечный анализ.....	165
5.5. Влияние экологических факторов на оценку недвижимости	168
5.6. Методы оценки земли.....	171
Вопросы.....	175
Тема 6. Оценка недвижимости в целях налогообложения	179
6.1. Сбор информации и формирование таблицы наблюдений.....	186
6.2. Выбор модели оценки стоимости	190
Практические задания.....	201
Тесты	215
Нормативные документы	227
1. ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	227
2. Обязательные Стандарты оценки	244
3. Земельный кодекс Российской Федерации.....	246
4. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков ..	290
5. Сроки службы и износ зданий	297
6. Кодекс поведения (этики) оценщика	302
Тематика курсовых работ	306
Словарь основных терминов.....	307
Список литературы	353

Сведения об авторах

Ф.И.О. Ронова Галина Николаевна

Должность: к.э.н., доцент, заведующая кафедрой Финансового менеджмента и оценочной деятельности МЭСИ

Ф.И.О. Осоргин Аркадий Николаевич

Должность: старший преподаватель кафедры Финансового менеджмента и оценочной деятельности МЭСИ

Цели и задачи изучения дисциплины

Активное формирование рынка недвижимости в России характеризуется неравномерным развитием отдельных сегментов, несовершенством законодательной базы, низкой платежеспособностью граждан и инвестиционным потенциалом юридических лиц.

Для решения проблем, возникающих на этапе становления рынка недвижимости, необходимо готовить специалистов высшей квалификации, владеющих специальными знаниями, способствующих становлению и развитию новой области знаний со своей методологией, терминологией и приемами исследований.

Дисциплина «Оценка недвижимости» призвана обеспечить подготовку высококвалифицированных специалистов, отвечающих новейшим тенденциям развития экономики России и, в частности, рынка недвижимости.

Цель изучения дисциплины «Оценка недвижимости» – получение студентами необходимых теоретических знаний о сущности объектов недвижимости и их роли в функционировании рынка недвижимости и экономики России, а также практических навыков в области определения рыночной стоимости объектов недвижимости.

В связи с этим основная цель данного учебного пособия: дать студентам – будущим экономистам-оценщикам – систематизированные знания об экономических процессах, связанных с объектами недвижимости и субъектами, действующими на рынке недвижимости (физическими и юридическими лицами), основные подходы и методы определения стоимости объектов недвижимости.

Основные задачи дисциплины:

- сформулировать понятийный аппарат – основу рынка недвижимости;
- раскрыть сущность, показать основные отличительные признаки объектов недвижимости;
- показать функциональные особенности рынка недвижимости и процессов, происходящих в нем;
- раскрыть основные характеристики и классификацию объектов недвижимости;
- отразить основные особенности видов предпринимательской деятельности на рынке недвижимости;
- изложить существо и технологию сделок с недвижимостью;
- рассмотреть вопросы государственной регистрации прав и сделок с недвижимостью;
- раскрыть основные методы управления объектами недвижимости;
- дать принципы и формы их инвестирования и финансирования;
- рассмотреть основные подходы и методы оценки объектов недвижимости;
- показать основные виды и формы оформления результатов оценки недвижимости.

Для изучения данной дисциплины студент должен знать:

- Основы макро- и микроэкономики.
- Бухгалтерский учет.
- Финансовую математику.
- Налогообложение.
- Теорию вероятностей и математическую статистику.
- Теорию и практику оценочной деятельности.

Когда факты изменяются, я меняю свое мнение.
Разве Вы, сэр, поступаете по-другому?

Джон Мейнард Кейнс

Введение

В России в последнее время усилилось влияние оценочной деятельности. Это можно рассматривать как факт признания России страной с рыночной экономикой. Экономикой с развитым рыночным механизмом, пониманием всеми хозяйствующими субъектами как своей роли в эффективном производственном менеджменте, удовлетворении товарами потребителей и максимизации финансового результата, так и роли самой фирмы в экономике конкретной отрасли, в масштабах данного региона или всей страны в целом.

Совершенный рынок хаотичен и слабопрогнозируем. Однако немногих это останавливает. Одни люди пытаются совершать сделки по купле-продаже товаров на свой страх и риск, полагаясь на собственную интуицию или эмоции, другие же, имея определенный опыт и достаточную информацию, могут заглянуть внутрь этого механизма, пытаясь сегодня спрогнозировать дальнейшее влияние данной сделки на ситуацию на рынке в будущем, тем самым мотивируя рынок на дальнейшее совершенствование своего механизма (осуществление сделок), но уже в своих интересах.

Можно отметить, что в своей работе «Инвестиционная оценка» Асват Дамодаран делит всех инвесторов в зависимости от их целей, интересов и предпочтений на следующие группы: на фундаментальных аналитиков, покупателей франшиз, технических аналитиков, торговцев информацией, рыночных тактиков и эффективных рыночников. Определив, к какой группе относится ваш клиент, можно сделать попытку объяснить его поведение на рынке, понять прерогативы его действий и определить дальнейшие цели.

Нельзя осуществлять сделки, связанные с куплей-продажей имущества (активов), не имея представления об их реальной стоимости на текущий момент времени и в условиях данного рынка, а также существующего законодательства.

Любой актив, как *финансовый*, так и *реальный*, обладает определенной ценностью. Поэтому для успешного инвестирования и управления активами требуется не только понимание «ценности» актива, но и знание тех факторов, которые на нее влияют. Отметим, что понятия «ценность» и «стоимость» имеют разный экономический смысл¹.

Оценить можно любой актив, но с некоторыми это сделать легче, чем с другими. Параметры оценки могут меняться в зависимости от объекта оценки, конкретных условий. Например, определение ценности объекта недвижимости требует совсем иного подхода, чем оценка ценных бумаг. Однако, при таких различиях в методиках оценки, поразительна степень схождения *основополагающих принципов*. Оценка несет некоторую степень *неопределенности*, которая тесно связана со спецификой оцениваемого актива.

Можно выделить две группы инвесторов по отношению к инвестиционной оценке:

1. **Теория «простака».** Писателю Оскару Уайльду (*Oscar Wilde*, 16.10.1854 – 30.11.1900), принадлежит определение *циника* как человека, «знающего цену всякой вещи, но не имеющего никакого представления относительно ее ценности». Согласно данной теории, ценность актива не имеет никакого значения, если найдется «еще больший профан», готовый спонтанно приобрести данный актив. Вероятно, остается небольшой шанс получить некоторую прибыль при таком подходе. Однако нет ника-

¹ Термин «*value*» переводится как «ценность». Однако в российской деловой практике его чаще переводят как «стоимость»; например: *market value* – рыночная стоимость, *book value* – балансовая стоимость, *liquidation value* – ликвидационная стоимость.

кой гарантии, что в нужный момент найдется такой же инвестор, готовый приобрести актив по более высокой цене.

2. **Постулат, лежащий в основе здравого подхода к инвестициям**, гласит: «никакой инвестор не заплатит за актив больше того, что он стоит». Ошибочным является мнение, что оценку диктует держатель реализовываемого актива и любую цену за актив можно оправдать, если другие инвесторы готовы ее заплатить. Однако инвесторы не могут не учитывать свои интересы. Личное восприятие и в самом деле много значит, если речь идет об оценке картины или скульптуры, но в большинстве случаев инвесторы покупают активы, руководствуясь вовсе не эстетическими или эмоциональными мотивами. Финансовые активы приобретаются в ожидании денежных потоков (*cash flows*). Следовательно, восприятие ценности должно основываться на реальном положении дел. Цена, уплачиваемая за любой актив, должна отражать будущие денежные потоки, которые он может принести.

Существует много областей, где оценка отражает место для споров. Например, методика определения *истинной ценности* актива, а также количества затраченного времени на то, чтобы цены к ней приблизились.

Важно, что оценка – не только и не столько наука, сколько способ и методика определения стоимости конкретных объектов оценки. Выделяют три аспекта, которые важны для любой оценки: *принцип экономии* (не следует использовать больше входных данных, чем требуется для оценки актива), *балансировка выгод и издержек* (необходим баланс между дополнительными преимуществами от более детальной оценки и дополнительными издержками, а значит и ошибками, связанными с получением дополнительных данных), *особый подход к оценке (оценивают компании не модели, а сами люди)*.

Поэтому, при всех равных условиях, в один и тот же момент времени, один и тот же оценщик может, оценивая конкретный объект оценки на предприятии его покупки или продажи, получить разные результаты.

По умолчанию, в процессе оценки мы находим рыночную цену объекта оценки и пытаемся ее сопоставить с нашими интересами в будущем от владения данным объектом оценки. Но ведь и рынки могут ошибаться. Значит, тем, кто верит в эффективность рыночного механизма, в качестве наилучшей оценки ценности стоит принять рыночную цену, остальным необходимо тратить время и ресурсы на поиск иной оценки. Однако эта грань быстро стирается: первые могут усмотреть некоторую пользу в оценке, вторые – потенциальные инвесторы – все же попытаются найти недооцененные или переоцененные ценные бумаги и торговать ими, зарабатывая на этом деньги, на основе сделанной ими прогнозируемой оценки.

Но следует помнить, что любой рынок стремится к совершенству. Отсюда вывод – рынки неэффективны до тех пор, пока не занята длинная позиция по недооцененным, как может показаться, ценным бумагам, но они сразу превратятся в эффективные, как только эта позиция окажется занята. Данный подход к рынкам приводит к следующим двум заключениям: *во-первых*, если что-то выглядит слишком хорошо, чтобы быть истинным (например, на первый взгляд слишком недооцененная или очень переоцененная ценная бумага), скорее всего это не является истинным; *во-вторых*, когда оценка, произведенная в результате анализа, существенно отличается от рыночной цены, скорее всего правым будет рынок. Прежде чем заключать, переоценен ли или недооценен исследуемый объект, следует доказать самому себе, что такое предположение было ошибочным.

Оценка недвижимости тесно связана с оценкой бизнеса – если недвижимость представлена ценными бумагами или в случае рассмотрения стоимостной оценки предприятия как имущественного комплекса и т.д.

В данном пособии автор пытается свести воедино опыт предшественников и ставит перед собой цель познакомить читателя с основами оценки объектов недвижимости, определить проблематику и особенности определения рыночной стоимости. Собственно, любой подход можно назвать рыночным. Отметим, что в условиях совершенного рынка все подходы должны давать один и тот же результат или хотя бы к нему приближаться.

Тема 1.

Понятие и классификация объектов недвижимости

Изучив тему 1, студент должен знать:

- понятие, значение и место оценки недвижимости в рыночной экономике; историю развития в мире и РФ;

Дифференцировать:

- методы в оценке, понимать значение подходов к оценке (сравнительного, доходного и затратного).

При изучении темы необходимо:

Читать:

- Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 г. №135-ФЗ
- первую тему учебного пособия.

Выполнить задание:

- ответить на вопросы и выполнить тест по первой теме.

Для выполнения задания необходимо просмотреть периодику, Интернет (сайты приведены), найти необходимую информацию, систематизировав в табличном виде классификацию недвижимого имущества, сделать выводы.

Акцентировать внимание на следующих понятиях: оценка, процесс оценки, подходы к оценке.

Дидактические единицы:

- понятие, экономический смысл и значение терминов оценка, имущество и недвижимость, доходный, затратный и сравнительный подходы в оценке;
- экономическая необходимость и целесообразность оценки недвижимости;
- роль оценочной деятельности в хозяйственных структурах;
- оценщик; Оценочная фирма. Их положение в экономической структуре общества.

Цель изучения: получить представление о содержании дисциплины, необходимости и целесообразности оценки недвижимости в условиях современной рыночной экономики.

В начале данного курса напомним читателю важнейшие фундаментальные понятия в оценочной деятельности. В условиях рыночной экономики и продавец, и покупатель, совершая сделки на «свой страх и риск», хотели бы знать заранее о возможном результате, о цене продаж интересующего их объекта. Однако рыночная цена становится известной только в итоге состоявшейся сделки. И ни одному, даже выдающемуся уму за всю историю человечества, от времени Аристотеля до наших дней, не удалось найти способ определения точной величины рыночной цены.

Вместе с тем в основе рыночной цены сделки, выступающей результатом согласования цены продавца и цены покупателя, лежит внутренняя величина – стоимость, которая, будучи количественно определенной в условиях конкретного рынка, представляет собой рыночную стоимость. Именно эту величину чаще всего и пытается определить эксперт-оценщик. В Федеральном законе «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ (с изменениями по состоянию на 27 июля 2006 г.) в ст. 3 дается такая формулировка: *«Под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости».*

Определяя стоимость объекта оценки, оценщики используют информацию, представленную заказчиком, поступившую из внешних источников, наряду с другими сведения о состоянии рынка в целом и того сегмента, на котором «торгуется» оцениваемый объект. На основе полученной информации рассчитывается величина, отражающая в денежном эквиваленте затраты на создание объекта, генерируемый им доход, риски, сопровождающие образование этого дохода, и др. Найденная величина может совпадать с будущей ценой сделки, а может и отличаться от нее. Более того, выполняя заказ покупателя и заказ продавца на оценку одного и того же объекта, оценщик скорее всего получит различные величины, так как наблюдается несоответствие информационной базы и ожиданий заказчиков. Однако такое расхождение не должно быть существенным. Следовательно, величина, определяемая оценщиком, – это и не рыночная цена, и не стоимость как свойство товара. Она занимает промежуточное положение между ними, органично соединяя специфику оцениваемого объекта и существующие на момент оценки общерыночные параметры, выражая первое через второе. Поэтому любая стоимостная оценка «привязана» к конкретной дате.

Напомним, что **рыночная стоимость** – это «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» (Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», ст. 3). Т.е. 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.

Вместе с тем действующим Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (1998 г.) регулируются взаимоотношения только между непосредственными участниками оценки: т.е. теми, кто оценивает. В Законе «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (ст. 4) *субъектами оценочной деятельности* «признаются физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями настоящего Федерального закона (далее – оценщики)». Всех остальных можно отнести к субъектам «второго уровня».

Следует отметить, что термин «оценщик» употребляется в двух смыслах: во-первых, *оценщик* – оценочная фирма или индивидуальный предприниматель, осуществляющий оценочную деятельность; во-вторых, *оценщик* – физическое лицо, профессионально осуществляющее оценочную деятельность. *Профессия оценщика* появилась в Квалификационном справочнике должностей руководителя, специалистов и других служащих, утвержденном Постановлением Министерства труда и социального развития РФ от 21 августа 1998 г. № 37.

К объектам оценочной деятельности в соответствии со ст. 5 Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» относятся:

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

В зависимости от объекта оценки, учитывая особенности методики и технологии, можно выделить несколько направлений специализации или видов оценочных работ, например: оценка станков, машин, оборудования; транспортных средств; оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности; оценка недвижимости и земли; оценка предприятия (бизнеса); оценка ценных бумаг (акций, облигаций, векселей); оценка дебиторской и кредиторской задолженностей.

Цель оценки состоит, как правило, в определении какого-либо вида оценочной стоимости, необходимой клиенту для принятия инвестиционного решения, для заключения сделки, для внесения изменений в финансовую отчетность и т.п. В проведении оценочных работ заинтересованы различные стороны, от государственных структур до частных лиц: налоговые и контрольно-ревизионные органы, управленческие структуры, кредитные организации, страховые компании, налоговые фирмы и другие организации, частные владельцы бизнеса, инвесторы и т.п.

В данном учебном пособии рассматриваются особенности оценки объектов недвижимости и земельных участков. *Оценка стоимости отдельных элементов имущества предприятия проводится в случаях:*

- продажи какой-либо части недвижимости, например, чтобы: избавиться от неиспользуемых земельных участков, зданий, сооружений; расплатиться с кредиторами; расплатиться с партнерами при нанесении им ущерба согласно решению суда и т.д.;
- получения кредита под залог части недвижимости;
- страхования недвижимого имущества и определения в связи с этим стоимости страхуемого имущества;
- передачи недвижимости в аренду;
- определения налоговой базы для исчисления налога на имущество;
- оформления части недвижимости в качестве вклада в уставный капитал другого создаваемого предприятия;
- оценки при разработке бизнес-плана по реализации какого-либо инвестиционного проекта;
- оценки недвижимого имущества как промежуточного этапа в общей оценке стоимости предприятия при использовании затратного подхода.

1.1. Понятие недвижимости

Недвижимое имущество – это физические объекты с фиксированным местоположением в пространстве и все, что неотделимо с ними связано как под поверхностью, так и над поверхностью земли или все, что является обслуживающим предметом, а также права, интересы и выгоды, обусловленные владением объектами. Под физическими объектами понимаются нерасторжимо связанные между собой земельные участки и расположенные на них строения.

Различия в понятии недвижимости как объекта оценки и в определении Гражданского кодекса:



Земля как физический объект и все, что с ней прочно связано:

- земельные участки
- участки недр
- обособленные водные объекты
- леса
- многолетние насаждения
- здания
- сооружения

Обязательность государственной регистрации:

- земельные участки
- участки недр
- обособленные водные объекты
- леса
- многолетние насаждения
- здания
- сооружения
- морские суда
- воздушные суда
- суда внутреннего плавания
- космические объекты

Следовательно, под *объектом недвижимости* понимается, во-первых, предприятие в целом как имущественный комплекс, а во-вторых, земельный участок, неотъемлемой частью которого могут быть:

- здание (сооружение) или группа зданий (сооружений), расположенных на этом участке, подземные сооружения, относящиеся к данному участку;
- обособленные водные объекты, многолетние насаждения;
- инженерные сооружения и сети, осуществляющие подключение земельного участка и находящихся на нем зданий (сооружений) к объектам инфраструктуры квартала или города. Сюда же относятся доли собственности в объектах инженерной инфраструктуры, находящихся в совместной эксплуатации собственников недвижимости квартала или города;
- стационарные сооружения благоустройства территории участка;
- элементы хозяйственного, транспортного и инженерного обеспечения, относящиеся к данному объекту недвижимости, но расположенные вне границ его земельного участка;
- другие объекты, которые в совокупности с вышеперечисленными компонентами недвижимости составляют неразсторжимое конструктивное или функциональное целое.

Приведем следующие общеизвестные определения недвижимого имущества:

1. «Недвижимое имущество – это любое имущество, состоящее из земли, а также зданий и сооружений на ней».¹
2. «...имущества являются недвижимыми по их природе, или в силу их назначения, или вследствие предмета, принадлежность которого они составляют».²
3. «Недвижимое имущество – реальная земельная и вся материальная собственность. Включает все материальное имущество под поверхностью земли, над ее поверхностью или прикрепленное к земле».³
4. «Недвижимыми имуществами признаются по закону земли и всякие угодья, дома, заводы, фабрики, лавки, всякие строения и пустые дворовые места, а также железные дороги».⁴

Во всех приведенных определениях речь идет о земле и всем, что неразрывно с ней связано. В общем случае это справедливо. Хотя здесь необходимо уточнить сущность понятий «недвижимость», «недвижимое имущество» и «объект недвижимости». Понятие *«недвижимость»* определяет правовые отношения объекта собственности, т. е. совокупность прав на объект собственности. Часто встречающееся деление объектов недвижимости на недвижимое и движимое имущество⁵ также проведено по основанию, связанному с правом (законом), а не в соответствии с их физической сущностью. При делении по физической сущности объекты следовало бы классифицировать как связанные с землей и не связанные с землей. Таким образом, более корректным будет употребление понятия *объекты недвижимости*, а не *недвижимое имущество* или *недвижимость*.

Изучение объектов и рынка недвижимости предполагает семантический (смысловой) анализ слов и выражений, отражающих их сущность.⁶

¹ Оксфордский толковый словарь по бизнесу. – М., 1995: С. 543.

² Кулагин М. Предпринимательство и право: опыт Запада / Под ред. проф. Е. А. Суханова. – М., 1992. С. 110 – 115.

³ Розенберг Д. Инвестиции: Терминологический словарь / Университет Рутджерс (США). – М., 1992. С. 268.

⁴ Свод законов Российской империи: свод законов гражданских. – Пг., 1914. Т. 10. Ч. 1. С. 71.

⁵ Пп. 1, 2 ст. 130; пп. 1, 2, 4, 6 ст. 131; п. 1 ст. 132 ГК РФ.

⁶ Использованы материалы с <http://www.valuer.ru/ocenshik/s049805>. Лурье Е. Б., Михайлов Л. Н. Корректность определения понятий, связанных с термином «недвижимость».

В русском языке до недавнего времени понятие *недвижимость* не применялось, было лишь известно, что «недвижимость» (это) в феодальном и буржуазном праве земельные участки, стоящие на них капитальные здания, сооружения и некоторые другие объекты». В XIX веке в России были широко распространены понятия *имение, поместье*, что определялось как имущество или личная собственность в виде земельного владения помещика, обычно с усадьбой.

История терминологии английского языка позволяет выявить следующие значения понятий *estate, property, real*:

- *estate* – поместье, имение, имущество, состояние;
- *property* – собственность, право собственности, свойство, качество;
- *real* – действительный, реальный, настоящий, натуральный, неподдельный, не притворный, (эконом.) реальный, (юрид., эконом.) *недвижимый*, (философ.) вещественный, материальный, (специальн.) истинный, (юрид.) вещный, (математ.) вещественный, действительный.

В современной теории и практике рынка недвижимости в США различают такие понятия, как *физический объект (real estate)* и *правовые отношения* (вещные права), связанные с недвижимостью (*real property*).

Вышеприведенные положения позволяют прийти к следующим выводам:

1. Английская интерпретация недвижимости имеет отдаленные по смыслу термины *estate* и *property*, каждый из которых вместе с термином *real* образует отдельные понятия, характеризующие соответственно *физический объект* и *совокупность прав* (владение, пользование, распоряжение, т. е. собственность).

2. Понятия «недвижимость» и «недвижимое имущество» больше определяют правовые отношения, чем характеризуют физический объект, который необходимо именовать как «объект недвижимости».

Особенности отнесения материальных объектов к недвижимым

До введения в действие первой части ГК РФ¹ в отечественной экономической теории и хозяйственной практике понятие *объект недвижимости* отсутствовало, а использовалось понятие *основные фонды*. К основным фондам отнесены предметы производственного и непроизводственного назначения (здания, сооружения, жилые помещения, машины, оборудование, взрослый рабочий и продуктивный скот, многолетние насаждения и т. д.), которые в своей натуральной форме функционируют и используются в народном хозяйстве на протяжении ряда лет и в течение всего срока службы не теряют своей потребительской формы.

Основные фонды (без машин и оборудования) – составная часть недвижимого имущества, но это понятие является более узким, поскольку в составе основных фондов не учитывается земля. Выведение земли за рамки товарно-денежных отношений привело к трансформации понятия «объект недвижимости» в понятие «основные фонды».

1.2. Классификация объектов недвижимости

В соответствии с постановлением Госстандарта Российской Федерации от 26 декабря 1994 года № 359 с 1 января 1996 года в Российской Федерации введен в действие *Общероссийский классификатор основных фондов* – ОК 013-94 (ОКОФ), разработанный в соответствии с государственной программой перехода России на принятую в международной практике сис-

¹ С 1 января 1995 года.

тему учета и статистики. ОКОФ применяют организации, предприятия и учреждения всех форм собственности. Объектами классификации в ОКОФ являются основные фонды (средства), под которыми понимаются произведенные активы, используемые неоднократно или постоянно в течение длительного периода, но не менее одного года, для производства товаров, оказания рыночных и нерыночных услуг.

К основным средствам относятся здания, сооружения, машины и оборудование, транспортные средства, многолетние насаждения, продуктивный скот и т. д. В соответствии с требованиями бухгалтерского учета и отчетности к основным средствам, в частности, не относятся временные сооружения, приспособления и устройства, затраты по возведению которых относятся на себестоимость строительно-монтажных работ в составе накладных расходов. Эта классификация описывает практически все типовые объекты основных фондов, однако при проведении исследований стоимостных характеристик объектов такая укрупненная классификация не позволяет учесть целый ряд факторов, существенных для оценки объекта недвижимости. Рассмотрим основные характеристики объектов недвижимости.

Здания (кроме жилых). В состав зданий входят строительно-архитектурные объекты, назначением которых является создание условий для труда, социально-культурного обслуживания, хранения материальных ценностей. Здания в качестве основных конструктивных частей имеют стены и крышу.

Классифицируются отдельно стоящие объекты. Если здания примыкают друг к другу и имеют общую стену, но каждое представляет собой самостоятельное конструктивное целое, их считают отдельными объектами. Наружные пристройки к зданию, имеющие самостоятельное хозяйственное значение, отдельно стоящие здания котельных, а также надворные постройки (склады, гаражи, ограждения, сараи, заборы, колодцы и пр.) являются самостоятельными объектами. Помещения, встроенные в здания и предназначенные для магазинов, столовых, парикмахерских, ателье, пунктов проката, детских садов, яслей, отделений связи, банков или иных организаций, назначение которых иное, чем основное назначения здания, входят в состав основного здания.

В состав зданий входят коммуникации внутри зданий, необходимые для их эксплуатации: система отопления с оборудованием, включая котельную установку, например бойлерную (если последняя находится внутри здания); внутренняя сеть водопровода, газопровода, канализации со всеми устройствами; внутренняя сеть силовой и осветительной электропроводки со всей осветительной арматурой; внутренние телефонные и сигнализационные сети; вентиляционные устройства общесанитарного назначения; подъемники и лифты; водо-, газо-, теплопроводные устройства, а также устройства канализации включают в состав зданий, начиная от вводного вентиля или тройника или от ближайшего смотрового колодца, в зависимости от места присоединения подводящего трубопровода. Проводку электрического освещения и внутренние телефонные и сигнализационные сети включают в состав здания, начиная от вводного ящика или кабельных концевых муфт (включая ящик и муфты) или проходных втулок (включая сами втулки).

Фундаменты под объектами всякого рода, не являющимися зданиями – котлами, генераторами, станками, машинами, аппаратами и пр., расположенными внутри зданий, не входят в состав здания, кроме фундаментов крупногабаритного оборудования. Фундаменты этих объектов входят в состав тех объектов, в которых они используются; фундаменты крупногабаритного оборудования, сооруженные одновременно со зданием, входят в состав здания. Для такого типа объектов используется термин «специализированные здания».

Сооружения. К сооружениям относятся инженерно-строительные объекты, предназначенные для создания и выполнения технических функций (шахты, нефтяные скважины, дороги, плотины, эстакады и т. д.) или для обслуживания населения (сооружения городского благоустройства и т. д.).

В состав сооружения входят все устройства, составляющие с ним единое целое. Например, при определении восстановительной стоимости плотины в состав объекта включаются тело плотины, фильтры и дренажи, шпунты и цементационные завесы, водоспуски и водосливы с металлическими конструкциями, крепления откосов, автодороги по телу плотины, мостики, площадки, ограждения и др.

Номенклатура сооружений включает в себя более 100 наименований, а доля их стоимости в общем объеме строительства составляет более 25 процентов. К подразделу «сооружения» также относятся передаточные устройства. В состав этой группы входят все имеющие самостоятельное значение объекты, предназначенные для трансформации, передачи и перемещения энергии и информации, такие как линии электропередачи, теплоцентрали, трубопроводы различного назначения, радиорелейные линии, кабельные линии связи, специализированные сооружения систем связи, а также ряд аналогичных объектов со всеми сопутствующими комплексами инженерных сооружений.

Насаждения многолетние. Этот подраздел включает в себя все виды искусственных многолетних насаждений независимо от возраста: плодово-ягодные, технические, защитные, декоративные и озеленительные насаждения всех видов; искусственные насаждения ботанических садов, других научно-исследовательских учреждений и учебных заведений для научно-исследовательских целей. Объектом классификации этого подраздела являются зеленые насаждения каждого парка, сквера, сада, улицы, бульвара, двора, территории предприятия и т. п.

Рассмотрим вид объекта оценки, который не учитывается в рамках ОКОФ.

Незавершенное строительство. К этой группе относятся объекты, по которым в установленном порядке не оформлены документы о приеме объекта в эксплуатацию. В практике оценки недвижимости необходимо различать объекты, на которых ведутся работы, и объекты, на которых по тем или иным причинам работы прекращены. В соответствии с действующим порядком различают два вида прекращения работ на объекте: консервацию и полное прекращение строительства. Решение вопросов о прекращении строительства принимает заказчик (инвестор). В решении должны быть указаны причины консервации или полного прекращения строительства, а также:

- *при консервации* – срок, на который консервируется (временно прекращается или приостанавливается) строительство, условия консервации, наименование организации, на которую возлагаются подготовка стройки к консервации, сохранность построенных объектов и выполненных работ;
- *при полном прекращении строительства* – порядок ликвидации и использования уже построенных объектов или их частей, смонтированных конструкций и оборудования, реализации завезенных на стройку материальных ценностей заказчика.

Вопросы оценки объектов незавершенного строительства, их классификация и описание требуют своего развития и нормативного оформления в связи с разработкой новых норм налогообложения недвижимости.

Для описания оцениваемых объектов может быть использована утвержденная постановлением Правительства Российской Федерации от 1.01.2002 № 1 «Классификация основных средств, включаемых в амортизационную группу», применяемая при начислении амортизации основных фондов. Расчет амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов производится методами, изложенными в ПБУ 6/01 и в главе 25 Налогового кодекса Российской Федерации (часть 2). При проведении переоценки основных фондов с использованием индексов изменения стоимости основных средств используется классификация по ОКОФ. Эта классификация считается основной и официально используются в финансовой отчетности. На ней базируется нормативная ин-

формация по определению восстановительной стоимости – Укрупненные показатели восстановительной стоимости (УПВС).

При оценке земельных участков и последующем отражении ее результатов в финансовой отчетности надо иметь в виду, что в материальных активах коммерческой организации учитываются участки, находящиеся в ее собственности, а в нематериальных – предоставленные или приобретенные вещные и обязательственные права на них.

К этим правам в соответствии с законодательством Российской Федерации относятся:

- право пожизненно наследуемого владения участками государственной и муниципальной собственности;
- право постоянного (бессрочного) пользования участками государственной и муниципальной собственности;
- право аренды земельного участка, возмездно или безвозмездно приобретенного;
- право ограниченного пользования прилегающими земельными участками, находящимися в собственности иных лиц.

В процессе эксплуатации участок земли может приносить доход, называемый **земельной рентой**. Под ней понимается внутренний показатель эффективности использования земельного участка как актива предприятия, который рассчитывается как частное от деления рассчитываемой величины стоимости на срок капитализации. В соответствии с проектом методических рекомендаций «Порядок учета стоимости земельных участков в активах коммерческих организаций, в том числе с иностранными инвестициями», разработанным Государственным комитетом Российской Федерации по земельным ресурсам и землеустройству, при расчете земельной ренты предлагается следующая классификация земельных участков в зависимости от вида использования: сельскохозяйственные, лесохозяйственные, земли поселений и прочие.

Приведенные системы классификации основных фондов и предложения по классификации земельных участков в настоящее время приняты за основу при учете в активах предприятий результатов по определению стоимости их имущества. Однако они рассматривают объекты недвижимости не как единое целое, а как основные фонды и земельный участок. Вместе с тем, если проводить анализ именно рыночной стоимости недвижимости, возникает необходимость в разработке собственной системы классификации, которая позволяла бы учитывать основные «товарные» свойства целостного объекта оценки и была увязана с уже существующими системами классификации и описания объектов.

Гражданский кодекс Российской Федерации – далее ГК РФ (ст. 130) – определяет, что к недвижимому имуществу относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба и изменения назначения невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения. К недвижимости относятся condominiumы и предприятия как имущественные комплексы.¹

Таким образом, отличительной особенностью объектов недвижимости является их неразрывная связь с землей, что предполагает ее значительную стоимость (при этом сами по себе земельные участки также рассматриваются в качестве объектов недвижимости). *Вне связи с земельными участками объекты недвижимости теряют обычное назначение и понижаются в цене.*

Так, не рассматриваются в качестве объектов недвижимости деревья, выращиваемые в специальных питомниках, или дома, предназначенные под снос.

¹ В соответствии с Федеральным законом (ФЗ) «О государственной регистрации прав на недвижимость, имущество и сделок с ним» (№ 122-ФЗ от 21.07.1997).

По происхождению различают объекты недвижимости:

- созданные природой без участия человека;
- являющиеся результатом труда человека;
- созданные трудом человека, но связанные с природной основой настолько, что в отрыве от нее функционировать не могут.

Одной из форм совместного владения недвижимостью являются правовые отношения, зафиксированные в ГК РФ под названием «кондоминиум».

Одним из неурегулированных в полной мере остается вопрос об отнесении к объектам недвижимости предметов, не имеющих неразрывной связи с земельным участком, хотя отделить их от этого земельного участка достаточно сложно. Речь, в частности, может идти о статуях весом в несколько тонн, не скрепленных с фундаментом, или зданиях, установленных на поверхности земли на блоках.

Отметим, что *некоторые виды недвижимого имущества могут юридически переходить в движимое имущество*. Так, например, леса и многолетние насаждения по определению относятся к недвижимому имуществу, а заготовленный лес – это уже движимое имущество.

Оборудование, размещенное в зданиях и сооружениях (отопление, водопровод, канализация, электрооборудование, лифты, решетки, вторые металлические двери и пр.), относится к объектам, не связанным с землей. Но поскольку оно стало неотъемлемой частью объекта недвижимости, то в случае сделки по этому объекту следует детально описывать все оборудование, включаемое в его состав.

Часто *при совершении сделок с объектами недвижимости может передаваться набор прав и интересов, не являющихся частью объекта недвижимости*, например, права аренды, преимущественного приобретения или другие интересы (*сервитута*).

В частности, *сервитут* – это «право ограниченного пользования чужим земельным участком», которое «может устанавливаться для обеспечения прохода и проезда через соседний земельный участок, прокладки и эксплуатации линий электропередачи, связи и трубопроводов, обеспечения водоснабжения и мелиорации, а также других нужд...».¹

Итак, к объектам недвижимости относятся наиболее ценные и общезначимые объекты основных средств и такие объекты недвижимости, как земля и недра, имеющие большую экономическую и стратегическую значимость для любого государства во все времена.

1.3. Техническая экспертиза объектов недвижимости

Обследование зданий и сооружений – сфера деятельности специалистов, имеющих соответствующие лицензии. Оценщикам необходимо знать основные положения по обследованию конструкций, методы анализа их состояния, правильно использовать результаты технической экспертизы при определении стоимости оцениваемого объекта.

Сохранность и долговечность зданий и сооружений во многом зависят от условий эксплуатации, внешних воздействий, принятых проектных решений, используемых при строительстве материалов и конструкций, качества строительно-монтажных работ. Большое значение для сохранности объектов имеет своевременное выполнение профилактических, планово-предупредительных и капитальных ремонтов.

¹ Ст. 274 ГК РФ.

Одной из основных задач оценщика при работе с объектом является определение физического износа оцениваемого объекта. В зависимости от условий его эксплуатации необходимо различать два основных вида физического износа: нормальный или естественный, физический износ и индивидуальный физический износ.

Нормальный (нормативный) физический износ – утрата (уменьшение) восстановительной стоимости или стоимости замещения типового объекта, обусловленное сроком его службы при проектных условиях эксплуатации и своевременном текущем ремонте. Нормальному физическому износу подвергнуты все объекты. Его величина напрямую зависит от года постройки объекта, его конструктивных особенностей и качества строительства. Поэтому при определении этого вида износа можно воспользоваться существующими нормативными данными, например, методиками амортизационных отчислений.

Индивидуальный физический износ – утрата (уменьшение) восстановительной стоимости или стоимости замещения конкретного объекта вследствие природных явлений, стихийных бедствий, эксплуатационных причин, нарушения СНиП, ошибок в проектах. Определение индивидуального физического износа как раз и является основной задачей оценщика. На величину этого износа может оказать влияние целый ряд факторов, оценку которых обычно осуществляют специалисты по обследованию строительных конструкций. Внешне физический износ выражается в повреждениях и дефектах строительных конструкций.

Повреждениями элементов конструкций и их соединений называются разного рода отклонения геометрической формы элементов от первоначальной, возникшие в процессе эксплуатации. **Дефектами** элементов конструкций и их соединений называются отклонения геометрической формы и качества выполнения элементов от предусмотренных проектом и нормативами, возникшее в конструкциях при изготовлении и монтаже. Каждый дефект и повреждение в строительных конструкциях могут вызвать нарушение нормальной работы, и как следствие этого, – уменьшение стоимости оцениваемого объекта.

Дефекты и повреждения условно можно подразделить на следующие основные виды:

- внешние (поверхностные) и внутренние (глубинные);
- видимые и невидимые при осмотре;
- легко-и трудноустраняемые;
- развивающиеся во времени от воздействия среды и нагрузок.

В практике обследования встречаются как перечисленные виды дефектов и повреждений, так и их комбинации.

Внешние дефекты и повреждения в основном относятся к числу сравнительно легкоустраняемых, в то время как внутренние (глубинные) дефекты для своего устранения могут потребовать проведения специальных работ, в том числе и проектных, что, в свою очередь, может привести к резкому увеличению физического износа и, соответственно, к уменьшению рыночной стоимости объекта оценки.

В качестве исходных данных для описания состояния конструкций могут быть использованы следующие документы: научно-технические отчеты по обследованию объектов, журналы осмотра строительных конструкций зданий и сооружений, акты общего технического осмотра здания или сооружения, заключения и акты технических комиссий о состоянии конструкций. При составлении отчета по оценке рекомендуется приводить ссылки на используемые документы по техническому состоянию конструкций.

В таблице 1 приведены основные признаки для предварительной оценки износа зданий, позволяющих уже на этапе первого посещения объекта оценки установить его общее состояние, и, соответственно, определить дальнейший план проведения работ.

Ориентировочная оценка физического износа зданий¹

Физический износ, %	Состояние несменяемых конструкций зданий	Состояние внутренних конструктивных элементов
0-20	Повреждений и деформаций нет. Также отсутствуют следы устранения дефектов.	Полы и потолки ровные, горизонтальные, трещины в покрытиях и отделке отсутствуют.
21-40	Повреждений и дефектов, в том числе и искривлений, нет. Местами имеются следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках	Полы и потолки ровные, на потолках возможны волосяные трещины. На ступенях лестниц небольшое число повреждений. Окна и двери открываются с некоторым усилием.
41-60	Имеется много следов ремонтов, трещин и участков наружной отделки. Имеются места искривления горизонтальных линий и следы их ликвидации. Износ кладки стен характеризуется трещинами между блоками.	Полы в отдельных местах зыбкие и с отклонениями от горизонтали. В потолках много трещин, ранее заделанных и появившихся вновь, Отдельные отставания покрытия пола (паркета, плиток). Большое число поврежденных ступеней.
61-80	Имеются открытые трещины различного происхождения, в том числе от износа и перегрузки кладки поперек кирпичей. Большое искривление горизонтальных линий и местами отклонение стен от вертикали.	Большое число отклонений от горизонтали в полах, зыбкость. Массовое повреждение и отсутствие покрытия пола. В потолках много мест с обвалившейся штукатуркой. Много перекошенных окон и дверей. Большое число поврежденных ступеней, перекосы маршей, щели между ступенями.
81-100	Здание в опасном состоянии. Участки стен разрушены, деформированы в проемах. Трещины по перемычкам, простенкам и по всей поверхности стен. Возможны большие искривления горизонтальных линий и выпучивание стен.	Полы с большими перекосами и уклонами. Заметные прогибы потолков. Окна и двери с гнилью в узлах и брусках. В маршах лестниц не хватает ступеней и перил. Внутренняя отделка полностью разрушена.

1.4. Особенности работы оценщика при освидетельствовании объекта оценки

Процедура оценки объекта недвижимости начинается с его освидетельствования, проведения интервью с руководителями и собственниками. При посещении объекта оценщик должен провести его осмотр, который зачастую дает наиболее обширную информацию о состоянии оцениваемого объекта. Перед началом осмотра рекомендуется ознакомиться с имеющейся технической документацией по объекту, а также провести беседу с представителями технических служб, ответственных за его эксплуатацию. При ознакомлении с технической документацией необходимо установить, какие основные изменения были внесены в проект, проводилась ли реконструкция, даты текущих и капитальных ремонтов, были ли на объекте аварии и какие мероприятия были осуществлены для ликвидации последствий.

¹ Кутуков В.Н. Реконструкция зданий: Учебник для строительных вузов. М.: Высшая школа, 1981. 263 с.

Осмотр объекта рекомендуется осуществлять совместно с представителем, ответственным за его техническое состояние. В процессе осмотра надо обращать внимание на наличие маяков, марок и других внешних признаков, по которым фиксируются дефекты в конструкциях. Необходимо отметить в отчете, в каком состоянии находился оцениваемый объект: в эксплуатируемом, на консервации, охраняется ли объект, действуют ли основные системы инженерного оборудования, каков тепловой и влажностный режим в помещениях. При визуальном осмотре проводится фотофиксация всего объекта, а также повреждений и дефектов, например, трещин, мест фильтрации воды в подземных сооружениях, провалы грунта, изъянов отделки, отсыревание стен и т. д.

Для проведения расчетов по определению восстановительной стоимости необходимо использовать техническую документацию по объекту. Поэтому рекомендуется оформить акт о ее передаче оценщику с указанием номеров чертежей и проектов. В отчете об оценке должны быть указаны источники, по которым определялись основные параметры оцениваемого объекта. По окончании работ эта техническая документация должна по акту возвращаться заказчику.

При анализе исходных данных необходимо сверить данные учета объектов с их фактическим составом. Часто приходится сталкиваться с фактами, когда один и тот же объект в инвентарных ведомостях может быть учтен под разными наименованиями. Необходимо установить точное наименование оцениваемого объекта в соответствии с данными бухгалтерского учета и при составлении отчета избегать использования различных наименований одного и того же объекта оценки. Зачастую такой анализ позволяет уже на стадии сбора исходных данных выявить целый ряд неточностей, которые приводят к необоснованно завышенным значениям восстановительной стоимости.

При составлении отчета об оценке в соответствии со стандартами необходимо указывать дату оценки. Она соответствует дате посещения и осмотра объекта. Если в процессе работы оценщик посещал объект несколько раз, то под датой оценки понимается дата его последнего посещения с целью осмотра и сбора исходных данных.

1.5. Описание объекта оценки при составлении отчета

Описание района, земельного участка и оцениваемого строения – обязательная часть отчета по оценке. Основной целью описания является в первую очередь выявление всех достоинств и недостатков оцениваемого объекта (см. табл. 1.2). При этом надо иметь в виду, что отчет должен быть понятен любому читателю, а исходные данные, которые затем используются в расчетах, должны быть подтверждены доступными для проверки источниками. В настоящее время отсутствуют какие-либо рекомендации по описанию объектов недвижимости при оценке стоимостных характеристик. Вместе с тем в практике проведения оценок сложился определенный порядок описания объекта.

Описание объекта недвижимости

<i>Характеристика объекта</i>	<i>Возможные значения</i>
Сегмент рынка	Рынок земельных участков, рынок жилья, рынок коммерческой недвижимости, рынок производственных помещений.
Текущее использование	Магазин, офис, склад, кафе, ресторан, универсальное производственное помещение, многоквартирный дом, односемейный дом.
Вид данных	Сделка, предложение, спрос, оценка.
Юридическое описание	
Регион	
Район	
Адрес	
Право собственности на здание	Полное право собственности, право аренды, иное.
Право собственности на земельный участок	То же.
УЧАСТОК	
Площадь участка	
Зона	Селитебная, производственная, ландшафтно-рекреационная, зона исторической застройки.
Сервитуты	
Форма	Прямоугольная, квадратная, неправильная многоугольная, иное
Топография	Ровное место, пологий склон, крутой склон, иное.
Состояние участка	Не разработан, расчищен и спланирован, разработан, имеются посадки, иное.
Неблагоприятные условия окружающей среды	Возможно затопление, близость оврагов, низкая несущая способность грунта, близость залегания грунтовых вод, возможны оползни, сейсмичность (в баллах), иное.
Транспортная доступность участка (выбор нескольких значений)	Главная автодорога, второстепенная автодорога, пересечение главной дороги, пересечение второстепенной дорог; ж/д подъезд / станция; морской/речной причал, иное.
Качество дорог	С твердым покрытием, грунтовая
Состояние дорог	Хорошее (ремонт не требуется), удовлетворительное (требуется ремонт), плохое (требуется капитальный ремонт), строятся.
Доступные инженерные коммуникации	Электрические сети, водопровод, сети канализации, газопровод, теплотрасса, телефонная сеть.

Таблица 1.2 (продолжение)

Характеристика объекта	Возможные значения
ЗДАНИЯ	
Год постройки	
Первоначальная балансовая стоимость	
Год последнего капитального ремонта	
Количество этажей	
Общая площадь	
Полезная площадь	
Строительный объем	
Площадь застройки	
Техническое состояние	Хорошее (износ < 20 %), удовлетворительное (износ 21-40 %), неудовлетворительное (износ 41-60 %), ветхое (износ 61-80 %), негодное (износ > 80 %), незавершенное строительство.
Группа капитальности	
Фундаменты	Железобетонные, бетонные, бутовые, кирпичные, деревянные, каменные.
Стены	Кирпичные, крупноблочные, крупнопанельные, из натурального камня, смешанные, деревянные, металлические, металлический или ж/б каркас с заполнением, сборно-щитовые, саманные, глинобитные.
Колонны и столбы	Стальные, железобетонные, кирпичные, деревянные
Перекрытия	Железобетонные, металлические с деревянным заполнением, деревянные, металлические, комбинированные.
Кровля	Из оцинкованного железа, из черного железа, из рулонных материалов, из керамической черепицы, из асбестоцементных материалов.
Степень огнестойкости	
Коммунальные услуги	Электроснабжение, вода холодная, вода горячая, канализация, газ, центральное отопление, телефон.
Дополнительные постройки	
Дополнительные удобства	
ПОМЕЩЕНИЯ	
Размещение в здании	Этаж, подвал, полуподвал, пристроенная часть, чердак (мансарда), иное.
Отделка	«Евростандарт», сделан косметический ремонт, требуется ремонт, иное.
Вход	С улицы, со двора
Вид из окон	На улицу, во двор, в сад/парк, в стену, иное.
Количество телефонов	

Таблица 1.2 (окончание)

СВЕДЕНИЯ О ДОХОДАХ	
Величина арендной платы	За 1м ² , место, все помещение
Вид договора аренды по сроку	Помесячный, краткосрочный (< 1 года), среднесрочный (1-5 лет), долгосрочный (> 5 лет).
Вид арендной платы	Постоянная, переменная, индексируемая, пересчитываемая (% от стоимости собственности), процентная (мин. + % от стоимости бизнеса).
Ставка аренды	
Количество платежей в году	
Потери арендной платы	
Операционные расходы (всего)	
Налог на имущество	
Налог на землю	
Страховка	
Капитальный и текущий ремонт	
Коммунальные услуги	
Содержание территории	
Зарплата персонала	
Расходы на управление	
Обеспечение безопасности	
Прочее	
Расходы на замещение	
Дата оценки	
Вид оцениваемой стоимости	Рыночная, восстановительная, иная.
Стоимость	
Дата продажи / предложения	
Цена предложения	
Цена продажи	
Маркетинговое время	
Условия продажи	Рыночные, цена ниже рыночной, цена выше рыночной
Условия финансирования	Рыночные, ставка ниже рыночной, ставка выше рыночной, иные.
Доля заемных средств	
Сумма займа	
Срок погашения	
Норма процента	

Описание района. Его обычно начинают с района, в котором расположен объект (см. табл. 1.3). При описании района в зависимости от целей оценки приводятся данные по экономической, демографической, социальной, экологической ситуации. Если район относится к исторической зоне, то при описании приводят краткую историческую справку. Кроме того, в этом разделе приводят данные по административному делению, указывают наименование города, административного района, префектуры. Эти данные необходимы для определения режима землепользования, ставок земельного налога, нормативной цены земли. В этом же разделе проводится предварительный анализ состояния рынка недвижимости, тенденций его развития, описание транспортных узлов, магистралей, развитости инфраструктуры, основных транспортных и пешеходных потоков, приводится любая доступная информация, которая потребуется при анализе наилучшего использования земельного участка и определении стоимости объекта.

Таблица 1.3

Описание месторасположения объекта

<i>Характеристика</i>	<i>Возможные значения</i>
Место нахождения объекта	Город, центр, окраина, новостройка, пригород, сельская местность.
Время до центра на общественном транспорте	
Время до центра на личном транс-	
Расстояние до остановок общественного транспорта	
Ближайший город	
Расстояние до ближайшего города	
Расстояние до ближайшей автомагистрали	
Расстояние до ж/д станции	
БЛИЖАЙШЕЕ ОКРУЖЕНИЕ	
Границы окружения	
Типичное использование окружения	Жилье, административные, коммерческие, промышленные здания.
Основной тип застройки	Уличная, плотная с разрывами, отдельно стоящие здания, микрорайон.
Основной тип зданий	Кирпичные, блочные, крупнопанельные, деревянные, смешанные
Качество застройки	Старый фонд (до 1917 г.), старый фонд после капремонта, здания постройки 1918-1957 гг., здания постройки 1957-1964 гг., после 1964 г., новостройки.
Полнота застройки	Менее 25%, 25-75%, свыше 75%.
Этажность застройки	Многоэтажная, малоэтажная, смешанная.
Социальная инфраструктура (выбор нескольких значений)	Рабочие места, учебные заведения, предприятия торговли, медицинские учреждения, предприятия общественного питания, предприятия бытового обслуживания, культурно-просветительские учреждения, исторические и культурные памятники, зоны отдыха,
Объекты повышенной опасности	
Благоустройство территории (выбор нескольких значений)	Зеленые насаждения, детские площадки, гараж/автостоянка, освещение, тротуары.
Источник информации	Любая информация.
Примечания	

Описание земельного участка и прилегающих территорий. В этом разделе дается описание границ земельного участка, приводятся данные по прилегающим участкам, описывается характер застройки, приводятся данные по благоустройству территории и т. д. Данные по земельному участку выделяются в отдельные подразделы: размеры, форма, рельеф и почвы, характер землепользования.

Описание здания (сооружения). Этот раздел рекомендуется начинать с указания источников, используемых при проведении оценки (паспорт на объект, типовые проекты, номера чертежей и т. д.). Описание объекта содержит его наименование, год постройки, дату последнего капитального ремонта, общую площадь, строительный объем, полезную площадь, число этажей, состав помещений с указанием площади и т. д., а также описание основных конструктивных элементов, отделки и инженерного оборудования. При описании основных конструктивных особенностей объекта рекомендуется указать его наиболее существенные дефекты, отметить особенности конструктивной схемы, указать фактическое использование объекта на дату оценки.

1.6. Информационное обеспечение оценки недвижимости

Наличие необходимой информации позволяет оценщику комплексно подойти к процессу оценки и точно обосновать итоговую величину стоимости.

Для определения объема требуемой информации необходимо:

1. Изучить договор об оценке (техническое задание на проведение работ).
2. Провести интервью с заказчиком и собственником.
3. Провести осмотр и техническую экспертизу объекта.

Договор об оценке является основанием для проведения оценки объекта. Техническое задание определяет цель оценки, объем работ.

В интервью с заказчиком оценщик получает устное описание объекта оценки, специфики его постройки и функционирования, описание окружения объекта, что позволяет составить приблизительный перечень необходимых исходных данных.

Сбор и анализ внешней информации проводится в следующей последовательности: общая, специальная.

Общая информация необходима для изучения состояния и общих тенденций функционирования экономики и рынка недвижимости. Это информация описательного характера, которая используется непосредственно для определения величины рыночной стоимости.

Пример общей информации:

«Гостиничный рынок Москвы поляризован между высококлассными отелями и стандартными гостиницами, построенными в советские времена. Количество гостиниц среднего уровня комфортности очень ограничено. Большинство высококлассных отелей было построено или отремонтировано в течение последних 6 лет, уровень их отделки и удобств очень высок».

Специальная информация представлена, как правило, в виде цифр, используемых для расчетов в том или ином методе.

Пример специальной информации:

«Спрос на услуги гостиниц, выражаемый в количестве проданных номеров, растет параллельно росту предложения и увеличивается в среднем на 5% в год. Усредненная цена номера снизилась со 150 долл. США и составила на дату оценки 130 долл. США».

Формирование массива внешней информации начинается со сбора макроэкономических данных и исследования общего состояния национальной экономики.

На макроэкономическом уровне исследуются:

1. **Экономические показатели:**
 - темпы экономического роста;
 - уровень инфляции;
 - индекс деловой активности;
 - инвестиционный климат в стране, уровень национальных и зарубежных капиталовложений;

- изменение ставок процента и кросс-курса национальной валюты;
 - уровень доходов населения и другие факторы.
2. *Политические и социальные факторы:*
 - стабильность и прогнозируемость политической ситуации;
 - доверие правительству;
 - приближение выборов и прогнозируемость их результата и др.

Основные источники внешней информации:

1. Программы Правительства и прогнозы.
2. Данные государственных организаций (например, Государственного комитета по статистике).
3. Исследования международных финансовых организаций (таких, как Всемирный Банк, Международный Валютный Фонд).
4. Аналитические обзоры информационных агентств (информационное агентство АК&М, РосБизнесКонсалтинг, Финмаркет).
5. Электронные информационно-поисковые системы.
6. Периодическая экономическая печать.

Анализ конъюнктуры рынка недвижимости. После проведения анализа макроэкономической информации оценщику предстоит проанализировать конъюнктуру и перспективы развития рынка недвижимости. Исследование конъюнктуры и перспектив развития рынка недвижимости – это процесс сбора внешней информации (общей информации о рынке недвижимости) и внутренней информации (непосредственно имеющей отношение к объекту оценки).

Анализ рыночных тенденций и динамики цен требует сегментации рынка.

Основные сегменты рынка недвижимости:

- *в зависимости от объекта* (рынок земельных участков, зданий и сооружений);
- *в зависимости от назначения и варианта использования объекта недвижимости* (рынок офисных зданий, рынок жилой недвижимости, рынок складской недвижимости, рынок многофункциональной недвижимости);
- *в зависимости от способности приносить доход* (рынок доходной и недоходной недвижимости);
- *в зависимости от типа операций* (рынок аренды и рынок продажи);
- первичный и вторичный рынок.

Необходимая информация. Для комплексного информационного обеспечения процесса оценки и проведения расчетов необходимо собрать и проанализировать данные по конкретному сегменту рынка недвижимости и смежных рынков:

1. Общее состояние и динамика цен на рынке недвижимости.
2. Динамика коэффициента загрузки.
3. Нормативно-правовая база, регулирующая отношения земельной собственности, состояние рынка земельных участков, цена приобретения прав собственности (прав аренды) на земельные участки, размер арендной платы за землю.
4. Рыночная ситуация на определенном сегменте рынка:
 - состояние и перспективы развития сегмента рынка;
 - цены и условия осуществления сделки аренды / купли-продажи сопоставимых объектов, их подробное описание;
 - уровень эксплуатационных затрат;
 - среднерыночный уровень занятости недвижимости;
 - уровень возможных прочих доходов;
 - налоговое окружение.
5. Затраты на воспроизводство / замещение объекта оценки:
 - укрупненные показатели восстановительной стоимости зданий и сооружений, укрупненные показатели стоимости строительства;

- сметы, прейскуранты и строительные нормативы проектных и строительных организаций;
- индексы цен в строительстве;
- удельные среднерыночные показатели стоимости строительства;
- стоимость инженерных систем на единицу площади зданий, укрупненные показатели стоимости систем водоснабжения, канализации, пожаротушения, отопления, вентиляции и кондиционирования воздуха, электроснабжения;
- прочая информация.

Основные источники информации.

1. Специализированные справочники и программные комплексы (Сборники: Укрупненные показатели восстановительной стоимости; Укрупненные показатели стоимости строительства; Справочник оценщика: «Промышленные здания», «Жилые дома» и Справочник «Современные инженерные системы зданий» компании КО-ИНВЕСТ).
2. Информация специалистов рынка недвижимости – риэлтеров, девелоперов, строителей, консультантов, компаний по управлению недвижимостью.
3. Профессиональное сотрудничество, участие в выставках, конференциях, семинарах.
4. Интервью с собственником и управляющим объекта.

Длинные динамические ряды индексов цен, на основе которых может быть построена эпюра индексов цен, публикуются, например, в ежеквартальном информационно-аналитическом бюллетене КО-ИНВЕСТ «Индексы цен в строительстве».

Для оценки стоимости воспроизводства объекта недвижимости может быть разработана смета строительства на основе проектной документации, ведомости объемов работ, обширной нормативной, информационной и программной базы. Кроме этого, необходимо знать технологию строительства, поскольку только при разработке смет профессиональными сметчиками можно получить достоверные результаты оценки стоимости воспроизводства зданий и сооружений.

Для расчета величины базисной стоимости и для внесения поправок в этот показатель используются Сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов, разработанные ведущими проектными институтами министерств и ведомств и утвержденные Госстроем СССР 14.07.1970 (УПВС) или Укрупненные показатели стоимости строительства (УПСС), разработанные ведущими проектными институтами министерств и ведомств, прошедшие экспертизу в ЦНИИЭУС и согласованные с Госстроем СССР.

Сборники УПВС составлены в ценах и нормах, введенных с 1 января 1969 г. Общая часть УПВС определяет методику расчета стоимости с использованием сборников, вводит систему поправок к базисному показателю. Сборники УПВС зданий и сооружений состоят из 37 частей, сгруппированных по отраслям народного хозяйства и промышленности или по видам зданий и сооружений, имеющимся во многих отраслях народного хозяйства, и содержат восстановительную стоимость 1 м³ строительного объема зданий или 1 км трубопровода, 1 км автомобильной дороги, 1 т емкости склада, 1 м² площади стенда, 1 м³ фундамента и т.д. в зависимости от их назначения, конструкции, капитальности, благоустройства, размера и расположения в том или ином территориальном поясе с учетом климатического района, указанного в технической части Сборника.

Восстановительная стоимость указанных укрупненных показателей включает все прямые затраты, накладные расходы, плановые накопления, а также общеплощадочные расходы по отводу и освоению строительного участка, стоимость проектно-изыскательских работ, затраты, связанные с производством работ в зимнее время, затраты по сдельно-премиальной системе оплаты труда, стоимость содержания дирекции строящегося предприятия, убытки от ликвидации временных зданий и сооружений, расходы по перевозке рабочих на расстояние свыше 3 км при отсутствии коммунального транспорта, расходы по выплате работникам строительно-монтажных организаций надбавок за передвижной характер работ и др.

Сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений определенной отрасли народного хозяйства или промышленности включают данные по зданиям и сооружениям, являющимся специфическими для данной отрасли.

Сборники укрупненных показателей стоимости строительства – это выжимка из сводного сметного расчета стоимости строительства конкретного объекта данной отрасли. Показатели составлены в ценах базового региона (Московской области) и включают все прямые затраты, накладные расходы и плановые накопления в уровне сметных норм и цен 1984 г.

Преимущество использования сборников УПВС и УПСС – в хорошо отработанной информации об объектах-аналогах, укрупненных показателях восстановительной стоимости и стоимости строительства, прошедшей отраслевую и межведомственную техническую и стоимостную экспертизу. Указанные укрупненные стоимостные показатели предусматривают четко оговоренный круг учитываемых затрат и не содержат элементов двойного счета.

Для перехода от цен 1969 г. к уровню сметных цен 1984 г. оценщиками используются утвержденные Госстроем СССР коэффициенты пересчета сметной стоимости строительства в уровень цен 1984 г. (в среднем по отраслям промышленности и регионам $K_{84/69}$ равен 1,17). Коэффициенты были утверждены постановлением Госстроя СССР № 94 от 11 мая 1983 г.

В связи с развитием рыночных отношений, расширением экономических международных связей, использованием в отечественной строительной практике зарубежных проектных решений в последние годы резко возросла потребность в информации о мировых ценах на строительную продукцию и недвижимость. Зарубежные справочники (*Means, Marshall and Swift «Marshall Valuation Service: The Building Cost People»* и др.) дают представление о ценах на строительные работы и на недвижимость в соответствующей стране в единицах конкретной национальной валюты.

Российских оценщиков интересует стоимость строительства при ведении зарубежных проектов в конкретном регионе российскими рабочими и из российских материалов. Для корректного пересчета долларовых цен в рубли для конкретных регионов Российской Федерации необходима информация о паритете покупательной способности валют на национальных строительных рынках. Такие расчеты необходимы, например, при создании совместных предприятий, в уставный капитал которых российская сторона вкладывает здания и сооружения, поскольку использование курса доллара США в рублях по данным Банка России, будет приводить к занижению рыночной стоимости вклада российской стороны.

Паритеты покупательной способности валют. Специальное издание КО-ИНВЕСТ серии «Справочник оценщика» – «Паритеты покупательной способности валют на национальных строительных рынках» – дает возможность пересчета стоимости строительства в долларах США, рассчитанной на основе справочников американских фирм *R.S. Means Co, Marshall & Swift* и др., в текущий уровень цен в рублях в рассматриваемом регионе Российской Федерации.

В США фирма *R.S. Means* проводит мониторинг цен в строительстве и промышленности, анализирует и публикует данные о затратах на строительство зданий и их конструктивных элементов. КО-ИНВЕСТ на основе всемирно известного справочника *Means Building Construction Cost Data* подготовлено русское издание – «Сборник расценок на строительство зданий».

Рассмотрим использование **электронных средств коммуникаций**. Использование электронных средств коммуникации в поиске информации возможно по прямым (online) каналам информационных агентств *REUTERS, АК&М, РосБизнесКонсалтинг* и др.¹

¹ Данные системы представляют собой комплекс программно-аппаратных средств, обеспечивающих работу компьютера в режиме удаленного терминала под стандартным управлением операционной среды *WINDOWS* и прямой доступ в информационные каналы.

Информационные агентства, специализирующиеся на предоставлении ценовой информации о рынке недвижимости, предоставляют посредством каналов *INTERNET* электронные версии своих изданий (например, *ТРИГОН*).

С помощью различных поисковых систем, например, *YANDEX*, *RAMBLER*, можно просмотреть электронные странички (сайты) ведущих риэлтерских компаний, содержащих информацию о ценах спроса и предложения различных сегментов рынка недвижимости.¹

Информация, предоставляемая оценочными и риэлторскими компаниями. Преимущество риэлтерских компаний заключается в наличии обширной сформированной информационной базы. В этой связи возникает объективная необходимость оценочных компаний в сотрудничестве как с риэлтерскими, так и с другими компаниями, генерирующими информацию о сделках купли-продажи и аренды недвижимости. Формирование, постоянное пополнение и обновление собственной архивной информации оценщика облегчает процесс сбора необходимых данных.

Компьютерные программы. Особое внимание заслуживает внедрение компьютерных программ, позволяющих автоматизировать процесс оценки недвижимости. Такие программы получили распространение на рынке США и используются ипотечными компаниями. Работа данных программ обеспечивается наличием развитых баз данных по операциям с объектами недвижимости.

В России разработаны аналогичные программные продукты, например программный комплекс «*VALMASTER*» фирмы «Исследовательский центр оценки активов» для оценки сравнительным, доходным и затратным подходами. Однако использование таких программ затруднено из-за отсутствия доступных статистических массивов ценовой информации.

Автоматизация затратного подхода реализована в программных продуктах компаний *КО-ИНВЕСТ*, *Багира*. Наибольшее распространение получили программные продукты компании *КО-ИНВЕСТ*.

Программный комплекс «Оценка промышленных зданий» разработан в 1997 г. компанией «*КО-ИНВЕСТ*» на базе издания «Справочник оценщика: Промышленные здания».

Главные задачи, решенные комплексом:

- автоматизация поиска одного или нескольких зданий-представителей по заданым объемно-планировочным, конструктивным параметрам и отраслевой принадлежности оцениваемых зданий;
- автоматизация всей процедуры корректировок базисной стоимости, учитывающая несоответствия оцениваемого объекта объекту-аналогу по всем рассматриваемым параметрам: экономическим, регионально-природно-климатическим и местным условиям осуществления строительства.

Возможности программы:

- использование при пересчете базисной стоимости в уровень текущих цен индексов цен в строительстве *КО-ИНВЕСТ* или других индексов;
- осуществление просмотра и распечатки любого табличного и графического материала о зданиях-представителях по отдельным отраслям промышленности и по заданным кодам зданий;
- возможность использования личной информационной базы оценщика с данными об оцененных объектах.

Результат использования программного комплекса – радикальное ускорение и повышение достоверности оценки.

Программный комплекс «Справочник оценщика: Жилые дома» содержит информацию в едином формате не только по зданиям-представителям, но и по отдельным видам блок-секций и элементов блокировки, что позволяет учитывать архитектурно-планировочные особенности оцениваемых объектов.

¹ Смотрите список рекомендованных интернет-источников в Списках литературы данного пособия.

Внутренняя информация в данном контексте представляет собой совокупность характеристик самого объекта оценки:

- данные о юридическом положении объекта;
- данные о физических характеристиках объекта;
- данные о состоянии земельного участка;
- данные о сооружениях, входящих в состав недвижимости;
- данные об имуществе, не являющемся недвижимым, но подлежащем оценке в составе последнего;
- данные о районе расположения оцениваемого объекта и его непосредственном окружении, отражающие влияние на величину стоимости объекта.

Источники дополнительной информации:

- интервью с заказчиком / собственником объекта оценки, представителями технических служб, ответственных за эксплуатацию объекта;
- внутренняя документация;
- осмотр и техническая экспертиза объекта.

Необходимо подчеркнуть, что внутренняя информация в наибольшей степени отвечает требованиям достоверности.

Перед проведением осмотра объекта необходимо знакомство с имеющейся внутренней документацией:

- юридическое описание объекта недвижимости и земельного участка (договора аренды земельного участка);
- технические паспорта (паспорт Бюро Технической Инвентаризации) и сохранившиеся сметно-финансовые расчеты;
- данные о частичном выбытии, демонтаже, капитальных вложениях.

Все данные, собранные оценщиком в ходе оценки, должны храниться в его личном архиве, иметь ссылку на источник, независимо от того, являлся ли он письменным или устным.

Оценщик имеет право полагаться на данные из областей, выходящих за рамки его профессиональной компетенции, полученные от специалистов других профессий, но, по мнению оценщика, заслуживающие доверия.

Оценщик обязан обеспечивать сохранность документов, получаемых от заказчика и третьих лиц в ходе проведения оценки объекта оценки, а также не разглашать конфиденциальную информацию, полученную от заказчика в ходе проведения оценки объекта оценки, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Для самооценки по теме ответить на вопросы:

1. Какие документы являются основанием для проведения оценки?
2. Какие макроэкономические показатели исследуются при формировании массива внешней информации? Какие источники информации могут быть использованы при сборе внешней информации?
3. Какую информацию о состоянии рынка недвижимости и смежных рынков необходимо проанализировать оценщику? Какие источники информации могут использоваться при этом?
4. Что собой представляет внутренняя информация? Каковы основные источники ее получения?
5. Какая внутренняя документация необходима для проведения оценки объекта недвижимости?
6. Каким образом электронные средства коммуникации могут быть использованы в процессе сбора информации?

7. Какие специализированные справочники и программные продукты могут быть использованы оценщиком в процессе оценки недвижимости?
8. Каковы основные цели и задачи оценщика при осмотре объекта оценки?
9. Какую основную информацию необходимо изложить при описании объекта оценки в процессе составления отчета об оценке?
10. Как ГК РФ определяет недвижимое имущество?
11. Что такое кондоминиум?
12. Раскройте сущностные характеристики объектов недвижимости.
13. Охарактеризуйте стадии жизненного цикла объектов недвижимости.
14. Назовите основных участников процесса развития (создания) объектов недвижимости.
15. Расскажите о принципах классификации объектов недвижимости.
16. Расскажите о классификациях жилых объектов недвижимости.
17. Какие объекты недвижимости относятся к коммерческим?
18. Охарактеризуйте основные элементы предприятия как особого объекта недвижимости.
19. Что понимается под земельным участком? Дайте характеристику его описания.
20. Что такое субъекты и объекты земельных отношений. Объясните, в чем состоит разграничение собственности на землю?
21. Что понимается под землеустройством и землеустроительным процессом?
22. *Объясните*, в каких случаях леса и многолетние насаждения как объекты недвижимости являются благом и источником дохода?
23. *Выясните*, какой государственный орган или орган местного самоуправления выступает от лица собственника при приватизации предприятий как особых объектов недвижимости в вашем районе. Какова правовая основа деятельности такого органа?
24. *Приведите примеры* постановки задач землеустройства в области промышленности.

Тема 2.

Особенности функционирования рынка недвижимости

Изучив тему 2, студент должен знать:

- структуру рынка недвижимости.

Уметь:

- ориентироваться в законодательно-правовой базе по оценке недвижимости.

При изучении тем необходимо:

Читать:

- вторую тему учебного пособия.

Выполнить задание:

- ответить на вопросы и выполнить тест по второй теме.

Дидактические единицы:

- рынок недвижимости;
- рынок капиталов;
- рынок ценных бумаг.

Цель изучения: приобрести основные знания о рынке недвижимости и факторах, на него влияющих.

Обязательным условием оценки недвижимости является учет специфики функционирования рынка недвижимости, так как состояние рынка недвижимости оказывает существенное влияние на потоки доходов, уровни риска и на возможную цену реализации объекта недвижимости в определенный момент времени в будущем, т.е. на основные данные, используемые при оценке методами доходного подхода. Учет особенностей функционирования рынка недвижимости позволит более обоснованно скорректировать данные ретроспективного периода для оценки недвижимости методами рыночного подхода. Кроме того, определение инвестиционной привлекательности недвижимости как объекта для инвестирования (если оценка заказывается потенциальным инвестором) требует обязательного учета текущего состояния рынка недвижимости и перспектив его развития в будущем.

2.1. Общая характеристика и структура рынка недвижимости

«**Рынок**» в самом общем понимании определяется как система, регулируемая соотношением спроса и предложения. В более узком значении понятие «рынок» используется специалистами как место купли-продажи товаров и услуг. Специфика рынка недвижимости проявляется в том, что он не имеет определенного места купли-продажи. Понятие «рынок недвижимости» означает куплю-продажу различных объектов недвижимости.

Рынок недвижимости – это рынок несовершенной конкуренции, что обусловлено его существенными особенностями: уникальностью каждого объекта, условиями финансирования, сложными юридическими правами, низкой ликвидностью.

Таблица 2.1

Характеристика рынка совершенной и несовершенной конкуренции

<i>Рынок совершенной конкуренции</i>	<i>Рынок несовершенной конкуренции</i>
1. Однородные и делимые товары.	1. Нестандартизированные товары, так как каждый объект уникален.
2. Большое число участников, что делает невозможным влияние каждого из них на уровень цен.	2. Ограниченное число участников, что обусловлено условиями финансирования и сложными юридическими правами, характерными для каждого объекта.
3. Полная, достоверная и доступная для всех участников информация.	3. Сложно получить достоверную, своевременную и полную информацию о сделках.
4. Централизованное ведение сделок.	4. Децентрализованные торги.
5. Низкие операционные расходы.	5. Высокие операционные издержки.

За последние годы рынок недвижимости повысил свою активность с помощью действия компаний, специализирующихся на операциях с недвижимостью, финансовых организаций и правительственных агентств, оценщиков, юристов. Тем не менее, его нельзя отнести к рынку совершенной конкуренции вследствие существенных особенностей функционирования, обусловленных такими факторами, как:

- специфика объектов недвижимости;
- относительно более высокие уровни риска, характерные для недвижимости;
- воздействие рынка капитала;
- невозможность достижения состояния равновесия между спросом и предложением.

Развитие рынка недвижимости определяется:

- *экономическим ростом или ожиданиями такого роста.* Хотя на рынке и могут возникать благоприятные краткосрочные условия при отсутствии роста, такие обстоятельства возникают достаточно редко;
 - *финансовыми возможностями* для приобретения недвижимости, что, в свою очередь, обусловлено стадией экономического развития региона (кризис, застой, промышленное развитие), наличием и характером рабочих мест;
 - *взаимосвязями между стоимостью недвижимости и экономической перспективой того или иного района.* Некоторые районы находятся в состоянии зстоя, так как их основные отрасли промышленности перемещены в другие части страны или пришли в упадок. В состоянии зстоя находятся районы, зависящие от одной отрасли промышленности, например, в Кемеровской области, что может привести к быстрой дестабилизации на рынке недвижимости в этих районах в условиях структурных изменений в экономике.

Решающая роль принадлежит макроэкономическим факторам: политическая ситуация в стране и регионах, общеэкономическая ситуация, состояние финансового рынка. Если же действие макроэкономических факторов относительно стабильно, то состояние рынка недвижимости, приносящей доход, определяется микроэкономическими факторами.

Взаимосвязи макроэкономических и микроэкономических факторов иллюстрирует диаграмма причинно-следственных взаимосвязей факторов, которая позволяет проводить анализ рынка недвижимости как в динамике, так и по состоянию на момент анализа. При построении диаграммы необходимо обратить внимание на следующие моменты:

- 1) Диаграмма оказывается более эффективной, если рассматриваются взаимосвязи достаточно большого количества факторов.
- 2) При отборе данных необходима их группировка по отдельным факторам, которые хорошо известны.
- 3) В случае, если действие отдельных факторов более или менее стабильно, анализ взаимосвязей оказывается достаточно простым.
- 4) Если фактор, стоящий первым по порядку (например, политическая или общеэкономическая ситуация), технически труден для анализа, его не следует пропускать, поскольку макроэкономические факторы в значительной степени определяют и условия функционирования рынка недвижимости на микроуровне.
- 5) При систематическом составлении причинно-следственных диаграмм для одного и того же процесса и сравнения этих диаграмм в некоторых случаях, несмотря на отсутствие заметных изменений в действии отдельных факторов, меняют порядок расположения факторов, влияющих на эффективность инвестиций на определенном рынке недвижимости. При нарушении стабильности процесса в этом случае нестабильность будет сразу замечена.

6) Если действие данных факторов стабилизируется в одинаковой степени, то создаются условия для более точного расчета ставки доходности и уровня риска инвестиций на рынке недвижимости.

7) Возможна ситуация, когда факторы, воздействие которых усилилось, и факторы, доля влияния которых не изменилась, находятся между собой в корреляционной зависимости.

Таким образом, рынок недвижимости подвержен многим внешним влияниям, таким как:

- изменения общей социально-экономической ситуации и региональной экономической конъюнктуры;
- изменения в денежной политике правительства и политике коммерческих банков, определяющих доступность средств финансирования сделки купли-продажи недвижимости;
- изменения в законодательстве по регулированию рынка недвижимости и в налоговом законодательстве;
- изменения ситуации на рынке капитала вследствие нестабильности валютных курсов, динамики процентных ставок, темпов инфляции и инфляционных ожиданий.

Рынок недвижимости имеет сложную структуру. Необходимо выделять различные сегменты рынка:

1. По типу недвижимости (жилая, офисная, индустриальная, складская, многофункциональная недвижимость), все типы которой имеют общую черту – по своему функциональному назначению они предназначены для ведения специфического бизнеса. Примерами такой собственности являются гостиницы, рестораны, бары, спортивно-оздоровительные комплексы, танцевальные залы и т.д. Оценка стоимости такого типа недвижимости может быть осуществлена с точки зрения ее коммерческого потенциала.

2. По различным регионам (например, регионы со стабильно высокой занятостью, регионы с вновь возникшей высокой занятостью, регионы с циклической занятостью, с традиционно низкой занятостью, с вновь возникшей низкой занятостью).

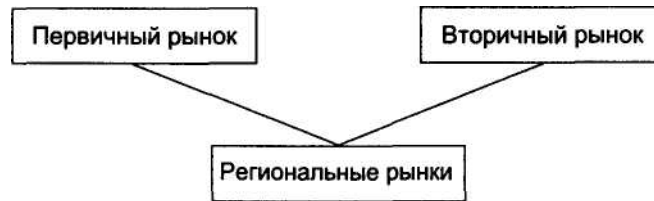
3. По инструментам инвестирования в недвижимость (рынок прав преимущественной аренды, рынок смешанных долговых обязательств, рынок ипотеки, собственного капитала, заемного капитала, опционов).

Структуризация рынка недвижимости, его классификация по определенным признакам определяется целями анализа, в зависимости от которых изменяются приоритеты и значимость, придаваемая тому или иному рассматриваемому параметру. Например, потенциальным инвесторам целесообразно проводить классификацию рынка недвижимости в зависимости от используемых инструментов инвестирования. Оценщику, помимо вышеприведенной структуры рынка, необходима классификация объектов недвижимости по степени готовности:

- готовые объекты;
- объекты, требующие реконструкции или капитального ремонта;
- незавершенные объекты.

Поскольку объекты недвижимости находятся под влиянием разнообразных условий и их сочетания, для проведения классификации (группировки) может быть использован метод «дерева признаков». Такая классификация (группировка) является многоуровневой. Каждый уровень имеет свое наименование и набор рекомендуемых значений соответствующего признака классификации. Например, рынок жилой недвижимости имеет следующие признаки:

2.2. Цели анализа рынка недвижимости, факторы спроса и предложения



Цель анализа обуславливает рамки его проведения, используемую информацию и уровень детализации.

Причин для анализа может быть много, например – изучить процессы, протекавшие на конкретном рынке в прошлом, чтобы сделать вывод о рыночных условиях, преобладающих в текущий период, или спрогнозировать деятельность рынка в будущем. Первый шаг анализа заключается в установлении цели анализа. Цель анализа может быть обусловлена необходимостью решить вопросы:

- целесообразности инвестирования в строительство нового объекта недвижимости;
- определения уровня риска кредитора в связи с финансированием покупки односемейного дома;
- формирования наиболее перспективных сегментов рынка недвижимости или поиска активов, которые позволили бы получать устойчиво высокие доходы при стабильном уровне риска;
- о наиболее доходных сегментах рынка недвижимости в долгосрочном периоде;
- связанные с оценкой стоимости отдельных видов недвижимости.

Проблемы, затрагиваемые при проведении рыночного анализа, можно подразделить на два крупных блока:

- 1) относящиеся к краткосрочным целям;
- 2) относящиеся к долгосрочным целям.

Например, строитель может быть озабочен срочной продажей его домов; кредитор может быть обеспокоен стабильностью рынка недвижимости в ближайшие 30 лет. Четкое определение целей анализа помогает установить, какой из этих двух периодов (краткосрочный или долгосрочный) должен иметь большее значение, на какой сектор рынка следует сделать упор, а также определить глубину изучения рынка.

При определении целей рыночного анализа каждый отдельный исследуемый сегмент рынка необходимо выделить и идентифицировать, учитывая, что рынок в целом, его конъюнктура влияют на отдельные сегменты рынка.

Анализ любого сегмента рынка недвижимости требует изучения факторов спроса, предложения и сочетания этих факторов.

Основными факторами, регулирующими рынок любых товаров и услуг, являются спрос и предложение, в результате взаимодействия которых создается рынок продавцов или рынок покупателей. Основная движущая сила развития рынка – конкуренция среди продавцов – действует и на рынке недвижимости, что ведет к регулированию спроса и предложения.

Факторы, определяющие величину спроса:

- платежеспособность населения;
- изменения общей численности населения (прошлые, текущие и прогнозируемые тенденции);

- изменения в соотношениях между различными слоями населения, т.е. процентное соотношение между группами населения с различным уровнем образования, уровень миграции, количество браков и разводов;
- изменения во вкусах и предпочтениях населения – это важный фактор спроса. Однако в рамках любого рынка недвижимости изменения в предпочтениях и вкусах потребителей довольно трудно уловить. Многие профессионалы в сфере недвижимости полагаются на собственный опыт и наблюдения и распознают их почти интуитивно, что позволяет им следовать за данными изменениями. Предпочтения и вкусы в высшей степени субъективны, поэтому их очень сложно количественно определить и спрогнозировать);
- условия и доступность финансирования.

Рост спроса вызывает усиление активности на рынке недвижимости. Обязательным условием роста спроса является расширение экономических возможностей потенциальных потребителей, рост их доходов, который приводит к усилению активности на рынке недвижимости. Аналогично снижение платежеспособного спроса ведет к депрессии на рынке. Общеизвестно, что важным фактором роста спроса на рынке недвижимости является рост численности населения. Однако следует иметь в виду, что сам по себе рост численности населения не вызывает активности на рынке недвижимости. Необходимо увеличение платежеспособности населения. Точно так же отсутствие роста населения не обязательно отрицательно сказывается на активности рынка, которая может иметь место при стабильной или даже снижающейся численности населения, но обязательно в условиях роста доходов и доступности финансовых ресурсов. Результатом роста спроса на недвижимость является рост арендной платы и цен продажи недвижимости, хотя в этом же направлении действуют и инфляционные тенденции, которые могут повлиять на повышение цен на всех сегментах рынка.

В краткосрочном периоде параметры спроса имеют более важное значение, чем характеристики предложения, характерной чертой которого является неэластичность. Значительные колебания активности в операциях с недвижимостью во многом объясняются неэластичностью предложения в краткосрочном периоде.

Факторы, определяющие величину предложения:

- наличие резерва пустующих объектов недвижимости в определенном сегменте рынка;
- объемы нового строительства и затраты на него, **включая:**
 - 1) Интенсивность строительства – определяет объемы нового жилья.
 - 2) Положение в строительной индустрии; в какой мере оно влияет на уровень строительных затрат – определяет доступность и цены факторов производства.
 - 3) Текущие и потенциальные изменения в строительной технологии и их возможное влияние на строительные затраты.
 - 4) Соотношение затрат на строительство и цен продажи объектов недвижимости.
 - 5) Затраты на улучшение неосвоенных и имеющихся в предложении земельных участков.

Процент всех незанятых или не сданных в аренду домов или помещений (вакансий) является одним из важнейших индикаторов состояния и тенденций рынка недвижимости. Высокий процент вакансий влечет за собой понижение цен и ставок арендной платы, даже при наличии высокого спроса. Обычно уровень вакансий для односемейных жилых домов составляет менее 5%, а для многоквартирных домов – более 5%. Для помещений под бизнес этот процент несколько выше. Это основные соотношения, которые

могут меняться в зависимости от ситуации в регионе. Если предложение вакантных единиц превышает нормальный процент – на рынке имеется избыточное предложение и/или недостаточный спрос. Конкуренция может привести к вынужденному падению цен и ренты, за которым следует сокращение нового строительства. Когда уровень вакансий падает, цены и ставки арендной платы возрастают, активность инвестирования в недвижимость растет.

Информацию об уровне вакансий можно получить в местных комитетах по недвижимости, местных компаниях по коммунальному обслуживанию и у менеджеров по недвижимости. Необходимо учитывать, что уровни вакансий для различных сегментов рынка недвижимости должны рассчитываться отдельно, так как в одном сегменте рынка может быть нехватка недвижимости, а в другом – избыток.

Расширение рынка недвижимости проходит ряд этапов

В условиях экономической депрессии новое строительство имеет тенденцию к сокращению, так как при существующем низком уровне цен продажи объектов недвижимости строить невыгодно.

По мере роста численности населения и его покупательной способности большое предложение пустующих домов, характерное для периодов спада, обычно быстро исчезает на рынке. Когда процент пустующего жилья достигает низкого уровня, цены начинают расти. Норма прибыли увеличивается, и новое строительство становится вновь выгодным.

На первом этапе экономической экспансии обычно доминирует строительство отдельных жилых домов, которые строятся для потребителей, имеющих достаточные доходы для полной оплаты, даже если рентные доходы от владения будут недостаточны для компенсации произведенных издержек. Аналогично торговые фирмы могут расширить свои мощности или складские помещения.

На втором этапе становится выгодным строительство многоквартирных домов, промышленных зданий, торговых центров и офисных зданий, которые финансируются главным образом с целью получения соответствующей прибыли от инвестиций.

На третьем этапе становится возможным легко финансировать проекты различных типов. По мере того, как новые здания занимают пустующие земли и активность застройщиков новых участков расширяется, продолжение роста строительных работ может вызвать земельный бум. Крупные земельные участки могут включаться в предложение земли, имеющейся в регионе. По мере «движения» предлагаемых земельных участков от центра города и дальше за его пределы размеры участков увеличиваются подобно росту площади круга по мере увеличения радиуса.

Одновременно с ростом объема строительства возрастают расходы на общественные улучшения. Природа такого типа экспансии не позволяет ей двигаться шаг за шагом или медленным темпом. Например, прокладка канализационной магистрали может сделать пригодными для освоения тысячи акров земли.

Сокращение рынка недвижимости

В силу «несбалансированности» функционирования рынка на нем возникает эффект «плохих качелей». Предложение начинает превышать спрос. Возрастает проблема с реализацией недвижимости. Ужесточаются условия кредитования сделок с недвижимостью. Растет число судебных процессов по искам о передаче прав собственности заемщика кредитору в силу нарушения финансовых обязательств, что сигнализирует о периоде экономического спада. Однако многие сектора рынка недвижимости сохраняют пиковые уровни активности, так как явного сокращения рентных платежей еще не наблюдается.

Тем не менее, операционные расходы растут, и растет число случаев лишения заемщиков прав собственности. Поскольку покупка недвижимости большей частью фи-

нансироваться за счет заемных, а не собственных средств, сокращение рынка недвижимости вызывает существенные изменения на рынке капитала.

Если по мере ужесточения кредита количество неплатежеспособных заемщиков увеличивается, то это отражается на состоянии рынка: цены падают, стоимость земли снижается. Активность рынка недвижимости резко падает.

Рецессия на рынке недвижимости интенсивно развивается на фоне одновременного общего снижения деловой активности. По мере того, как снижается количество сдаваемой в аренду недвижимости (квартиры или офисные здания), поскольку арендная плата сокращается более быстрыми темпами, чем снижаются эксплуатационные расходы, рецессия принимает затяжной характер. В результате цены на недвижимость вынуждены снижаться.

Депрессия на рынке недвижимости характеризуется растущим объемом нарушений финансовых обязательств. После завершения депрессии происходит процесс возвращения к периоду экспансии, который обычно начинается с увеличения спроса на недвижимость. Существенным индикатором тенденций на рынке является любое изменение рыночных цен или ставок арендной платы, которое сохраняется в течение года или более лет. Особое значение имеют различия между ценами, заявленными в листингах (реестрах объектов, выставленных на продажу), и текущими ценами продаж, а также разница между запрашиваемой арендной платой и конечной выплачиваемой суммой, которая отражает устойчивость рынка.

Отрезок времени, за который происходят сделки с недвижимостью (торги, купля-продажа) также свидетельствует об устойчивости рынка. Когда период реализации объекта недвижимости возрастает, это говорит о снижении ликвидности рынка, конечно, при допущении, что цены установлены на разумном конкурентном уровне. Рост числа сделок с недвижимостью свидетельствует об оживлении рынка недвижимости.

2.3. Определение емкости рынка недвижимости

Емкость рынка недвижимости, в силу особенностей его функционирования, определяется на уровне регионального рынка.

Первым этапом в определении емкости рынка недвижимости является четкое определение границ региона и выделение анализируемого сегмента рынка. Наиболее простым методом определения границ региона является его идентификация как административного района, функционирующего как единое целое.

Вторым этапом является анализ общеэкономической и социально-политической ситуации, поскольку на развитие региональных рынков решающее влияние оказывает макроэкономическая ситуация. Данные макроэкономического характера содержат:

- информацию об общем состоянии экономики;
- информацию об общей занятости населения на национальном, региональном и локальном уровнях;
- объемы произведенной продукции и их динамику на общенациональном и региональном уровнях;
- абсолютные и относительные процентные ставки на рынке капитала;
- состояние торгового баланса, определяющее притоки и оттоки капитала.

Общие данные имеют важнейший характер для оценки эффективности инвестиций в недвижимость, так как они:

- 1) обеспечивают предпосылки, на основе которых будет проводиться оценка конкретных объектов недвижимости;
- 2) представляют информацию, на основе которой можно определить тенденции, влияющие на стоимость земли, и получить цифровые данные, которые можно использовать при оценке стоимости;
- 3) формируют основу для вывода о наиболее эффективном использовании как инвестируемого капитала, так и объектов недвижимости.

Третьим этапом является анализ экономического потенциала и перспектив развития региона. При анализе состояния и тенденций развития регионального рынка необходимо учитывать степень совпадения или отличия местных условий от общеэкономической ситуации. Наиболее важными факторами, которые следует учитывать при изучении конъюнктуры местного бизнеса, являются достоверные и по возможности наиболее полные данные о сделках с недвижимостью, начало нового жилищного строительства и производство электроэнергии. Последние изменения в сфере занятости или доходов оказывают сильное влияние на фазы активности местного рынка недвижимости. Особое значение имеют тенденции, направленные на усиление или ослабление спроса на конкретные типы недвижимости. Например, притоки или оттоки инвестиций в коммерческую недвижимость в краткосрочном периоде в значительной степени определяются динамикой нормы пустующих помещений как показателя состояния этого сегмента регионального рынка. Снижение нормы пустующих офисных помещений при благоприятной общей конъюнктуре рынка вызывает рост инвестиций в строительство новых объектов недвижимости. На рынке жилой недвижимости высокие доходы трудоспособного населения будут способствовать повышенному спросу на жилье. Дальнейшее оживление деловой активности ведет к повышению спроса на коммерческую недвижимость.

Таковы самые общие подходы к определению емкости рынка.

Более детальное изучение емкости регионального рынка делает необходимым анализ экономического потенциала региона, в основе которого лежит выделение отдельных сфер деятельности на основные и вспомогательные виды деятельности.

К основному виду деятельности относится такой вид деятельности в регионе, на оплату труда которого идут деньги, получаемые от покупателей и потребителей, находящихся за пределами региона, т.е. это те виды деятельности, которые обеспечивают приток капитала в регион и являются основой для развития экономики региона. Например, в регионах, развитие которых зависит от туризма, основными видами деятельности являются все виды, связанные с обслуживанием туристов (любое предприятие, отрасль, регион развиваются только при условии притока нового капитала).

К вспомогательному виду деятельности относятся те виды труда, которые создают доход в рамках анализируемого региона.

Основные виды деятельности подразделяются на три группы занятости:

- в промышленности;
- в оптовой и розничной торговле и на транспорте;
- на финансовом рынке.

Такое подразделение производится для того, чтобы рассмотреть каждый из основных видов деятельности в процессе качественного анализа региона. Качественный анализ основан на:

- прогнозируемых тенденциях занятости;
- диверсификации занятости;
- циклических колебаниях.

Рассмотрим данные направления анализа более подробно.

Первый аспект – *прогноз тенденций занятости* – требует анализа состояния местной промышленности по сравнению с другими регионами и со всей страной. Если результаты сравнения покажут, что в регионе средний уровень занятости по сравнению со всеми другими регионами и общенациональными показателями, то данный фактор приведет к иному прогнозу, чем если бы регион вошел в верхние 10%. В данном случае применим сравнительный анализ валового продукта региона и валового национального продукта.

Расчет прогнозируемых тенденций занятости требует от аналитика точного и объективного *определения типа экономического развития* (снижение, увеличение или стабильность занятости в регионе). Такой анализ должен отражать реальное положение дел, поскольку является основой для определения емкости регионального рынка в настоящее время и в перспективе.

Вторым аспектом качественного анализа является определение степени *диверсификации занятости*. Понятно, что если на одном или на нескольких предприятиях одной отрасли промышленности занято до 50% и более работников данного региона, риск быстрого «сжатия» рынка недвижимости крайне велик.

Третьим аспектом качественного анализа являются *циклические колебания*. Оценка этого фактора основана на анализе и периодизации деловой активности, т.е. на определении, находится ли регион в периоде развития, застоя, упадка или депрессии.

Общепризнано, что некоторые виды деловой активности более надежно защищены от упадка или депрессии. Например, индустрия основных пищевых продуктов меньше подвержена влиянию депрессии, а производство предметов роскоши резко сокращается в период кризисов. Однако практика работы российских предприятий в период переживаемого системного кризиса не подтверждает этого положения.

Данные о состоянии и перспективах развития региона можно получить из типичных общих сведений, полученных из вторичных источников, и конкретных сведений:

- предложение новых объектов недвижимости в определенном сегменте рынка в регионе, норма свободных объектов недвижимости на данном рынке;
- уровень занятости и платежеспособности населения региона и перспективы изменения данных показателей;
- данные по сопоставимым продажам, которые используются при подходе с точки зрения сопоставимых продаж.

Эти данные можно получать из первичных источников, например, путем исследования местного рынка на предмет определения количества свободных объектов недвижимости, и из вторичных источников, как, например, данные о числе лиц, занятых в местной обрабатывающей промышленности.

Четвертый этап – количественный анализ, основанный на расчете емкости рынка на основе определения взаимосвязи отдельных факторов, непосредственно влияющих на уровень спроса и предложения. Коэффициент емкости рынка определенного типа недвижимости определяется по формуле:

$$\text{Коэффициент емкости рынка} = \frac{\text{Количество единиц, сданных в аренду за период}}{\text{Общее количество единиц недвижимости для сдачи в аренду}} .$$

2.4. Общие черты и различия в развитии рынка недвижимости и рынка капитала

Существенной особенностью рынка недвижимости является его тесная зависимость от рынка капитала. Рынок недвижимости имеет как общие черты, так и существенные различия с рынком капитала, которые проявляются при сравнительном анализе инвестиций в недвижимость и в традиционные финансовые активы.

Характерные черты инвестиций в недвижимость и в финансовые активы отражены в табл. 2.2:

Таблица 2.2

Общие черты и различия рынка недвижимости и рынка капитала

Общие черты	Различия	
	рынок капитала	рынок недвижимости
Цели инвестирования: получение текущего дохода, рост стоимости актива, защита от налогов.	Объем предложения высокоэластичен.	Объем предложения в краткосрочном периоде неэластичен.
Риски делятся на управляемые (диверсифицируемые) и неуправляемые (систематические).	Ставка доходности подвержена значительным колебаниям.	Ставка доходности относительно стабильная.
Соотношение спроса и предложения определяет цены активов.	Ликвидность более высокая.	Ликвидность более низкая.
Величина безрисковой ставки доходности является основой для определения приемлемой ставки доходности.	В период инфляции инвестиционная привлекательность финансовых активов падает.	В период инфляции инвестиционная привлекательность растет.
Находятся под значительным влиянием макроэкономических изменений (валютные курсы, темпы инфляции, инфляционные ожидания, социально-экономическое развитие, стабильность налогообложения).	Поток доходов неустойчивый.	Поток доходов в виде арендной платы относительно устойчивый.
Высокая ставка доходности – показатель более высокого риска.	$R = R_f + \text{плата за риск}$ (ставка доходности = безрисковая ставка доходности + плата за риск).	$R = R_f + \text{плата за риск} + \text{возмещение инвестированного капитала}$. Более высокая ставка доходности отражает необходимость возмещения основной суммы инвестированного капитала.

Рынок недвижимости находится в непосредственной зависимости от развития рынка капитала, поскольку основные параметры его развития определяет ситуация на рынке капитала:

Влияние переменных рынка капитала на рынок недвижимости

Переменная рынка капитала	Влияние на стоимость на рынке недвижимости
CF – рост денежного потока.	Рост стоимости недвижимости как результат оживления и развития деловой активности на макроуровне.
β – мера систематического риска – рост.	Снижение стоимости недвижимости в результате роста ставки дисконта денежных потоков от доходной недвижимости.
R_f – безрисковая ставка доходности на рынке капитала.	Снижение стоимости недвижимости в результате роста ставки дисконта денежных потоков от доходной недвижимости.
R_m – рост среднерыночной ставки доходности.	Снижение стоимости недвижимости в результате роста ставки дисконта денежных потоков от доходной недвижимости и роста коэффициента капитализации.
Рост стоимости кредитов.	Снижение стоимости недвижимости в результате роста требуемой ставки доходности инвестированного капитала.
R_i – рост доходности i -го актива на рынке капитала.	Снижение стоимости недвижимости в результате роста ставки дисконта денежных потоков от доходной недвижимости.
Срок службы активов – рост.	Рост стоимости недвижимости в связи с инфляционными ожиданиями и величиной ликвидационной стоимости недвижимости.
Стоимость кредита на рынке капитала – рост.	Снижение стоимости недвижимости.

Поскольку приемлемая ставка доходности инвестиций в недвижимость, как и в финансовые активы, рассчитывается по модели оценки капитальных активов, то очевидно, что рост безрисковой ставки доходности и среднерыночной ставки доходности ведут к росту требуемой ставки доходности на инвестиции в недвижимость и, следовательно, к снижению стоимости недвижимости. Модель оценки капитальных активов показывает зависимость требуемой ставки доходности на инвестиции в недвижимость от меры систематического риска, среднерыночной по фондовому рынку ставки доходности и безрисковой ставки доходности на рынке капитала. Величина $(R_m - R_f)$ – премия за риск, или рыночная цена риска, отражающая уровень допустимого риска для поддержания в целом высокорискового (венчурного) рынка капитала.

2.5. Уровень риска на рынке недвижимости

Характерной особенностью рынка недвижимости является и относительно более высокий уровень риска. *Риск* – это неопределенность получения (или неполучения) доходов. Ожидаемый уровень риска учитывается в ставке дохода на инвестированный капитал: чем выше уровень ожидаемого риска, тем выше должна быть требуемая ставка дохода на инвестированный капитал. В общем виде ставку доходности на инвестированный капитал можно рассчитать по формуле $R_i = R_f + \text{плата за риск}$. Данный подход к определению требуемой ставки доходности является общим как для инвестиций в недвижимость, так и для инвестиций в традиционные финансовые активы. Основой расчета

платы за риск является определение систематического риска, отражающего неуправляемые риски макроуровня или риски отрасли.

При инвестировании в недвижимость источниками неуправляемых рисков являются:

- низкая ликвидность недвижимости;
- неопределенность законодательного регулирования сделок с недвижимостью;
- неопределенность в налогообложении;
- конкуренция на рынке капитала и рынке недвижимости;
- длительность делового цикла;
- демографические тенденции;
- тенденции занятости и изменения платежеспособности населения.

К управляемым рискам относятся микрориски:

- условия арендного договора;
- уровень операционного и финансового леведреджа (рычага);
- структура инвестированного капитала и его стоимость;
- доля рынка недвижимости определенного типа;
- местоположение недвижимости;
- структура арендаторов.

Принятие решений об инвестировании в малоликвидные активы должно быть основано на анализе предполагаемого уровня риска. Количественный анализ уровня риска проводится в три этапа.

1. Определение частоты распределения ставок доходности: моды, медианы или средней ставки доходности.
2. Определение стандартного отклонения как меры неуправляемого риска.
3. Определение ковариации как относительной меры риска на единицу дохода.

Частота распределения ставок доходности инвестиций за ретроспективный период в три года определяется следующим образом. Если доходность актива составила:

10% – 6 раз, 9,5% – 10 раз, 8,2% – 12 раз, 6% – 4 раза, 12% – 4 раза,

то в данном случае можно определить *среднеарифметическую*:

$$(10 + 9,5 + 8,2 + 6 + 12) \cdot 5 = 9,14.$$

Более точный результат дает использование *средневзвешенной*:

$$\{(10 \cdot 6) + (9,5 \cdot 10) + (8,2 \cdot 12) + (6 \cdot 4) + (12 \cdot 4)\} / 36 = 9,038.$$

Медиана (средняя) – это величина, которая располагается в середине чисел, расположенных по возрастающей. Например, 6,6,6,6; 8,2, 8,2, 8,2, 8,2, 8,2, 8,2, 8,2, 8,2, 8,2, 8,2, 8,2, 8,2; 9,5, 9,5, 9,5, 9,5, 9,5, 9,5, 9,5, 9,5, 9,5, 9,5; 10,10,10,10,10,10; 12,12,12,12.

В нашем примере медиана равна 9,5%. В ряде чисел 2, 3, 4, 5, 5, 8 медиана составит $(4 + 5) / 2 = 4,5$.

Мода – это величина, наиболее часто встречающаяся в анализируемом ряду цифр: в нашем примере мода составит 8,2.

Использование средней, медианы или моды определяется конкретной ситуацией.

При анализе уровня риска инвестиций в недвижимость целесообразно использование средневзвешенной, отражающей ставку дохода, которую инвестор может получить в долгосрочном периоде.

Ожидаемый доход основан на четко определенном распределении доходов.

$$E(R) = \sum R_i \cdot P(R_i) = R_1 \cdot P(R_1) + R_2 \cdot P(R_2) + \dots + R_n \cdot P(R_n),$$

где $P(R_i)$ – вероятность возникновения дохода R_i .

Уровень риска отдельного актива измеряется изменением доходов актива, выраженным как стандартное отклонение, что достаточно сложно для всех типов недвижимости вследствие их низкой ликвидности и сложности получения своевременной и достоверной информации о состоянии рынка недвижимости.

Поскольку для доходной недвижимости характерен устойчивый равномерный поток доходов, вариация σ^2 в серии полученных доходов определяется как:

$$\sigma^2 = \sum_{i=1}^n (R_i - R_{cp.})^2 / n - 1 = (R_1 - R_{cp.})^2 + (R_2 - R_{cp.})^2 + \dots + (R_n - R_{cp.})^2 / n - 1.$$

Стандартное отклонение – квадратный корень из вариации:

$$\sigma = \sqrt{\sigma^2}$$

Вариация ожидаемых доходов:

$$\begin{aligned} \sigma^2 &= \sum_{i=1}^n [R_i - E(R)]^2 \cdot P(R_i) n - 1 = [R_1 - E(R)]^2 \cdot P(R_1) + [R_2 - E(R)]^2 \cdot P(R_2) + \dots = \\ &= [R_n - E(R)]^2 \cdot P(R_n) n - 1. \end{aligned}$$

Стандартное отклонение для ожидаемых доходов есть вновь корень квадратный из вариации.

Ковариация (COV) – относительная мера риска, определенного как риск на единицу дохода.

Для полученных доходов можно определить как:

$$COV = \frac{\sigma}{R}$$

Для ожидаемых доходов ковариацию можно определить как:

$$COV = \frac{\sigma}{E(R_{cp.})}$$

Например, для определения вариации, стандартного отклонения и ковариации для следующего ряда: 10%, 6%, -4%, 8%, 12% необходимо определить среднюю арифметическую ставку доходности, которая составляет 6,4%.

Вариация:

$$\sigma^2 = [(10 - 6,4)^2 + (6 - 6,4)^2 + (-4 - 6,4)^2 + (8 - 6,4)^2 + (12 - 6,4)^2] / (5 - 1) = 155,2 / 4 = 38,8.$$

Стандартное отклонение:

$$\sigma = \sqrt{\sigma^2} = \sqrt{38,8} = 6,229\%.$$

Ковариация: $COV = \sigma / R = 6,229 / 6,4 = 0,973$, что определяет уровень систематического риска.

Для самооценки по теме ответить на вопросы:

1. Каковы функции рынка недвижимости?
2. Расскажите, какие задачи ставятся в рамках разных подходов к формированию инфраструктуры рынка недвижимости.
3. Кто является главным экономическим субъектом рынка недвижимости? Охарактеризуйте его.
4. По каким основным направлениям осуществляется развитие рынка недвижимости в различных странах?

5. Расскажите об этапах становления отечественного рынка недвижимости.
6. Перечислите основные цели государственной жилищной политики.
7. В чем различия между программами экономического и социального развития рынка недвижимости.
8. Охарактеризуйте результаты жилищной реформы в России.
9. На какие группы делятся источники права? Расскажите о них.
10. Что представляет собой земельное законодательство?
11. Назовите законодательные акты, регулирующие жилищные отношения в России.
12. Расскажите о приватизации государственной и муниципальной собственности. Какими правовыми документами они регулируются?
13. *Придумайте* классификацию основных институциональных участников, формирующих инфраструктуру рынка недвижимости.
14. *Составьте* перечень программ экономического и социального развития на рынке недвижимости вашего региона.
15. *Подумайте и определите*, по какой схеме следует решать спорные дела, возникающие между субъектами рынка недвижимости. На каких этапах следует использовать законы и нормативные акты регулирования и управления недвижимостью?

Комбинированное финансирование жилищного строительства

1. Что такое инвестирование объектов недвижимости?
2. Приведите классификацию банковских кредитов.
3. Каким образом осуществляется правовое регулирование залога?
4. Объясните сущность ипотеки с юридической и экономической точек зрения.
5. Кто является основными участниками в классических схемах жилищного инвестирования?
6. Приведите примеры псевдоипотечных схем, применявшихся в России.
7. Объясните экономический смысл рассчитываемых показателей при принятии решения по заявкам потенциальных заемщиков.
8. Поясните сущность рынка ипотечных кредитов и рынка ипотечных ценных бумаг.
9. Расскажите о преимуществах облигаций жилищного займа.
10. Какие существуют схемы с использованием простого и переводного векселя?
11. Какие основные сведения содержатся в договоре о долевом участии?
12. Расскажите об основных целях деятельности фонда развития жилищного строительства.
13. *Сформировать* как можно больше возможных вариантов сочетаний объекта залога и объекта кредитования.
14. *Указать и объяснить*, почему верно или неверно следующее утверждение:
 - а) частные инвестиции осуществляются федеральными, региональными и местными органами власти;
 - б) чем выше величина процентной ставки, тем больше объем спроса на банковский кредит;
 - в) отношения по залогу между сторонами определяются дополнительным соглашением;
 - г) с юридической точки зрения ипотека – рыночный инструмент оборота имущественных прав на объекты недвижимости, позволяющий привлекать дополнительные финансовые средства для реализации любых проектов.
15. *Определите*, как соотносятся между собой нижеприведенные тезисы (верны, неверны, взаимоисключающие, дополняющие друг друга), и объясните, почему:
 - а) Кредитное учреждение при реализации двухуровневой схемы ипотечного кредитования получает доход на переуступке закладных и комиссионные за их обслуживание.
 - б) Ипотечная финансово-инвестиционная компания при реализации двухуровневой схемы ипотечного кредитования получает доход за счет дополнительной эмиссии первичных закладных.

16. Приведите аргументы в поддержку следующих утверждений:

- а) «Сдерживающим фактором развития рынка облигационных займов в России является нерациональный порядок налогообложения операций»;
- б) «Финансовая привлекательность схемы применения простого векселя для проведения взаиморасчетов по строительству жилья заключается в том, что строительная организация, принимая вексель, учет его с дисконтом»;
- в) «Договор долевого участия в строительстве является важным и обязательным документом, который регламентирует отношения между участниками подобной схемы финансирования недвижимости»;
- г) «Фонд развития жилищного строительства является сложной системой».

Предпринимательская деятельность на рынке недвижимости

1. Какие существуют виды предпринимательской деятельности на рынке недвижимости. Кто их реализует на практике?
2. Охарактеризуйте сущность *девелопмента* с двух позиций.
3. Объясните термины «*риэлтер*» и «*риэлтерская деятельность*».
4. Какими основными документами регулируются взаимоотношения риэлтеров?
5. Охарактеризуйте уровни системы контроля и регулирования оценочной деятельности.
6. Какими критериями следует руководствоваться при выборе оценщика?
7. В чем состоит основной смысл страхования профессиональной деятельности оценщика?
8. Что такое титульное страхование?
9. Объясните понятие «управление недвижимостью».
10. Перечислите виды недвижимого имущества, которое может быть объектом доверительного управления.
11. Что такое потенциальный доход от арендной платы?
12. Какие мероприятия можно отнести к процессу управления техническим состоянием объекта недвижимости?
13. Установите, верны или неверны утверждения, и объясните почему:
 - а) сущность явления *девелопмента* можно выразить как преобразование объекта недвижимости в результате ремонтных работ с сооружениями;
 - б) брокерская деятельность на российском рынке недвижимости не может регулироваться требованиями национальных стандартов профессиональной деятельности.
14. Выясните, какие саморегулируемые оценочные организации действуют в вашем регионе.
15. Определите лимитную величину арендной платы для офисного помещения в вашем регионе. Исходные данные:

Площадь -	100 м ²
Затраты управляющей компании:	
заработная плата	22 320 р.
материалы	1 245 р.
амортизация	600 р.
накладные расходы	12% от прямых затрат
плановые накопления	15 000 р.
балансовая стоимость	1 160 000 р.

Тема 3.

Особенности процесса оценки недвижимости в условиях современного рынка

Изучив тему 3, студент должен знать:

- классификацию основных видов стоимости недвижимости (вид стоимости, способ определения и практика применения);

Уметь:

- различать основные виды стоимости недвижимости.

При изучении темы необходимо:

Читать:

- тему третью учебного пособия;
- Оценка бизнеса: Учебник / под ред. Грязновой А.Г., Федотовой М.А., М.: Финансы и статистика, 1999.

Выполнить задание:

- практические задания по третьей главе;
- ответить на вопросы и выполнить тест по третьей теме.

Дидактические единицы:

- подходы в оценке недвижимости;
- процесс оценки объектов недвижимости;
- основные виды стоимости недвижимости;
- цели оценки недвижимости.

Цель изучения: разобраться в процедуре оценки объектов недвижимости.

3.1. Виды стоимости

Стоимость относится к числу фундаментальных экономических категорий и не имеет единственного или даже хотя бы общепринятого определения. Стоимость ассоциируется, во-первых, с **полезностью**¹ – способностью вещей содействовать благосостоянию или приносить удовлетворение – и выступает как мера ее полезности. По выражению Карла Менгера, стоимость – «характеристика того, насколько важны для нас отдельные товары (или наборы товаров), когда мы осознали, что без владения этими товарами невозможно удовлетворить наши потребности».

Во-вторых, в той мере, в какой своей полезностью вещи обязаны умственным и физическим усилиям человека, стоимость отражает объем и качество таких усилий. Другими словами, существующая сегодня стоимость вещи в общем рассматривается как мера затрат, которые необходимо было бы понести для создания точно такой же или другой, но столь же полезной, вещи.

В-третьих, стоимость также связывается с относительной редкостью вещей: для того, чтобы можно было говорить о стоимости вещи, эта вещь не должна быть общедоступной, то есть потребность в таких вещах должна превышать их наличие.

В-четвертых, вещи, обладающие полезностью и относительно редкие, обычно являются предметами обмена на другие вещи или деньги. Очевидно, что вещи обладают различной способностью обмениваться на другие вещи. При этом стоимость, рассматриваемая как категория обмена, характеризует привлекательность вещи как предмета обмена и, следовательно, ее способность обмениваться на другие вещи или деньги.

В-пятых, существенно, что в оценке недвижимости стоимость выражается в деньгах, а не в единицах каких-либо других вещей, и понимается тем самым как денежная стоимость. Изменение денежной стоимости вещи может означать, с одной стороны, что изменились какие-либо свойства самой вещи и (или) отношение людей к ней, а с другой стороны, что претерпела изменением ценность денег как единицы измерения стоимости. Возможно также, что произошло и то, и другое одновременно.

Стоимость объекта оценки при существующем использовании – это стоимость объекта оценки, определяемая исходя из существующих условий и цели его использования.

Термин «*цена*» часто используют как синоним стоимости, хотя это различные понятия. В дальнейшем будем понимать цену как определенную денежную сумму, передаваемую покупателем продавцу в обмен на вещь в реальной или предполагаемой сделке. Цена, которую покупатель готов уплатить за вещь, определяется его собственными представлениями о ее полезности. С другой стороны, продавец, определяя цену, которую он готов получить за вещь, руководствуется собственными соображениями о полезности вещи, с которой он расстанется. Тем самым цена в любой реальной или предполагаемой сделке, безусловно, определенным образом связана со стоимостями вещи в пользовании для конкретных покупателя и продавца.

¹ Хикс Д.Р. Стоимость и капитал. М.: Прогресс, 1993. С. 48.

Однако в каждой конкретной сделке цена определяется суждениями *двух конкретных людей*, в то время как рыночная стоимость – это оценка вещи рынком. Поэтому, несмотря на возможные количественные совпадения, цена и стоимость в обмене не тождественны: при одной и той же стоимости вещь может быть продана по самым различным ценам.

Экономическая теория, однако, утверждает, что независимо от того, как различаются и как изменяются со временем цены одной и той же вещи, существует общий закон, объясняющий эти различия и изменения, и этот закон – стоимость вещи. В связи с этим конкретные изменения цен в конечном счете связаны с изменениями стоимости вещей, а в более общей форме – с соотношением спроса и предложения.

Понятия «*стоимость*» и «*затраты*» также не совпадают. Для того чтобы убедиться в этом, достаточно признать, что затраты на строительство роскошного особняка в престижном жилом районе и в отдаленном пригороде при прочих равных условиях одинаковы, разница же в стоимости – огромна.

Стоимость, безусловно, связана с затратами, однако не с теми затратами, которые в действительности были когда-то и кем-то произведены в связи с созданием вещи, а с теми, которые должны были быть произведены сейчас для того, чтобы была создана точно такая же или другая, но столь же полезная вещь. Это представление о стоимости подробно рассматривается при характеристике затратного подхода к оценке.

Рыночная стоимость относится к числу конкретных определений в рамках категории стоимости в обмене и широко используется в качестве законодательно установленного стандарта не только в оценке недвижимости, но и в других сферах оценки.

Согласно распространенному определению, *рыночная стоимость* – это «цена, по которой продавец, имеющий полную информацию о стоимости имущества и не обязанный его продавать, согласен был бы продать его, а покупатель, имеющий полную информацию о стоимости имущества и не обязанный его приобретать, согласен был бы приобрести».

Более полно уяснить глубокий смысл этого краткого определения можно в сопоставлении с определениями рыночной стоимости, принятыми в других странах. Так, в «Единообразных стандартах профессиональной оценочной деятельности» США рыночная стоимость определяется как наиболее вероятная цена, за которую имущество могло бы быть продано на конкурентном и открытом рынке при соблюдении всех условий справедливой сделки, когда и покупатель, и продавец действуют благоразумно и со знанием дела, и в предположении, что цена не подвержена каким-либо чрезмерным воздействиям. В этом определении подразумевается, что продажа имущества совершалась бы, а права на него переходили бы от продавца к покупателю на определенную дату в условиях, когда:

1. покупатель и продавец имеют типичную мотивацию;
2. обе стороны в сделке хорошо информированы либо пользуются квалифицированными консультациями и действуют таким образом, чтобы в наибольшей степени удовлетворить собственные интересы;
3. имущество предлагается к продаже на открытом рынке в течение разумно необходимого времени;
4. покупка оплачивается долларами США или эквивалентными им финансовыми инструментами;
5. цена представляет собой нормальную компенсацию за продаваемое имущество, на размер которой не влияют какие-либо специальные финансовые условия или уступки, оказываемые кем бы то ни было, имеющим отношение к сделке.

Тем самым рыночная стоимость определяется как результат своего рода «мысленного эксперимента», проводимого оценщиком, гипотетически справедливой сделки, осуществляемой при соблюдении ряда условий:

- открытость рынка, на котором совершается сделка;
- конкурентность рынка;
- типичная мотивация сторон;
- разумная информированность сторон;
- достаточное время, в течение которого недвижимость предлагается на рынке для продажи;
- использование типичных средств платежа;
- отсутствие необычных финансовых условий сделки.

В Федеральном законе от 29.07.1998 № 135-ФЗ рыночная стоимость определяется как «...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 открытый рынок в форме публичной оферты;
- 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».

Это определение в целом соответствует стандартам профессиональной оценочной деятельности США и других стран.

Под **открытостью рынка** понимается отсутствие каких-либо серьезных препятствий финансового, правового, технологического или иного характера, которые затрудняли бы или делали невозможным появление на рынке новых покупателей и продавцов и их уход с рынка.

Степень **конкурентности рынка** определяется числом продавцов и покупателей, степенью стандартизованности (однородности) товара, контролем над ценами со стороны отдельных продавцов и покупателей, открытости рынка, наличием неценовой конкуренции. Диаметрально противоположными моделями рынка являются рынок чистой конкуренции и рынок чистой монополии.

Никакие реальные рынки, в том числе и рынки недвижимости, не являются в полной мере чисто конкурентными или чисто монопольными. Поэтому, определяя рыночную стоимость, необходимо лишь допускать, что гипотетическая продажа оцениваемого объекта происходила бы при той степени конкуренции, которая является нормальной для соответствующего рынка.

Требование **типичной мотивации** продавца и покупателя в сделке купли-продажи означает, что стороны в первую очередь должны руководствоваться стремлением в наилучшей степени удовлетворить собственные экономические интересы.

Одно из проявлений нетипичной мотивации – так называемое состояние крайней необходимости, в котором может находиться продавец или покупатель. Для продавца

такая ситуация возможна, например, когда необходимо срочно продать недвижимость для получения денег на какие-либо неотложные нужды. Покупатель, не имеющий крыши над головой и лишенный возможности ждать, может согласиться на явно несправедливые условия, чтобы как можно скорее приобрести жилье. Сделки на крайне невыгодных условиях, совершение которых было обусловлено стечением особых обстоятельств, чем воспользовалась одна из сторон, не только не должны рассматриваться в качестве ценовых индикаторов рыночной стоимости, но и могут быть признаны судом недействительными по российскому праву¹.

Степень *информированности сторон* о свойствах продаваемого имущества, а также о характере и состоянии рынка существенным образом влияет на оценку продавцом и покупателем полезности имущества. Поэтому и продавец, и покупатель должны обладать информацией, необходимой для того, чтобы каждый из них мог с достаточной степенью достоверности оценить размер собственных экономических выгод.

Возможна, к примеру, ситуация, когда в центре большого города офисные помещения в среднем стоят вдвое дороже жилых. Продавец квартиры, которую без особых затрат можно переоборудовать в офис, может не подозревать о таком способе ее использования и назначить цену продажи, ориентируясь на цены сделок с жилыми помещениями, т. е. недооценить продаваемое имущество. Именно поэтому необходимым элементом любой оценки является определение наилучшего и наиболее эффективного использования оцениваемого объекта.

Время, в течение которого недвижимость предлагается на рынке для продажи, должно быть достаточным для того, чтобы продавец мог найти покупателя. Рынки недвижимости, за исключением, может быть, обширных рынков стандартизированных квартир, имеют свою специфику, определяющуюся уникальностью каждого объекта.

Как правило, продажа недвижимости требует достаточно продолжительного времени для того, чтобы продавец мог найти покупателя, а покупатель – продавца.

Кроме того, покупатель должен удостовериться в юридической «чистоте» продаваемого объекта, провести консультации со специалистами, осмотреть объект и т. д. Следовательно, при продаже недвижимости должно быть обеспечено достаточное время для того, чтобы сделка могла состояться на нормальных условиях. Слишком «быстрая» сделка, вероятнее всего, свидетельствовала бы о нетипичной мотивации или недостаточной информированности одной или обеих сторон.

В качестве *средства платежа* должны использоваться деньги или их общепринятый эквивалент. В противном случае бывает трудно или вовсе невозможно соотнести действительную ценность компенсации, полученной продавцом, с определенной денежной суммой, так как применение различных подходов, методик и переводных курсов может внести значительные искажения в денежную оценку сделки.

Ни одна из сторон и никто другой, имеющий отношение к сделке, не должен предоставлять никаких необычных *финансовых условий* или уступок. Такие уступки могут предоставляться, например, в сделках между родственниками или любыми другими сторонами, которые, помимо рассматриваемой сделки, связаны иными обязательствами экономического или внеэкономического характера (материнские и дочерние компании). В частности, не должны использоваться разного рода льготные кредиты, обусловленные политическими, социальными или иными сходными факторами.

Реальные сделки с недвижимостью в той или иной степени испытывают воздействие самых различных факторов, не относящихся непосредственно к рыночным условиям, и редко удовлетворяют в полной мере всем перечисленным требованиям. Однако для

¹ Гражданский кодекс Российской Федерации. Ст. 179.

того чтобы цена какой-либо конкретной сделки могла считаться хорошим приближением к рыночной стоимости, не требуется абсолютного соответствия всем условиям, приведенным в определении рыночной стоимости. Важно лишь, чтобы отклонения носили нормальный характер и не воздействовали бы чрезмерно на цену сделки.

В силу принципиально неустранимых специфических особенностей, присущих любой реальной сделке с недвижимостью, а также в силу уникальности каждого объекта недвижимости оценщик никогда не утверждает, что оцениваемый объект обязательно будет продан по цене, равной его рыночной стоимости. Оценочное заключение о рыночной стоимости является лишь прогнозом относительно того, какой могла бы с наибольшей вероятностью оказаться цена продажи объекта в определенный момент времени без существенного отклонения от условий, приведенных выше.

Важно понимать, что в определении рыночной стоимости не имеются в виду какие бы то ни было конкретный продавец или конкретный покупатель оцениваемого имущества: речь идет о гипотетической сделке между типичным продавцом и типичным покупателем – воображаемыми репрезентативными участниками рынка, чьи взгляды и суждения характерны для большинства реальных (участников рынка, на котором совершается эта сделка).

Наконец, *особо существенным* является то, что оценщик как профессионал, обладающий специальными навыками и познаниями, способен проводить тщательный анализ и делать глубокие выводы о стоимости оцениваемого имущества. Эти выводы, вполне вероятно, будут отличаться от того, как стоимость имущества оценивается рынком. По мнению оценщика, рынок может «заблуждаться» относительно стоимости имущества, «недооценивать» или, напротив, «переоценивать» его. Тем не менее рыночная стоимость определяется именно рынком, а не самим оценщиком, независимо от того, «прав» или «не прав» рынок с точки зрения оценщика.

Следовательно, оценивая рыночную стоимость, оценщик должен в своем «мысленном эксперименте» мыслить и действовать таким образом, как мыслит и действовал бы типичный участник рынка, продающий или покупающий оцениваемое имущество. Если же оценщик будет руководствоваться своими собственными взглядами и суждениями, он получит не рыночную стоимость, а нечто совсем другое – ту стоимость, которая стала бы рыночной, если бы рынок состоял преимущественно из профессионалов, подобных самому оценщику.

В отличие от рыночной, *инвестиционная стоимость* – это стоимость имущества, определяемая исходя из его доходности для конкретного лица при заданных инвестиционных целях.

Так, инвестиционная стоимость коммерческого здания, расположенного на оживленной улице в центре города, определяется исходя из того, кто и каким образом использует (либо собирается использовать) это здание, и может быть соотнесена прежде всего с теми доходами, которые потерял бы собственник здания при его продаже (или приобрел при покупке).

Если здание принадлежит преуспевающему врачу, занимающемуся частной практикой и имеющему постоянных богатых клиентов, привыкших из года в год приходить в одно и то же место, для него инвестиционная стоимость здания, вероятно, будет иной, чем для рядового торговца, для которого потери в доходе, вызванные переменой места торговли, будут, скорее всего, незначительны либо их не будет вовсе.

По тем же самым причинам инвестиционная стоимость имущества для конкретного инвестора может отличаться от его рыночной стоимости как в большую, так и в меньшую сторону, хотя ничто не мешает им совпадать.

В *Стандартах оценки*, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности России, определено 10 видов стоимости, в том числе:

- рыночная стоимость;
- стоимость объекта оценки с ограниченным рынком;
- стоимость замещения объекта оценки;
- стоимость воспроизведения объекта оценки;
- стоимость объекта оценки при существующем использовании;
- инвестиционная стоимость;
- стоимость объекта для целей налогообложения;
- ликвидационная стоимость;
- утилизационная стоимость;
- специальная стоимость.

По степени рыночности различают *рыночную стоимость* и *нормативную* (нормативно рассчитанную стоимость).

Под *рыночной стоимостью* в Международных стандартах оценки понимается расчетная величина, за которую имущество переходит от одного владельца к другому на дату оценки в результате коммерческой сделки между добровольным покупателем и добровольным продавцом после адекватного маркетинга; при этом предполагается, что каждая из сторон действовала компетентно, расчетливо и без принуждения.

Рыночная стоимость рассчитывается с учетом текущей ситуации на рынке на конкретную дату, поэтому при изменении рыночных условий она будет меняться. При определении рыночной стоимости на покупателя и продавца не должно оказываться внешнее давление, и обе стороны должны быть достаточно информированы о сущности и характеристике продаваемого имущества. В некоторых случаях рыночная стоимость может выражаться отрицательной величиной. Например, это может быть при оценке устаревших объектов недвижимости, сумма затрат на снос которых превышает стоимость земельного участка, или при оценке экологически неблагополучных объектов.

В практике оценки чаще всего стремятся определить именно обоснованную рыночную стоимость. Однако некоторые объекты оценки не обладают достаточной рыночностью, в частности не обращаются на открытом, массовом и конкурентном рынке, находятся под жестким контролем и регулируются государством, информация является закрытой и ограниченной. В этом случае рассчитывается *частично рыночная стоимость*. Разновидностью частично рыночной стоимости служит *стоимость объекта оценки с ограниченным рынком*, под которым понимается стоимость объекта оценки, продажа которого на открытом рынке невозможна или требует дополнительных затрат по сравнению с затратами, необходимыми для продажи свободно обращающихся на рынке товаров.

Нормативная, или нормативно рассчитываемая, стоимость – стоимость объекта собственности, вычисляемая на основе методик и нормативов, утвержденных соответствующими органами. При этом применяются единые шкалы нормативов. Как правило, нормативно рассчитанная стоимость не совпадает с величиной рыночной стоимости. Однако нормативы периодически обновляются в соответствии с изменением рыночной среды и таким образом приближаются к рыночной стоимости, но ее не достигая.

В зависимости от методологии оценки, от учитываемых факторов стоимости выделяют стоимость замещения и стоимость воспроизводства объекта.

Стоимость замещения – это сумма затрат на создание объекта, *аналогичного* объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки с учетом износа объекта оценки. При этом предполагается создание нового объекта, являющегося по своим функциональным характеристикам близким аналогом оцениваемого объекта.

Стоимость воспроизводства – сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату оценки, необходимых для создания объекта, *идентичного* объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки. В отличие от предыдущего вида стоимости мы создаем точную копию оцениваемого объекта, но по иным действующим ценам. Данная стоимость более точно характеризует современную стоимость объекта, однако ее определение часто оказывается невозможным по причине изменения технологии, материалов и т.п.

В зависимости от предполагаемого состояния объекта после оценки различают стоимость при существующем использовании и ликвидационную стоимость.

Стоимость при существующем использовании – стоимость, определяемая исходя из существующих условий и целей использования объекта оценки. При этом предполагается, что объект останется действующим и продолжит функционировать в неизменной среде, в организационно-правовой форме.

Ликвидационная стоимость – стоимость объекта оценки в случае, если объект оценки должен быть отчужден в срок меньше обычного срока экспозиции аналогичных объектов. Данный вид стоимости определяется, например, при ликвидации объекта вследствие банкротства и при открытой распродаже на аукционе.

В зависимости от конкретных целей и ситуаций выделяют инвестиционную стоимость, стоимость для целей налогообложения, утилизационную стоимость, специальную стоимость.

Инвестиционная стоимость – стоимость, определяемая исходя из доходности объекта оценки для конкретного лица и при заданных инвестиционных целях. В отличие от рыночной, инвестиционная стоимость более конкретна и связана с определенным проектом и его инвестором. К оценке инвестиционной стоимости обращаются при проведении реорганизационных мероприятий и обосновании инвестиционных проектов.

В отличие от рыночной стоимости, которая определяется мотивами поведения типичных покупателя и продавца, инвестиционная стоимость зависит от индивидуальных требований к инвестициям, предъявляемых конкретным инвестором.

Существует ряд причин, по которым инвестиционная оценка может отличаться от рыночной. Основными причинами, несомненно, могут быть: различия в оценке будущей прибыльности; различия в представлениях о степени риска; разная налоговая ситуация; сочетаемость с другими объектами, принадлежащими владельцу или контролируемым им.

Стоимость для целей налогообложения – стоимость объекта оценки, определяемая для исчисления налоговой базы и рассчитываемая в соответствии с положениями нормативных правовых актов (в том числе *инвентаризационная стоимость*).

Утилизационная стоимость – стоимость объекта оценки, равная рыночной стоимости материалов, которые он включает, с учетом затрат на утилизацию объекта оценки. Утилизируемые материальные активы – это активы, которые достигли предельного состояния вследствие полного износа или чрезвычайного события и потеряли свою первоначальную полезность. Тесно связана с утилизационной стоимостью *скраповая стоимость*, представляющая собой вторичную стоимость массы материалов, из которых состоит оцениваемый объект.

Специальная стоимость – стоимость объекта оценки, для определения которой в договоре об оценке или нормативном правовом акте оговариваются условия, не включенные в понятие рыночной или иной стоимости, указанной в Стандартах оценки. Например, разновидностями специальной стоимости являются страховая, таможенная и т.п.

При оценке стоимости предприятия можно использовать и такое понятие, как **эффективная стоимость** – это стоимость активов, равная большей из двух величин: инвестиционной стоимости активов для данного владельца или стоимости их реализации.

Любой вид стоимости, рассчитанный оценщиком, служит не историческим фактом, а оценкой ценностей конкретного объекта собственности в данный момент в соответствии с выбранной целью.

Экономическое понятие стоимости выражает реальный взгляд на выгоду, которую имеет собственник данного объекта или покупатель на момент оценки. Основой стоимости любого объекта собственности, в том числе бизнеса, выступает его полезность.

3.2. Принципы оценки недвижимости

Оценка недвижимости как система теоретических и практических знаний основывается на ряде рассматриваемых далее фундаментальных суждений, называемых *принципами оценки*.

Полезность. Термин «полезность» широко используется как в экономической науке в целом, так и в оценке недвижимости и обычно применяется для обозначения способности вещи удовлетворять те или иные потребности обладателя – содействовать благосостоянию или приносить удовлетворение. Если бы полезность могла быть количественно измерена, можно было бы установить математическую связь между количеством полезности, сконцентрированным в оцениваемом объекте, и его оценочной стоимостью. Тогда задача оценщика сводилась бы к измерению полезности оцениваемого объекта и расчету его оценочной стоимости как заранее известной функции от полезности. Однако оценщики не располагают какими-либо способами ее измерения.

Тем не менее, категория полезности с успехом применяется в оценке недвижимости. Так, одна из основных поведенческих предпосылок оценки заключается в том, что экономически рациональный человек из множества взаимоисключающих альтернатив склонен выбирать ту, для которой при прочих равных условиях ожидаемая полезность максимальна.

В оценке недвижимости категория полезности безотносительно к ее измеримости приобретает особый смысл тогда, когда речь идет об анализе рынка, на котором могла бы быть продана оцениваемая недвижимость. Оценщик должен ясно представить, чьи и какие именно потребности способен удовлетворить оцениваемый объект, а также каким образом и в какой степени эти потребности могут быть удовлетворены. Другими словами, в чем заключается и насколько высока полезность оцениваемой недвижимости для типичного покупателя.

Для ответа на эти вопросы необходимо внимательно изучить не только ближайшие окрестности, но и район, поселение и регион местоположения оцениваемой недвижимости. Не следует ограничиваться одними лишь данными экономического характера, нужно проанализировать преобладающие здесь демографические, социально-культурные, политические, религиозные и другие факторы, а также сложившиеся тенденции. В итоге оценщик должен, насколько это возможно, составить своего рода «экономико-психологический портрет» типичного покупателя оцениваемой недвижимости, выводы о мотивации и предполагаемом образе действий которого имеют чрезвычайно важное значение. Фигура типичного покупателя во многом предопределяет используемые в оценке поведенческие предпосылки, подходы и методы оценки.

Принцип замещения. Этот принцип является одной из фундаментальных поведенческих предпосылок в оценке недвижимости и сводится к очевидному на первый взгляд предположению о том, как ведут себя люди, принимая те или иные решения: *стремясь к достижению определенного результата, человек распределяет и сочетает имеющиеся в его*

распоряжении ресурсы таким образом, чтобы они были использованы с максимальной эффективностью. Другими словами, человеку свойственно менее эффективные средства достижения цели постоянно замещать более эффективными.

Исходя из принципа замещения оценщик недвижимости предполагает, что покупатель оцениваемого объекта, имея целью приобретение некоторого набора полезных качеств, воплощенных в объекте, будет сопоставлять альтернативные способы достижения этой цели, выбирая среди этих способов максимально эффективный.

При сравнении продаж в качестве альтернативы приобретению оцениваемого объекта рассматривается приобретение других объектов, обладающих эквивалентной полезностью. При этом оценщик приходит к естественному выводу о том, что стоимость оцениваемого объекта не должна превышать стоимости таких объектов.

При использовании затратного подхода альтернативой покупке оцениваемого объекта является создание другого объекта с эквивалентной полезностью. Закономерно предполагать, что стоимость оцениваемого объекта не должна превышать тех затрат, которые потребовались бы для такого замещения (с учетом предпринимательской прибыли).

Ожидания. Стоимость недвижимости определяется не только и не столько факторами, существующими сегодня, сколько ожидаемыми событиями. «Хотя будущее не может предопределять настоящее, однако то, что мы ожидаем в будущем, может и должно являться частью оценки настоящего».¹

Действительно, в отличие от вещей, предназначенных для немедленного употребления, при покупке недвижимости человек, в общем, рассчитывает на получение выгод в течение более или менее продолжительного периода времени в будущем. При этом цена, которую он готов сегодня уплатить за недвижимость, по существу представляет собой плату за право получения этих выгод, а значит, самым непосредственным образом соотносится с их ожидаемым объемом. Так же и продавец, определяя для себя цену, которую он готов сегодня получить в обмен на продаваемую недвижимость, соизмеряет ее с ожидаемым объемом утрачиваемых им будущих выгод. Следовательно, реалистичная оценка стоимости недвижимости невозможна без сколько-нибудь определенного представления об ожиданиях, связанных с оцениваемым объектом.

Так, оценивая жилой дом или квартиру в недавно застраиваемом, но перспективном районе, следует предположить, что многие покупатели готовы будут уплатить цену, которая в соотношении с существующим уровнем удобств в районе могла бы показаться чрезмерно высокой. Однако их действия будут продиктованы надеждами на то, что через некоторое время благодаря разумной застройке этот район достигнет желаемого высокого уровня развития и престижа.

Оценка недвижимости, предназначенной для размещения промышленного предприятия, должна учитывать ожидания, связанные с будущим развитием транспортной и промышленной инфраструктуры, динамикой рынков ресурсов и сбыта готовой продукции.

Ожидаемое повышение цен на недвижимость определенного типа может подхлестнуть спекулятивный спрос и повысить сегодняшнюю стоимость такой недвижимости. Слухи о готовящемся строительстве крупного промышленного предприятия в непосредственной близости от зоны жилой застройки могут привести к общему снижению стоимости жилых домов в этом районе. Инфляционные ожидания могут стимулировать желание людей обезопасить свои деньги путем инвестирования в недвижимость, что приведет к росту ее стоимости.

¹ Саймон Г.А. Теория принятия решений в экономической теории и науке о поведении // Теория фирмы/ Под. ред. В.М. Гальперина. СПб.: Экономическая школа, 1995. С. 60.

Внешние воздействия. Стоимость недвижимости определяется не только ее собственными качествами, но и влиянием самых различных внешних факторов. Связи между объектом и его «средой обитания» могут обнаруживаться как в ближайших окрестностях, районе, поселении (поселке, городе), так и на региональном, общенациональном и транс-национальном уровнях.

Совокупность всех связей конкретного объекта называется *ситус* (от латинского *situs* – место), или экономическим местоположением.

Так, для промышленного предприятия *ситус* определяется близостью к транспортным узлам, через которые доставляются производственные ресурсы и вывозится произведенная продукция, близостью к местам продажи продукции, доступностью инженерной инфраструктуры, обеспечивающей производственный процесс, близостью к местам проживания работников.

Ситус жилого комплекса прежде всего составляют транспортная доступность центров деловой активности, близость объектов социально-культурной инфраструктуры (школ, магазинов, учреждений здравоохранения и т. п.), наличие живописного пейзажа и любых объектов естественного (лес, пруды, озера) или искусственного (парки, скверы) происхождения, с которыми связываются рекреационные, экологические и эстетические качества жилья. Изучая *ситус* объекта, необходимо рассматривать как положительные, так и отрицательные связи. Так например, близость офисного здания к традиционному центру деловой активности следует считать положительной связью, а близость к аэропорту с повышенным уровнем шума – отрицательной.

Традиционно одним из важнейших факторов, определяющих *ситус* объекта, считаются транспортные затраты (временные и финансовые). Например, время доступа к жилью из центра деловой активности в один час является своеобразным «психологическим барьером», резко снижающим привлекательность жилья для покупателей. Результаты исследований свидетельствуют о том, что на рынке жилой недвижимости в пределах и окрестностях моноцентрических городов при прочих равных условиях наблюдается заметное падение стоимости за пределами так называемой часовой *изохроны* – линии, ограничивающей территорию, время доступа к которой из делового центра на транспорте не превышает одного часа.

Изменения в «экономической среде обитания» объекта в зависимости от их масштабов и характера могут повлечь как повышение, так и снижение стоимости объекта. Например, устройство парка вблизи жилых домов, вероятно, повысит их привлекательность и стоимость, а открытие в ближайших окрестностях нефтеперерабатывающего завода окажет противоположное воздействие.

Однако и изменения в любом из экономически взаимосвязанных объектов трансформируют их общую «экономическую среду обитания» в целом, следствием чего могут стать изменения стоимости некоторых или всей совокупности таких объектов. Так, постройка крупного промышленного предприятия в непосредственной близости от мест проживания потенциальных работников (в надежде минимизировать транспортные затраты последних и получить для предприятия выгодную положительную связь) вполне может обернуться катастрофическим снижением привлекательности (и стоимости) близлежащего жилья и оттоком населения.

Соответствие, эффекты прогрессии и регрессии. Термину «соответствие» в оценке недвижимости придается два значения:

- степень соответствия характеристик недвижимости рыночным предпочтениям;
- степень соответствия архитектурного решения оцениваемого объекта тем характеристикам, которые присущи доминирующему в окружающей местности типу недвижимости.

Максимальное соответствие рыночным предпочтениям – требованиям, предъявляемым потенциальными покупателями к недвижимости такого рода, – придает объекту максимально возможную полезность, а значит, при прочих равных условиях и максимальную стоимость. В отличие от товаров, потребляемых немедленно или в течение сравнительно короткого периода времени, недвижимость предназначена для длительного использования. Поэтому, говоря о степени ее соответствия рыночным предпочтениям, необходимо рассматривать не только существующие, но и ожидаемые будущие взгляды потенциальных покупателей.

Следствием несоответствия *архитектурного решения оцениваемого объекта характеристикам доминирующего тип недвижимости* может быть как повышение, так и снижение стоимости, так как предпочтения потенциальных покупателей в значительной степени формируются под воздействием общего благоприятного или неблагоприятного впечатления от качеств окрестностей оцениваемого объекта, а также о того, насколько удачно объект «вписывается в существующую застройку».

Эффект прогрессии – положительное воздействие несоответствия на стоимость. Например, стоимость жилого дома среднего качества, расположенного в окружении дорогих особняков, вероятнее всего, будет выше, чем если бы его окружали такие же дома. Напротив, потеряет в стоимости современное тщательно ухоженное офисное здание, окруженное устаревшими зданиями с неудовлетворительными внешним видом, уровнем удобств и услуг (*эффект регрессии*).

О соответствии архитектурных решений объекта и доминирующего в окрестностях типа недвижимости имеет смысл говорить тогда, когда этот объект не отличается или незначительно отличается от окружающих по назначению и масштабу. Если же назначение или масштаб объекта существенно иные, чем у окружающих, вполне возможна ситуация, при которой такой объект сам превратится в доминирующий, а его окружение, напротив, перестанет соответствовать этой новой доминанте. Возможно также, что это произойдет не сразу, а постепенно, по мере того, как в окрестностях будет накапливаться все большее количество объектов нового типа, вытесняющих старые.

Поэтому формальное следование критерию соответствия далеко не всегда является правильным. Рассматривая варианты застройки территории, не следует заранее отвергать проекты, предполагающие значительное или даже полное несоответствие существующей доминанте. При наличии достаточных оснований можно рассчитывать на то, что новый объект окажется достаточно «сильным» для того, чтобы вытеснить эту существующую доминанту либо, по крайней мере, инициировать процесс ее смены, изменив «под себя» всю систему взаимозависимостей в окружающей среде и максимизировав собственную стоимость.

Факторы производства. Ими называют основные группы материальных и нематериальных ресурсов, обеспечивающих потребности производственной деятельности: земля, капитал, труд, предпринимательская способность и информация.

Под землей понимается не только земельный участок, но и вещества и силы, которые природа предоставляет в помощь человеку, в виде земли, воды, воздуха, света и тепла. Запасы полезных ископаемых, природные плодородные свойства почвы, источники любого минерального сырья, растительные и водные ресурсы, объекты, непосредственно связанные с землей, – природные родники, ключи – все это охватывается термином «земля». Оценщика недвижимости, если только речь не идет о сельскохозяйственных угодьях, месторождениях полезных ископаемых или других подобных объектах, в большей степени интересует способность земли служить основой воздвигаемых строений. Земля выражается в *ренте* за пользованием землей и является *ограниченным ресурсом*.

Капитал – это всевозможные инвестиционные ресурсы, прежде всего средства производства: машины и оборудование, станки, сырье и материалы, приспособления и орудия труда, здания и т. п. (но не наличные денежные средства). Из определения *капитала* видно, что та часть приносящей доход недвижимости, которая не является землей, – здания, строения, сооружения – относится к капиталу в экономическом понимании этого термина. Однако для отдельного инвестора принципиальной разницы между землей и зданиями не существует, «с точки зрения индивидуального производителя, земля является лишь особой формой капитала»¹. Капитал выражается *процентом* и является *ограниченным ресурсом*.

Труд – любые умственные и физические усилия людей, направленные на достижение того или иного экономического результата, используемые в процессе производства, за исключением предпринимательской способности (делового таланта). Подчеркивая именно экономический характер труда, Альфред Маршалл говорил: «труд считается экономическим, когда он предпринимается с тем, чтобы частично или целиком получить какой-либо полезный результат, помимо непосредственного удовлетворения от него... Такая работа головой, которая не направлена прямо или косвенно на то, чтобы способствовать материальному производству, например решение школьником задач, не принимается в расчет, когда мы рассматриваем производство в обычном смысле этого термина»². Труд выражается в *заработной плате* наемного работника, является *ограниченным ресурсом*.

Предпринимательская способность – рациональное и эффективное использование производственных ресурсов предпринимателем, стремящимся к экономической выгоде; специфический вид человеческой деятельности, заключающийся в реализации ранее не известных способов получения прибыли, инновациях и принятии на себя непредсказуемых рисков, связанных с их возможными результатами. В той мере, в какой стоимость недвижимости зависит от характера и динамики предложения на рынках недвижимости, оценщика интересуют кратко- и долгосрочные тенденции рыночного предложения. А эти тенденции во многом объясняются теорией факторов производства. Эффективное предпринимательство приносит *прибыль* и является *редким ресурсом*.

Смогут ли производители быстро увеличить объемы предлагаемой на рынке недвижимости? Будут ли их удельные производственные затраты расти или снижаться с увеличением объемов? Каким образом эти изменения в затратах повлияют на стремление наращивать объемы производства? Как изменение цен на ресурсы, используемые в строительстве и реконструкции недвижимости, повлияют на цены, по которым недвижимость будет предлагаться на рынке?

От ответов на эти вопросы зависит характер рыночного предложения недвижимости и в конечном счете динамика ее стоимости. Поэтому каждый оценщик должен быть знаком с общими закономерностями поведения производителей, полученными в теории факторов производства и подтвержденными практикой.

Информацию может фирма получить сама, либо ее предоставляют информационные и консалтинговые (консультационные) агентства. Это достаточно дорогой вид экономического ресурса.

Под *сбалансированностью* понимают оптимальное соотношение различных элементов в структуре отдельного объекта недвижимости, типов недвижимости в масштабах района или поселения (поселка, города).

¹ Маршалл А. Принципы экономической науки. Т. 2. М.: Прогресс, 1993. С. 122.

² Маршалл А. Указ. Соч. Т. 1. С. 208 (в приведенном определении А. Маршалл цитирует Карла Менгера).

Следствием *несбалансированности структуры отдельного объекта*, как правило, является снижение его стоимости. Пример такой несбалансированности – слишком маленькая автостоянка при большом офисном здании, чрезмерное количество жилых домов на участке малой площади.

Несбалансированность в системе землепользования района или поселения обычно приводит к общему снижению стоимости недвижимости в масштабах района (поселения). К примеру, относительная неразвитость транспортной инфраструктуры в промышленном районе, вероятно, приведет к общему снижению стоимости производственной недвижимости. К такому же результату приведет несоответствие между социальной инфраструктурой и плотностью жилой застройки.

Остаточная продуктивность. В отличие от большинства ресурсов недвижимость не обладает свойством физической мобильности. Труд, капитал и предпринимательская активность в отсутствие искусственных барьеров могут перемещаться с одной территории на другую в поисках наивысшей отдачи. Недвижимость же пассивно ожидает, когда все остальные ресурсы будут привлечены к ней.

Остаточная продуктивность заключается в том, что собственник приносящей доход недвижимости вправе рассчитывать лишь на тот остаточный доход, который образуется после вознаграждения всех остальных привлеченных к ней ресурсов. Именно этот остаточный доход и определяет стоимость недвижимости.

Таким образом, приносящая доход недвижимость обладает стоимостью лишь постольку, поскольку ее сочетание с прочими ресурсами оказывается полезным и способным принести доход, достаточный не только для вознаграждения всех прочих ресурсов, но и для выплаты остаточного дохода собственнику земли.

Жизненные циклы. Изменения, которым подвержены как отдельные объекты недвижимости, так и целые районы, города, страны, сообщества людей и другие системы, часто происходят в определенной последовательности, называемой жизненным циклом.

Он включает в себя фазы *развития* (роста), *равновесия* (стабильности, зрелости) и *упадка* (спада), а также при определенных условиях четвертую фазу – *возрождения*.

Применительно к оценке недвижимости важное значение имеет вывод о том, в какой из фаз жизненного цикла находятся оцениваемый и окружающие его объекты, а также в целом населенный пункт или район, являющийся «средой обитания» объекта. К примеру, нахождение района в фазе развития дает основания рассчитывать на повышение ставок арендной платы и цен на недвижимость. Вхождение градообразующих предприятий в фазу упадка может означать для промышленного города общее снижение стоимости недвижимости.

Закон предложения и спроса. Предложение – существующая в определенный момент зависимость между рыночной ценой товара и его количеством, которое продавцы хотят и могут продать (объемом предложения). Следует различать понятия «предложение» и «объем предложения»: если объем предложения – это выраженное в физических единицах количество предлагаемого товара, то предложение – это закономерность, связывающая это количество с ценой товара.

Согласно закону предложения повышение рыночной цены товара при неизменных прочих условиях приводит к увеличению, а снижение – к уменьшению объема предложения. Таким образом, объем предложения Q_s и цена P возрастают одновременно, то есть кривая предложения $Q_s(P)$ всегда имеет положительный наклон.

Особенность рынка недвижимости – относительно незначительная реакция объема предложения на повышение цен в краткосрочной перспективе. В отличие, например, от рынка товаров повседневного спроса число объектов недвижимости, готовых к продаже, в

течение сравнительно короткого временного промежутка остается почти постоянным. Повышение уровня рыночных цен способно привлечь на рынок некоторое дополнительное количество объектов, владельцы которых не готовы были продать их по меньшей цене либо совсем не планировали продажу. Однако в силу относительной длительности строительного цикла быстро насытить рынок новыми объектами, пользуясь повышенным спросом, невозможно.

В долгосрочной перспективе способность продавцов предложить для продажи необходимые объемы недвижимости существенно зависит от характера этих объектов, производственных мощностей строителей и других факторов, определяющих условия производства.

Спрос – существующая в определенный момент времени зависимость между рыночной ценой товара и его количеством, которое покупатели хотят и в состоянии приобрести (объемом спроса). Согласно закону спроса повышение рыночной цены товара при прочих равных условиях приводит к уменьшению, а снижение – к увеличению объема спроса. Следовательно, если P – рыночная цена товара, а Q_d – объем спроса, то кривая спроса $Q_d(P)$ имеет отрицательный наклон.

Закон предложения и спроса – экономическая закономерность, связывающая объем спроса, объем предложения и цены товаров на рынке.

Для заданных предложения $Q_s(P)$ и спроса $Q_d(P)$ путем совмещения соответствующих кривых может быть определена точка рыночного равновесия, в которой рыночная цена товара такова, что объемы предложения и спроса совпадают. При равновесной цене товара P_e равновесный объем предложения $Q_s(P_e)$ совпадает с равновесным объемом спроса $Q_d(P_e)$:

$$Q_s(P_e) = Q_d(P_e) = Q_e.$$



Объемы предложения Q_s и спроса Q_d

Безусловно, закон спроса и предложения не является абсолютным правилом, выполняющимся во всех без исключения ситуациях. Например, снижение цены супердорогих особняков может привести к уменьшению объема спроса на них, если покупателями движет не только и не столько стремление к чисто экономической выгоде, а необходимость постоянно демонстрировать свою принадлежность к узкому кругу «избранных». Напротив, повышение цены подобного товара, делающее его недоступным для рядового покупателя, может превратить его в символ богатства и вызвать увеличение объема спроса.

Однако при условии, что главные факторы, так или иначе влияющие на характер предложения и спроса как в кратко-, так и в долгосрочной перспективе, учтены, закон предложения и спроса представляет собой вполне уместную модель, на основе которой могут быть сделаны важные выводы о рыночной стоимости.

Задавая вопрос о том, что же все-таки определяет рыночную стоимость – предложение (на стороне которого находятся интересы продавцов, зависящие в конечном счете от издержек производства) или спрос (на стороне которого – интересы покупателей, руководимых соображениями полезности), уместно привести соображение Альфреда Маршалла: «... как общее правило, чем короче рассматриваемый период, тем больше надлежит учитывать ... влияние спроса на стоимость, а чем этот период продолжительнее, тем большее значение приобретает влияние издержек производства на стоимость. Дело в том, что влияние изменений в издержках производства требует для своего проявления, как правило, больше времени, чем влияние изменений в спросе. Рыночная стоимость часто более подвержена преходящим событиям, факторам, действие которых неравномерно и кратковременно, чем постоянно действующим факторам.

Однако в долгие периоды эти неравномерно, нерегулярно проявляющие себя факторы в большей степени взаимно погашают влияние друг друга, и, таким образом, постоянно действующие причины в конечном счете полностью определяют стоимость»¹.

Конкуренция. Степень конкурентности рынка определяется прежде всего числом продавцов и покупателей, степенью стандартизованности товара, степенью контроля над ценами со стороны отдельных продавцов и покупателей, степенью открытости рынка.

На рынках недвижимости конкуренция может проявляться:

- между различными типами строений из-за одной и той же земли;
- между различными способами использования одного и того же строения для различных целей;
- между собственниками недвижимости из-за выгодных арендаторов;
- между арендаторами из-за одних и тех же объектов недвижимости.

Прогнозируя объем ожидаемых выгод, приносимых недвижимостью, оценщику следует принимать во внимание фактор конкуренции как силы, стимулирующей постоянный переток ресурсов в те сферы, где их использование приносит максимальную отдачу, и способствующей тем самым выравниванию доходов. Так, если сегодня оцениваемый объект приносит относительно высокие доходы, следует предположить, что в обозримом будущем предприниматели, привлеченные высокими доходами, увеличат количество подобных объектов, предлагаемых на рынке. Это, вполне вероятно, приведет к снижению общего уровня доходов.

Закон убывающей отдачи – экономическая закономерность, связывающая масштабы прироста результатов производства с увеличением объемов используемых в производстве ресурсов.

Классическая задача производителя заключается в том, чтобы найти оптимальное соотношение чисел соединяемых факторов производства, максимизирующее отдачу от производственной деятельности. Согласно закону убывающей отдачи, увеличение переменных затрат по отношению к неизменным затратам приводит к увеличению полезного результата до определенного момента, после которого наступает уменьшение результативности дополнительных затрат.

Применительно к недвижимости инвесторы и оценщики хотят знать, до какого предела следует насыщать застройку земельного участка для получения максимальной

¹ Маршалл А. Принципы экономической науки. Т. 2. М: Прогресс, 1993. С. 122.

отдачи от недвижимости. Закон убывающей отдачи утверждает, что в определенный момент будет достигнут предел, после которого уже никакие приложения дополнительных ресурсов к одному и тому же земельному участку не приведут к росту отдачи, если только не будут реализованы новые предпринимательские идеи.

Оценщик, изучая перспективы нового строительства или реконструкции оцениваемого объекта либо рассматривая вариант его наилучшего и наиболее эффективного использования, должен принимать во внимание действие закона убывающей отдачи. В противном случае может быть получен неверный вывод об оптимальных объемах и характере застройки и, соответственно, необоснованное заключение о стоимости объекта.

В оценке недвижимости *вкладом* называют действительное или предполагаемое изменение стоимости, обусловленное наличием (отсутствием) какого-либо элемента, свойства или воздействием внешнего фактора.

Изучение характерных размеров вкладов позволяет застройщику принять решение о том, нужно ли добавлять в объект тот или иной элемент или нет. При этом критерием целесообразности является соотношение вклада в стоимость и суммы необходимых для добавления этого элемента затрат.

Основной проблемой, связанной с оценкой вкладов, является то, что элементы, свойства и внешние факторы, влияющие на стоимость, крайне редко могут быть в действительности выделены из состава недвижимости или добавлены к ней. Жилой дом не сводится к набору некоторого количества жилых помещений, ванных комнат, гаража и живописного пейзажа, наблюдаемого из окон. Покупатели офисного здания приобретают не отдельные квадратные метры площади, лифт, дополнительные телефонные линии и выгодное местоположение.

Рынок оценивает свойства недвижимости кумулятивно, воспринимая их не по отдельности, а в совокупности, и эти оценки далеко не всегда основываются на точных расчетах.

Экономический размер – это оптимальный характерный размер недвижимости, который наилучшим образом соответствует рыночным предпочтениям, типу землепользования и условиям, преобладающим в окружающей местности.

Отклонения от экономического размера, как правило, приводят к снижению привлекательности и стоимости объекта. Если в районе, зонированном под застройку однотипными двухэтажными односемейными жилыми домами, обычным считается земельный участок при доме площадью около 1 500 кв. м, уменьшение площади до 750 кв. м, вероятнее всего, повлечет снижение стоимости участка более чем в 2 раза. Напротив, следует ожидать, что увеличение размера самого дома до 4 этажей, а площади участка при доме – до 3 000 кв. м, придет в противоречие с экономическим размером, господствующим в этой местности, и не приведет к ожидаемому пропорциональному увеличению стоимости.

В местностях, где имеет место недооценка экономического размера, на практике наблюдается эффект прироста стоимости единого участка: например, каждый из двух соседних земельных участков в местности, зонированной под промышленную застройку, по отдельности может оказаться слишком маленьким для размещения промышленного предприятия. Будучи же объединенными в один лот, участки будут представлять значительно большую ценность для промышленной застройки. При этом стоимость объединенного лота, скорее всего, будет больше, чем сумма стоимостей каждого из участков, продаваемых отдельно.

Экономическое разделение – это такое сочетание имущественных прав, связанных с недвижимостью, при котором обеспечивается оптимальная структура настоящих и ожидаемых будущих выгод, и, как следствие – максимальная стоимость.

Недвижимость представляет собой совокупность материальных объектов и связанных с ними имущественных прав, которые могут быть различными способами распределены в пространстве и времени.

В соответствии с принципом замещения экономически рациональный собственник недвижимости руководствуется соображениями максимизации полезности и поэтому соответствующим образом разделяет и сочетает отдельные материальные и правовые «составные части» недвижимости. Например, при *пространственном разделении* земельный участок может быть поделен на несколько частей, каждая из которых может быть передана в пользование независимо от остальных. Могут быть разделены поверхностная и подземная части участка, при этом первая может быть сдана в аренду под строительство коммерческого здания, а вторая – подземного гаража. *Временное разделение* допускает, например, заключение нескольких договоров аренды одной и той же недвижимости с несовпадающими периодами пользования.

Комбинации сочетаемых имущественных прав, связанных с одной и той же недвижимостью, могут быть сколь угодно сложными. Например, одновременно возможны:

- заключение в отношении каждой из частей недвижимости договоров аренды с различными периодами;
- ипотека всех или некоторых частей этой же недвижимости как физических объектов;
- залог и финансирование под уступку прав требования к настоящим и будущим арендаторам;
- заключение договоров продажи отдельных частей этой же недвижимости с отсроченным исполнением.

Наилучшее и наиболее эффективное использование. Объекты недвижимости, за редкими исключениями, допускают альтернативные варианты их использования. На одном и том же земельном участке могут быть построены здания различного назначения; одно и то же здание часто может с равным успехом использоваться как административное, промышленное, складское или жилое. Каждому из таких альтернативных вариантов использования соответствует определенная структура ожидаемых будущих выгод, а значит – определенная стоимость объекта.

Не должны исключаться и варианты, предполагающие полное освобождение земельного участка от существующих строений и строительство новых. Так, например, участок в удобном живописном месте, занятый складским зданием, было бы разумно полностью освободить и застроить современными жилыми домами. Старое жилое здание в деловом центре города, возможно, следовало бы после соответствующей реконструкции использовать как офисное.

Наилучшим и наиболее эффективным использованием называется вариант, удовлетворяющий четырем критериям:

- а) соответствие всем правовым требованиям и ограничениям;
- б) физическая возможность;
- в) экономическая осуществимость;
- г) максимальная продуктивность, то есть обеспечение наивысшей стоимости объекта на дату оценки.

Экономически рациональный собственник, стремящийся к максимизации полезности, выберет именно такой вариант использования объекта, которому будет соответствовать его наивысшая стоимость. Не обязательно им окажется существующий вариант использования объекта, поэтому оценщик должен рассмотреть альтернативные решения и найти среди них наилучшее, руководствуясь четырьмя приведенными критериями.

Правовые требования и ограничения включают в себя все элементы правового регулирования использования объекта, в частности, нормы:

- землепользования;
- регулирующие пользование недрами;

- санитарно-эпидемиологические нормы;
- пожарной безопасности;
- охраны атмосферного воздуха, водо-, лесоохранные, охраны животного мира и другие природоохранные;
- регулирующие использование жилой недвижимости;
- регулирующие использование недвижимости, отнесенной к категориям лечебно-оздоровительной местности, курорта, особо охраняемой природной территории;
- использования памятников истории и культуры;
- градостроительные и строительные, зонирования.

Следует также учесть наличие и характер публичных и частноправовых сервитутов и иных обременений в отношении объекта.

Правовые ограничения могут воспрепятствовать реализации самого выгодного с экономической точки зрения варианта использования объекта. Так, постройке многоэтажного офисного комплекса может помешать норма зонирования, запрещающая в зоне строительство сооружений высотой более трех этажей. Наиболее эффективная застройка земельного участка может оказаться неосуществимой из-за обременения этого участка сервитутом прохода и проезда в пользу соседних участков. Физическая возможность означает соответствие варианта использования физическим свойствам объекта, к числу которых, в частности, относятся:

- местоположение, размеры, геометрическая форма и пространственная ориентация земельного участка и сооружений;
- рельеф поверхности;
- характер почв и подпочвенного слоя, несущие свойства грунта;
- наличие или отсутствие растительности, водоемов, затопляемых зон, скальных пород и т. д.

Кроме того, оценивая физическую возможность, необходимо рассмотреть такие особенности, как доступность объекта в смысле нового строительства или реконструкции, наличие и доступность инженерных коммуникаций и ожидаемые затраты на их прокладку.

Экономическая осуществимость понимается как возможность реализации рассматриваемого варианта в течение разумного времени с получением достаточной отдачи на инвестиции. Так например, проект строительства современного бизнес-центра на месте устаревшего здания может соответствовать всем правовым требованиям и ограничениям и удовлетворять критерию физической возможности. Однако объем инвестиций, необходимых для этого, может оказаться слишком большим, а срок реализации проекта – слишком длительным. Следовательно, такой вариант, как экономически неосуществимый, не может считаться наилучшим и наиболее эффективным использованием.

3.3. Процесс оценки

Процесс оценки – это последовательность действий, выполняемых в ходе определения стоимости. Процесс оценки обычно включает восемь этапов.

Постановка задачи. На этапе постановки задачи:

- идентифицируется и подробно описывается оцениваемый объект;
- устанавливается цель оценки;
- устанавливается вид оценочной стоимости (рыночная, инвестиционная либо иная), подлежащей определению в ходе оценки;
- устанавливается дата оценки.

Идентифицируя оцениваемый объект, следует прежде всего определить и письменно зафиксировать его местоположение, статус и физический состав.

Цель оценки – это возможность использования заключения об оценочной стоимости, которая должна быть определена, характер используемых данных, принципы, суждения и подходы, которыми руководствуется оценщик. Поэтому однозначное определение и фиксация цели оценки проводятся именно на этапе постановки задачи. Вид оценочной стоимости, фиксируемый при постановке задачи, должен соответствовать цели оценки и определяться в соответствии с законодательными стандартами и общепринятым правилами оценочной деятельности. Так например, для целей налогообложения недвижимости, принадлежащей физическим лицам, определяется инвентаризационная стоимость; для принятия решения о совершении сделки, в которой имеется заинтересованность, – рыночная стоимость имущества. Структура процесса оценки представлена на схеме.

Составление плана работ. На этом этапе определяются:

- график работ по оценке;
- источники и способы сбора информации;
- затраты на сбор и обработку информации;
- оценочная методология, соответствующая цели оценки и избранному виду оценочной стоимости;
- вознаграждение оценщика.

Информация, необходимая для проведения оценки, может быть получена из периодических изданий и другой литературы, посвященной рынкам недвижимости, в специализированных базах данных, в государственных и муниципальных органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимость, в риелторских и строительных фирмах, у других оценщиков. Большинство профессиональных оценщиков имеют собственные базы данных. Для получения информации могут потребоваться соответствующие специалисты, командировки в другие регионы, проведение маркетинговых, социологических и других исследований.

Затраты на сбор и обработку информации могут включать в себя:

- расходы на доступ к платным базам данных и иным источникам информации;
- оплату услуг специалистов, привлекаемых к оценке (в зависимости от обстоятельств оценщик может воспользоваться услугами юристов, бухгалтеров, строителей, архитекторов и других специалистов);
- командировочные расходы;
- оплату маркетинговых, социологических и других исследований;
- расходы на изготовление материалов к отчету об оценке (карты, схемы, чертежи, таблицы, фотоматериалы и т. д.).

Вознаграждение оценщика устанавливается исходя из всех запланированных затрат с учетом сложности задачи и объема работ.

Сбор и обработка данных. На этом этапе оценщик собирает данные, касающиеся не только самого оцениваемого объекта, но и его ближайших окрестностей, а также района, поселения (поселка, города) и региона его местоположения. В зависимости от природы оцениваемого объекта может потребоваться информация об аналогичных объектах в других регионах или даже других странах.

Оценщику могут потребоваться данные о продажных ценах аналогичных объектов, о расценках на строительные работы, другие экономические данные, информация об окружающей природной среде (климат, экология, геология и т. д.), данные о социальных (демографических, религиозных, культурных и др.), правовых, политических и других факторах, влияющих на стоимость оцениваемого объекта.

Особое внимание следует уделить проверке полноты и достоверности собранной информации. Данные, в отношении которых имеются неустраняемые сомнения в их полноте или достоверности, не должны использоваться.

Собранные данные должны быть обработаны и подготовлены для дальнейшего использования в оценочном процессе. Может потребоваться внесение обоснованных корректировок, уточняющих и дополняющих данные.

Оценка стоимости земельного участка. Если земельный участок входит в состав оцениваемого объекта, оценка его стоимости, как правило, проводится отдельно от оценки стоимости расположенных на нем зданий и сооружений.

Три подхода в оценке недвижимости. Согласно Стандартам оценки, обязательным к применению субъектами оценочной деятельности и утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 6 июля 2001 года № 519, при оценке недвижимости применяются затратный, сравнительный и доходный подходы.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки. Основа подхода – представление о стоимости как текущем эквиваленте всех ожидаемых чистых доходов, которые оцениваемый объект при разумном использовании может принести своему собственнику в будущем. При этом учитываются не только размеры доходов, но и время их поступления, а также уровень риска, связанного с их получением.

Эти подходы будут подробно рассмотрены в последующих главах.

Согласование результатов. На этапе согласования проводятся:

- итоговая проверка данных, на которых основывается оценка;
- проверка обоснованности допущений, положенных в основу оценки;
- проверка правильности всех математических расчетов;
- синтез оценочных стоимостей, полученных при использовании трех подходов к оценке, в единое окончательное заключение об оценочной стоимости объекта.

Пользователей отчета интересует не только стоимость, но и ее обоснование. Отчет об оценке должен позволить читателю понять логику процесса получения итогового заключения и убедиться в обоснованности исходных данных и их интерпретации.

Используя несколько подходов к оценке, оценщик с разных позиций подходит к ответу на вопрос о стоимости, тем самым увеличивая ее обоснованность.

Различия в результатах использования разных подходов неизбежны и обусловлены вероятностным характером исходных и прогнозируемых параметров.

Следовательно, эти различия объективны и не могут быть полностью компенсированы добросовестностью и опытом оценщика.

Таким образом, возникает необходимость сведения результатов, полученных при использовании различных подходов, к итоговой величине стоимости. Это заключительный раздел отчета, который называется «Согласование результатов оценки».

Процесс согласования заключается в обосновании взвешивающих коэффициентов относительно результатов оценки. Эти коэффициенты определяют степень соответствия результатов цели и задаче оценки.

К сожалению, многие практикующие оценщики формально подходят к процессу согласования, ограничиваясь описанием достоинств и недостатков, присущих каждому из подходов. Такое согласование крайне некорректно и ничего не объясняет.

В процессе согласования оценщик должен ответить на следующие вопросы:

- 1) в какой степени каждый из примененных подходов соответствует:
 - назначению оценки,
 - цели оценки,
 - функциональному назначению объекта оценки,
 - оцениваемым правам;
- 2) какова степень достоверности и достаточности исходных данных, используемых в каждом из подходов;
- 3) какова предпочтительность каждого из подходов с точки зрения характеристик рынка и месторасположения объекта оценки;
- 4) какова надежность расчетов и процедур анализа, проведенных в используемых подходах;
- 5) каков удельный вес экспертных (не подтвержденных расчетами и фактическими данными) оценок и суждений в каждом из примененных подходов.

Ответы на эти вопросы позволят оценщику выявить приоритеты среди примененных подходов в виде взвешивающих коэффициентов и определить итоговую величину стоимости как средневзвешенную величину результатов, полученных при использовании различных подходов к оценке.

Составление отчета об оценке. Отчет об оценке – итоговый документ, представляемый оценщиком клиенту и содержащий заключение об оценочной стоимости недвижимости (в том объеме, в каком это предусмотрено договоренностью между клиентом и оценщиком) и любую другую информацию, имеющую отношение к оценке.

В зависимости от потребностей клиента в отчет об оценке может быть включена более или менее детализированная информация об использованных данных, могут быть описаны допущения, принципы, подходы и суждения, которыми руководствовался оценщик. Требования к содержанию отчета об оценке сформулированы в законе «Об оценочной деятельности».

3.4. Оценка инвестиционной привлекательности объектов недвижимости

Оценка инвестиционной привлекательности объекта недвижимости необходима, если инвестиционный проект является либо самостоятельным объектом оценки, либо одним из элементов собственности, выделяемых в затратном подходе наряду с машинами и оборудованием, интеллектуальной собственностью и т.д.

Потенциальному собственнику необходимо:

- определить срок, требуемый для возврата первоначально инвестированной суммы;
- рассчитать реальный прирост активов от приобретения собственности;
- оценить потенциальную устойчивость к рискам денежного потока, формируемого конкретным объектом собственности.

Привлекательность инвестиционного проекта может быть оценена по множеству *факторов*:

- ситуация на рынке инвестиций;
- состояние финансового рынка;
- профессиональные интересы и навыки инвестора;

- финансовая состоятельность проекта;
- геополитический фактор и т.д.

На практике существуют универсальные методы оценки инвестиционной привлекательности проектов, которые дают формальный ответ на вопросы: «Выгодно ли вкладывать деньги в данный проект?» и «Какой проект предпочесть при выборе из нескольких вариантов?».

Проблема оценки инвестиционной привлекательности состоит в анализе предполагаемых вложений в проект и потока доходов от его использования. Аналитик должен оценить: насколько предполагаемые результаты отвечают требованиям инвестора по уровню доходности и сроку окупаемости.

Для принятия инвестиционного решения необходимо располагать информацией о характере полного возмещения затрат, а также о соответствии уровня дополнительно получаемого дохода степени риска неопределенности достижения конечного результата.

Различают простые (статические) и усложненные методы оценки, основанные на теории временной стоимости денег. Простые методы расчета экономической эффективности капитальных вложений предусматривают систему показателей.

1. Коэффициент общей экономической эффективности капитальных вложений (\mathcal{E}_o):

$$\mathcal{E}_o \equiv \frac{\Pi}{K},$$

где Π – годовая прибыль;

K – капитальные вложения.

2. Срок окупаемости (T):

$$T = \frac{K}{\Pi},$$

3. Показатель сравнительной экономической эффективности (\mathcal{E}_c), основанный на минимизации приведенных затрат,

$$\mathcal{E}_c = C + E_n \cdot K,$$

где K – капитальные вложения по каждому варианту;

C – текущие затраты (себестоимость) по тому же варианту;

E_n – нормативный коэффициент эффективности капитальных вложений.

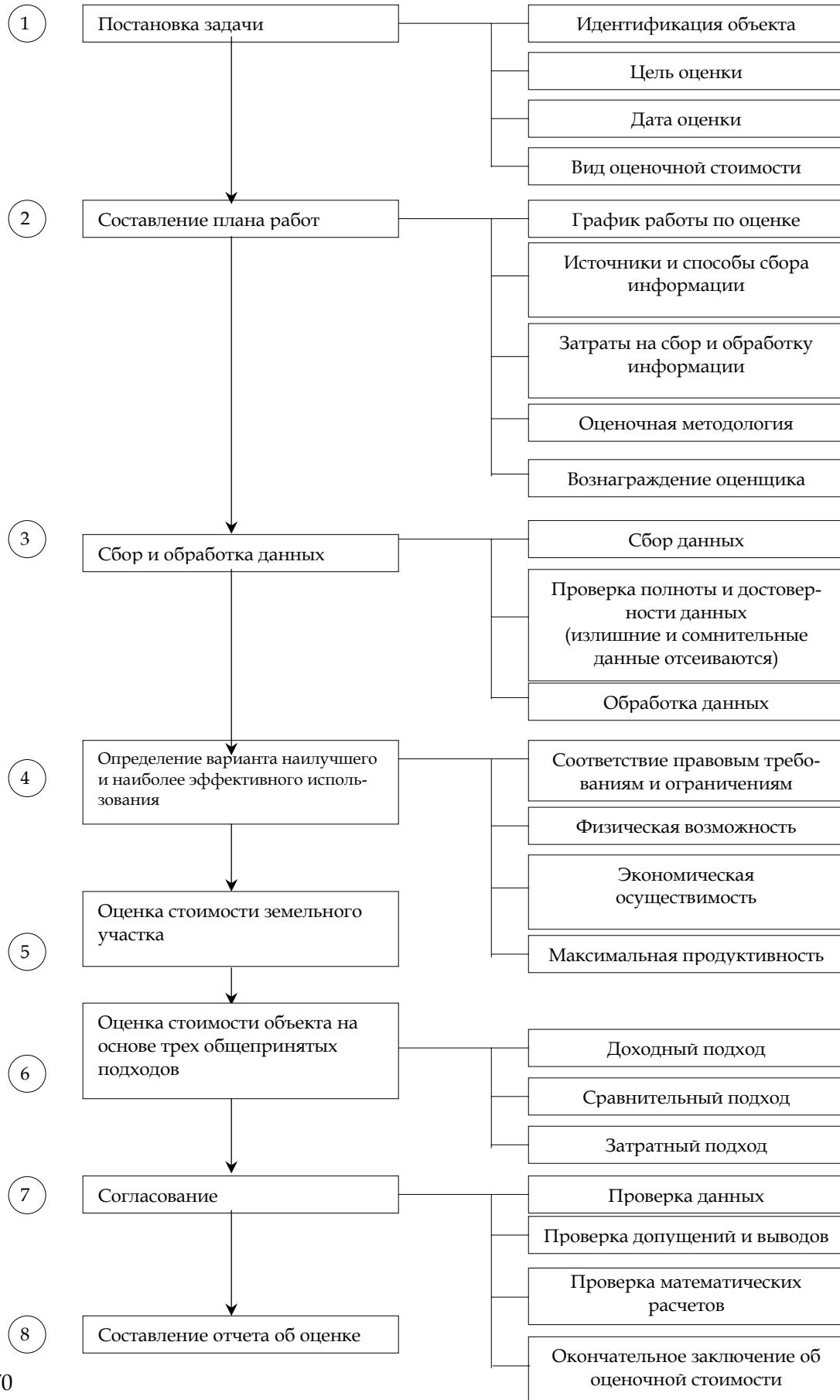
Основным недостатком данных показателей является игнорирование различной стоимости денег во времени.

Оценка инвестиционной привлекательности проектов должна учитывать:

- изменение стоимости денег во времени;
- инфляционные процессы;
- возможность альтернативного инвестирования;
- необходимость обслуживания капитала, привлекаемого для финансирования.

Техника усложненных методов базируется на выводе о том, что потоки доходов и расходов по проекту, представленные в бизнес-плане, несопоставимы. Для объективной оценки необходимо сравнивать затраты по проекту с доходами, приведенными к их текущей стоимости на момент осуществления затрат, исходя из уровня риска по оцениваемому проекту, т.е. доходы должны быть продисконтированы.

Структура процесса оценки



Техника усложненных методов базируется на выводе о том, что потоки доходов и расходов по проекту, представленные в бизнес-плане, несопоставимы. Для объективной оценки необходимо сравнивать затраты по проекту с доходами, приведенными к их текущей стоимости на момент осуществления затрат, исходя из уровня риска по оцениваемому проекту, т.е. доходы должны быть продисконтированы.

Инвестиционная оценка недвижимости характеризует ее привлекательность в сравнении с другими альтернативными инвестициями. **Оценка инвестиционной привлекательности** с учетом временного фактора основана на использовании следующих показателей:

- 1) срок (период) окупаемости;
- 2) чистая текущая стоимость доходов;
- 3) ставка доходности проекта;
- 4) внутренняя ставка доходности проекта;
- 5) модифицированная ставка доходности;
- 6) ставка доходности финансового менеджмента.

Оценка инвестиционной привлекательности проекта предполагает использование, как правило, всей системы показателей. Это связано с тем, что каждому методу приписаны некоторые недостатки, которые устраняются при расчете другого показателя. Экономическое содержание каждого показателя неодинаково. Аналитик получает информацию о различных сторонах инвестиций, поэтому только вся совокупность расчетов позволит принять правильное решение.

Период окупаемости – это число лет, необходимых для полного возмещения вложений в недвижимость за счет приносимого дохода.

Схема расчета срока окупаемости:

- 1) определить дисконтированный денежный поток доходов в соответствии с периодом возникновения;
- 2) рассчитать накопленный дисконтированный денежный поток как алгебраическую сумму затрат и дисконтированных доходов. Расчет ведется до первой положительной величины;
- 3) определить срок окупаемости ($T_{ок}$) по формуле:

$$T_{ок} = T_1 + \frac{НС}{ДДП},$$

где T_1 – число лет, предшествующих году окупаемости;

НС – невозмещенная стоимость на начало года окупаемости;

ДДП – дисконтированный денежный поток в год окупаемости.

Пример. Объект недвижимости «Инвест» требует вложений в размере 2 000, доходы составят: в первый год – 450, во второй – 500, в третий – 600, в четвертый – 800, в пятый – 900. Ставка дисконтирования – 5%.

Таблица 3.1

Расчет срока окупаемости

Период, год	0	1	2	3	4	5
Денежный поток	(2 000)	450	500	600	800	900
Дисконтированный денежный поток	(2 000)	429	454	518	658	705
Накопленный дисконтированный денежный поток	-2 000	-1 571	-1 117	-599	+59	
$T_{ок} = 3 + \frac{599}{658} = 3,9 \text{ года.}$						

Данный показатель определяет срок, в течение которого инвестиции будут «заморожены», так как реальный доход от инвестиционного проекта начнет поступать только по истечении периода окупаемости. При отборе вариантов предпочтение отдается проектам с наименьшим сроком окупаемости.

Показатель «период окупаемости» целесообразно рассчитывать по объектам, финансируемым за счет заемных средств. *Срок окупаемости должен быть меньше периода пользования заемными средствами, устанавливаемого кредитором.*

Этот показатель является приоритетным, если для инвестора важно в максимально короткий срок вернуть вложенные средства, например при вложении временно свободных денежных средств.

Недостатки показателя:

1. В расчетах игнорируются доходы, получаемые после предлагаемого срока окупаемости проекта. Следовательно, при отборе альтернативных вариантов можно допустить серьезные просчеты, если ограничиваться применением только данного показателя.
2. Использование этого показателя для анализа инвестиционного портфеля в целом требует дополнительных расчетов. Период окупаемости инвестиций по портфелю в целом не может быть определен как простая средняя величина.

Показатель *чистой текущей стоимости доходов* позволяет классифицировать варианты и принимать решения на основе сравнения инвестиционных затрат с доходами от недвижимости, приведенными к текущей стоимости.

Схема расчета чистой текущей стоимости доходов (ЧТСД):

1. Определить текущую стоимость каждой суммы потока доходов исходя из ставки дисконтирования периода возникновения доходов.
2. Суммировать текущую стоимость будущих доходов.
3. Сравнить суммарную стоимость доходов с величиной затрат по проекту:

$$\text{ЧТСД} = \text{ПД} - \text{ПЗ},$$

где *ПД* – суммарные приведенные доходы;
ПЗ – приведенные затраты по проекту.

4. Если *ЧТСД* – отрицательная величина, то инвестор отклоняет проект. При рассмотрении нескольких вариантов предпочтение отдается объекту с максимальной величиной данного показателя.

Пример. Рассчитаем показатель *ЧТСД* по анализируемому объекту недвижимости «Инвест». Ставка дисконтирования – 5%.

Таблица 3.2

Расчет чистой текущей стоимости

Период, год	0	1	2	3	4	5
Денежный поток	(1 200)	450	500	600	800	900
Дисконтированный денежный поток	(200)	429	454	518	658	705
Суммарная текущая стоимость будущих доходов	429 + 454 + 518 + 658 + 705 = 2 764					
ЧТСД	2 764 – 2 000 = 764					

Положительная величина *ЧТСД* показывает, на сколько возрастет стоимость активов инвестора. Поэтому предпочтение отдается проекту с наибольшей величиной чистой

текущей стоимости доходов. Показатель ЧТСД относится к категории абсолютных, что позволяет суммировать результаты по отобранным вариантам для определения ЧТСД по инвестиционному портфелю в целом.

Недостатки показателя:

1. Абсолютное значение ЧТСД при сравнительном анализе инвестиций в недвижимость не учитывает объем вложений по каждому варианту.
2. Величина ЧТСД зависит не только от суммы затрат и распределения потока доходов во времени. На результаты существенное влияние оказывает применяемая аналитиками ставка дисконтирования, а оценка уровня риска проводится достаточно субъективно.

Рассмотрим влияние ставки дисконтирования на доходность объекта недвижимости «Инвест»:

Таблица 3.3

Ставка дисконтирования, %	5	10	15	20
Чистая текущая стоимость доходов	+764	+378	+69	-183

Увеличение ставки дисконтирования снижает величину реального прироста активов. Следовательно, один и тот же объект в разных условиях, оцененных ставкой дисконтирования, даст различные результаты и из прибыльного может превратиться в убыточный.

Ставка доходности проекта отражает эффективность сравниваемых инвестиционных проектов, которые различаются величиной затрат и потоками доходов.

Ставка доходности проекта (СДП) рассчитывается как отношение ЧТСД по проекту к величине инвестиций:

$$\text{СДП} = \frac{\text{ЧТСД}}{\text{ПЗ}}$$

Возможен и другой вариант расчета этого показателя – как отношение суммарной текущей стоимости будущих доходов к текущей стоимости расходов:

$$\text{СДП} = \frac{\text{ПД}}{\text{ПЗ}}$$

Ставка доходности объекта «Инвест» составляет:

$$(764 : 2\,000) \cdot 100\% = 38,2\%, \text{ или } 2\,764 : 2\,000 = 1,38.$$

По экономическому содержанию ставка доходности проекта показывает величину прироста активов на единицу инвестиций. Если индекс больше единицы, то инвестиционный проект имеет положительное значение чистой текущей стоимости доходов. Отбирается проект с максимальной ставкой доходности инвестированного капитала.

При принятии инвестиционных решений аналитики отдают предпочтение данному показателю в том случае, если величина ЧТСД в рассматриваемых проектах одинакова. Поскольку показатель ЧТСД является абсолютным, возможна ситуация, когда объекты недвижимости будут иметь равную чистую текущую стоимость доходов.

Пример. Объект А требует для инвестирования 900 и обеспечивает поток доходов в сумме 300, 400, 600. Объект Б стоит 325, а предполагаемый поток доходов составит 100, 200, 300. Ставка дисконтирования, используемая при принятии решения, – 10%.

Сравнительный анализ инвестиционной привлекательности двух объектов

Показатели	Объект А	Объект Б
Суммарный приведенный доход	1 055	482
Затраты по проекту	900	325
ЧТСД	+155	+157

В этом случае невозможно выбрать проект по методу чистой текущей стоимости и следует использовать показатель СДП.

$$\text{Объект А} \\ \text{СДП} = 155 : 900 \cdot 100 = 17,2\%$$

$$\text{Объект Б} \\ \text{СДП} = 157 : 325 \cdot 100 = 48,3\%$$

Для инвестора выгоднее объект Б, так как ставка доходности у него в 2,5 раза больше, чем у объекта А.

Преимущества показателя заключаются в том, что он является относительным и отражает эффективность единицы инвестиций. Кроме того, в условиях ограниченности ресурсов этот показатель позволяет сформировать наиболее эффективный инвестиционный портфель.

Основным недостатком является зависимость результатов расчета от ставки дисконта.

Внутренняя ставка доходности проекта (ВСДП) – это ставка дисконтирования, приравнивающая сумму текущей стоимости будущих доходов к величине инвестиций. Этот показатель обеспечивает нулевое значение чистой текущей стоимости доходов. Данный метод оценки инвестиций в недвижимость основан на определении максимальной величины ставки дисконтирования, при которой проекты останутся безубыточными.

Методика расчета ВСДП без финансового калькулятора достаточно трудоемка, в ее основе лежит метод интерполяции. Расчет осуществляется с использованием таблиц дисконтирования следующим образом.

1. Выбираем произвольную ставку дисконтирования и на ее основе рассчитываем суммарную текущую стоимость доходов по проекту.

2. Сопоставляем затраты по проекту с полученной суммой текущей стоимости доходов.

3. Если первоначальная произвольная ставка дисконтирования не дает нулевой чистой текущей стоимости доходов, то выбираем вторую ставку дисконтирования по следующему правилу:

- если ЧТСД > 0, то новая ставка дисконтирования должна быть больше первоначальной;

- если ЧТСД < 0, то новая ставка дисконтирования должна быть меньше первоначальной.

4. Подбираем вторую ставку дисконтирования до тех пор, пока не получим варианты суммарной текущей стоимости доходов как большей, так и меньшей величины затрат по проекту¹.

¹ Рекомендации: поскольку близость произвольно выбираемых ставок дисконтирования к искомой ВСДП не оказывает существенного влияния на точность расчетов, при подборе ставок дисконтирования целесообразно увеличить интервал. Например, если первая ставка дисконтирования – 6%, то вторая может составлять 18% или 22%.

5. Рассчитаем внутреннюю ставку доходности проекта методом интерполяции:

а) обозначим интервал

Максимальные суммарные приведенные доходы ($ПД_{max}$)	Ставка дисконтирования для $ПД_{max}$ ($С.д_1$)
Затраты по проекту ($ЗП$)	$С.д_1 + X$
Минимальные суммарные приведенные доходы ($ПД_{min}$)	Ставка дисконтирования для $ПД_{min}$ ($С.д_2$)

б) составим пропорцию и решим уравнение

$$\frac{ПД_{max} - ЗП}{ПД_{max} - ПД_{min}} = \frac{С.д_1 - (С.д_1 + X)}{С.д_1 - С.д_2}$$

в) определим $ВСДП$

$$ВСДП = С.д_1 + X$$

Пример

Рассчитаем внутреннюю ставку доходности вложений в объект недвижимости «Инвест».

Затраты – 2 000, поток доходов – 450, 500, 600, 800, 900.

1. Сумма потока доходов, дисконтированного по ставке 10%, составит ($С.д_1$):

$$409 + 413 + 451 + 546 + 559 = 2\,378.$$

2. Определим $ЧТСД$

$$2\,378 - 2\,000 = 378, \text{ т.е. } ЧТСД > 0.$$

3. Выберем новую ставку дисконтирования. Она должна быть больше 10%, так как $ЧТСД > 0$.

4. Рассчитаем суммарный поток доходов, дисконтированных по ставке 20%,

$$375 + 347 + 348 + 385 + 362 = 1\,817.$$

5. Определим $ЧТСД$

$$1\,817 - 2\,000 = -183, \text{ т.е. } ЧТСД < 0.$$

6. Рассчитаем $ВСДП$:

а) обозначим интервал

2 378	10%
2 000	10% + X
1 817	20%;

б) составим пропорцию и решим уравнение

$$\frac{2378 - 2000}{2378 - 1817} = \frac{10 - (10 + X)}{10 - 20} \rightarrow X = 6,73;$$

в) определим $ВСДП$

$$ВСДП = 10 + 6,73 = 16,73\%.$$

Предпочтение отдается варианту, при котором данный показатель имеет наибольшее значение. Использование ВСДП при анализе и отборе инвестиционных проектов основано на интерпретации этого показателя. Внутренняя ставка является индивидуальным показателем конкретного проекта, представленного не только данной суммой затрат, но и потоком доходов, индивидуальным как по величине каждого слагаемого потока, так и по времени возникновения.

Рассмотрим влияние распределения доходов во времени на показатель ВСДП.

Таблица 3.5

Сравнительный анализ проектов

Показатели	Проект X	Проект Y	Проект Z
Затраты	(1 200)	(1 200)	(1 200)
Доходы по годам:			
1-й	500	900	400
2-й	500	400	200
3-й	500	200	900
ВСДП, %	12	16	10

Все три проекта требуют одинаковых затрат, совпадает и сумма доходов в том виде, в каком они будут представлены в финансовых отчетах соответствующих лет. Однако различия в распределении потока доходов во времени оказывают существенное влияние на показатель ВСДП. Внутренняя ставка доходности проекта Y почти в 1,6 раза больше, чем по проекту Z.

ВСДП можно интерпретировать как некий «запас прочности» проекта, отражающий его устойчивость в условиях возможного повышения риска. Неблагоприятные изменения, затрагивающие как экономику в целом, так и конкретный вид бизнеса, требуют адекватного уровня ставки дисконтирования. Проекты с максимальной величиной ВСДП более привлекательны, так как потенциально способны выдерживать большие нагрузки на инвестиционный капитал, связанные с возможным повышением его стоимости.

Возможен другой подход к интерпретации ВСДП, которая в этом случае рассматривается как единая депозитная ставка, обеспечивающая равную инвестиционную привлекательность для двух вариантов вложений. В первом случае депозит открывается в год осуществления проекта на сумму, равную его стоимости. Во втором случае на пополняемый депозитный счет помещаются средства, совпадающие по сумме и периоду возникновения с потоком доходов по анализируемому проекту. Величина депозитной ставки должна обеспечить совпадение накопленной суммы в конце жизненного цикла проекта.

Расчет показателей ВСДП в мировой практике проектного финансового анализа является важным этапом. Сравнение расчетной величины ВСДП с требуемой ставкой дохода на капитал в данной конкретной сфере позволяет на начальной стадии отклонять неэффективные проекты.

Недостатки показателя:

1. ВСДП сложно использовать для оценки инвестиционного портфеля в целом, так как этот показатель в отличие от показателя ЧТСД не суммируется и характеризует только конкретный проект.

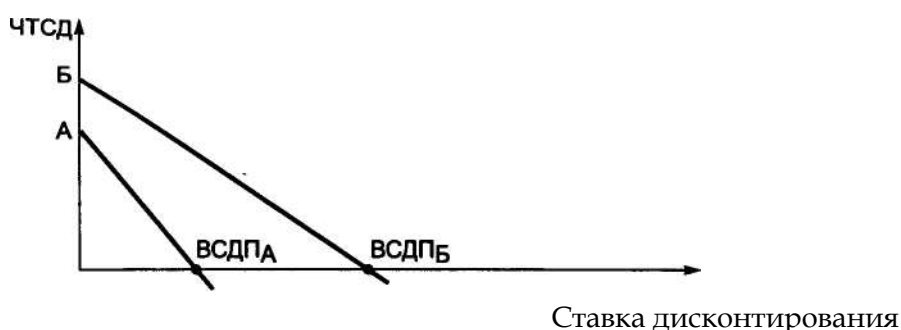
2. ВСДП требует особого применения при анализе инвестиций, предусматривающих несколько крупных отрицательных денежных потоков в течение экономической жизни проекта, например, приобретение недвижимости в рассрочку.

Вследствие неоднократного инвестирования чистая текущая стоимость доходов будет принимать нулевое значение несколько раз. Следовательно, *ВСДП* будет иметь столько же решений. Для анализа рекомендуется использовать минимальное значение внутренней ставки доходности проекта.

3. Оценка объекта исходит из гипотетического предложения, что генерируемые недвижимостью доходы реинвестируются и приносят доход по ставке, равной *ВСДП*. На практике такое совпадение маловероятно. Следовательно, *ВСДП* является достаточно абстрактным показателем, однако его использование при отборе проектов дает хорошие результаты.

Проблема ранжирования инвестиционных вложений в недвижимость по совокупности показателей *ВСДП* и *ЧТСД* может проявляться в двух основных ситуациях.

Во-первых, при выборе из двух альтернативных проектов один из них может иметь лучшие показатели как по *ЧТСД*, так и по *ВСДП*.



В данном случае объект *Б* имеет большую величину *ЧТСД* и *ВСДП*, что делает его, безусловно, более привлекательным.

Во-вторых, при выборе из двух альтернативных проектов один может иметь большую величину *ЧТСД*, другой – большее значение *ВСДП* (в этом случае верхняя кривая *ВСДП_Б* будет пересекать нижнюю кривую *ВСДП_А*). Объект *А* имеет лучшее значение *ЧТСД*, объект *Б* обеспечивает большую величину *ВСДП*. Существует некая ставка дисконтирования – *X*, которая уравнивает значение *ЧТСД* по объектам *А* и *Б*.

Эта ставка дисконтирования является критической точкой, меняющей привлекательность оцениваемых проектов:

- если ставка дисконтирования, применяемая аналитиком, меньше этого критического значения, то более привлекательным является объект *А*;
- если ставка дисконтирования, оценивающая риск вложений в данный объект собственности, больше критической величины, то инвестиционная привлекательность объектов меняется и более выгодным становится объект *Б*.

Модифицированная ставка доходности (МСД) инвестиционного проекта позволяет устранить существенный недостаток внутренней ставки доходности проекта, который возникает в случае неоднократного оттока денежных средств.

Если затраты в недвижимость осуществляются в течение нескольких лет, то временно свободные средства, которые инвестор должен вложить в будущем, можно инвестировать в другой второстепенный проект. Обязательное требование к таким временным инвестициям заключается в том, что они должны быть безрисковые и высоколиквидные, так как вложенный капитал должен быть возвращен точно в соответствии с графиком затрат по основному инвестиционному проекту.

Величина безопасной ликвидной ставки определяется на основе анализа финансового рынка. В странах со стабильной рыночной экономикой – это обычно уровень дохода по облигациям государственного займа с пятилетним сроком погашения. В российской практике в каждом конкретном случае аналитик определяет величину безопасной ликвидной ставки индивидуально, но в любом случае ее уровень относительно невелик.

Дисконтирование затрат по безопасной ликвидной ставке позволяет рассчитать их суммарную текущую стоимость, по величине которой можно более объективно оценить уровень доходности инвестиционного проекта.

Схема расчета модифицированной ставки доходности

1. Определяется величина безопасной ликвидной ставки доходности.
2. Затраты по проекту, распределенные по годам инвестирования, дисконтируются по безопасной ликвидной ставке.
3. Составляется модифицированный денежный поток.
4. Рассчитывается МСД по схеме определения внутренней ставки доходности, но на основе модифицированного денежного потока.

Пример расчета МСД для проекта «Информ»

Затраты – 800, 800; поток доходов – 500, 600, 700, 800.

Средства, предназначенные для вложения в проект во втором году, могут быть помещены на один год в безопасный проект, например, в государственные ценные бумаги. Если они обеспечивают доход 6% годовых, то инвестор в первый год должен вложить:

- во-первых, 800 – в основной проект;
- во-вторых, $800 \cdot [PV]16\% = 800 \cdot 0,9434 = 755$ – в государственные ценные бумаги.

Таким образом, суммарные инвестиции составят 1 555 (см. рис. ниже).

Дальнейший расчет осуществляется по схеме внутренней ставки доходности проекта, т.е. методом интерполяции. Однако денежный поток в модифицированном виде будет выглядеть следующим образом.

Таблица 3.6

Период, год	0	1	2	3	4	5
Денежный поток	(800)	(800)	(500)	(600)	(700)	(800)
Модифицированный денежный поток	(1 155)	0	500	600	700	800
МСД, %	22,15					

Совершенствование методов оценки инвестиционной привлекательности проектов требует объективного анализа эффективности использования доходов, генерируемых приобретаемой недвижимостью. Эти средства будут инвестированы в различные новые проекты исходя из финансовых возможностей и политики инвестора. Допустимый уровень риска по таким проектам может быть выше, чем при вложении временно свободных средств, предназначенных для основного проекта; кроме того, возможна диверсификация инвестиций. Следовательно, специалист, определяющий финансовую политику на стадии получения доходов от основного проекта, рассчитывает среднюю, т.е. круговую, ставку доходности будущих инвестиций.

Схема расчета ставки доходности финансового менеджмента (СДФМ):

1. Определяется безрисковая ликвидная ставка доходности.
2. Рассчитывается сумма затрат по инвестиционному проекту, продисконтированных по безопасной ликвидной ставке.

3. Определяется круговая ставка доходности.
4. Рассчитывается суммарная будущая стоимость доходов от анализируемого инвестиционного проекта, накопленных по круговой ставке доходности.
5. Составляется модифицированный денежный поток.
6. Рассчитывается ставка доходности финансового менеджмента по схеме расчета ВСДП на основе модифицированного денежного потока.

Пример. Рассчитаем СДФМ для проекта «Информ».

Текущая стоимость затрат по проекту составляет 1 471 (см. выше). Определим будущую стоимость доходов от проекта «Информ», если круговая ставка доходности равна 10%.

$$500[FV]_3^{10\%} = 500 \cdot 1,331 = 665,5$$

$$600[FV]_2^{10\%} = 600 \cdot 1,21 = 726$$

$$700[FV]_1^{10\%} = 700 \cdot 1,1 = 770$$

$$800[FV]_0^{10\%} = 800 \cdot 1,0 = 800$$

$$665,5 + 726 + 770 + 800 = 2\,961,5$$

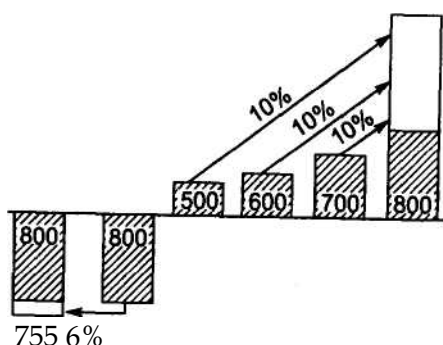
Результаты расчета приведены в табл. 3.7.

Таблица 3.7

Расчет ставки доходности финансового менеджера

Период, год	0	1	2	3	4	5
Денежный поток	(800)	(800)	(500)	(600)	(700)	(800)
Модифицированный денежный поток	1 155	0	0	0	0	2 961,5
СДФМ, %	17,5					

Графически это можно отразить так:



Расчет внутренней ставки доходности проекта будет осуществляться для денежного потока, модифицированного по безопасной ликвидной ставке (применяемой к затратам) и по круговой ставке доходности (применяемой к потоку доходов).

Таким образом, оценка инвестиционной привлекательности проектов предполагает сравнение расходов и доходов по проекту с учетом различной стоимости денег во времени.

Ставка дисконтирования, применяемая для расчета стоимости доходов, зависит от степени риска оцениваемого проекта.

Оценщик может использовать шесть показателей, отражающих различные стороны экономической эффективности проекта.

1. *Период (срок) окупаемости* проекта инвестирует во временном периоде, необходимом для выбора вложенных средств, однако не учитывает динамику доходов в последующий период.

2. *Чистая текущая стоимость доходов* отражает реальный прирост активов от реализации оцениваемого проекта. Однако показатель существенно зависит от применяемой ставки дисконтирования и не учитывает затраты по проекту.

3. *Ставка доходности (коэффициент рентабельности) проекта* отражает величину чистого приведенного дохода, получаемого на единицу затрат по проекту. Показатель зависит от применяемой ставки дисконтирования, т.е. испытывает субъективное влияние.

4. *Внутренняя ставка доходности проекта* отражает запас «прочности» проекта, так как по экономическому содержанию – это ставка дисконтирования, уравнивающая приведенные доходы с расходами по проекту. Недостатком метода является гипотетическое предположение о реинвестировании по внутренней ставке доходности, что на практике невозможно. Кроме того, если в течение анализируемого периода достаточно крупные затраты возникают несколько раз, то показатель имеет множество решений.

5. *Модифицированная ставка доходности* рассчитывается по проектам, предполагающим распределение затрат по годам. Поэтому свободные средства, предназначенные для вложения в основной проект, в последующие периоды можно временно инвестировать в другие проекты, отвечающие условиям безопасности и ликвидности. Поскольку второстепенные проекты обеспечивают некоторый доход, потребность в инвестициях в начальный период будет уменьшена исходя из уровня безопасной ликвидной ставки дисконтирования.

Ставка доходности финансового менеджмента предполагает, что доходы, получаемые от проекта, могут быть инвестированы в несколько проектов, имеющих разный уровень доходности. Аналитик определяет среднюю, или круговую, ставку доходности и на ее основе рассчитывает величину накоплений к моменту возникновения последней суммы доходов. Для корректировки потока затрат и потока доходов используются различные ставки, максимально приближенные к действительности.

Для самооценки по теме ответить на вопросы:

Понятие, цели и принципы оценки недвижимости

1. В чем состоит отличие недвижимости от движимого имущества?
2. Какие объекты относятся Гражданским кодексом к недвижимому имуществу?
3. Для каких целей может проводиться оценка недвижимости?
4. Чем отличаются стоимость, цена и затраты?
5. Каким образом определяются потребительная и меновая стоимости объектов недвижимости?
6. Какие факторы оказывают влияние на величину меновой стоимости недвижимости?
7. Какими признаками характеризуется стоимость в пользовании и какие формы ее проявления применительно к объектам недвижимости вы знаете?
8. Что такое стоимость в обмене и какие формы ее проявления применительно к объектам недвижимости используются в оценке?
9. Укажите различия, существующие между понятиями «рыночная стоимость» и «инвестиционная стоимость».
10. По каким признакам все принципы оценки недвижимости разделены на четыре группы?
11. В чем проявляется взаимосвязь принципа полезности с принципами ожидания и замещения?
12. Каким образом проявляется связь между принципом лучшего и наиболее эффективного использования и принципами вклада и сбалансированности?
13. В чем заключается противоречие между принципами ожидания и спроса и предложения?
14. Укажите различия между принципами сбалансированности и соответствия.
15. Какие факторы учитываются при определении варианта лучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости?
16. Возможна ли ситуация, когда у незастроенного земельного участка на окраине города не будет варианта лучшего и наиболее эффективного использования? Под влиянием каких факторов эта ситуация может измениться?
17. При оценке каких видов стоимости отдельные этапы организации процесса оценки становятся необязательными? Приведите конкретные примеры.

Оценка инвестиционной привлекательности объекта недвижимости

1. Дать определение инвестиционному проекту. Назвать его характерные признаки.
2. Каковы основные различия простых и усложненных методов оценки инвестиционных проектов?
3. Почему для оценки инвестиционного проекта необходимо использовать несколько показателей эффективности?
4. В каких случаях ставка доходности проекта является обязательной для оценки?
5. Какие показатели эффективности инвестиционного проекта зависят от применяемой аналитиком ставки дисконтирования?
6. Какой показатель можно суммировать по всем проектам, входящим в инвестиционный портфель, для оценки его эффективности?
7. Чем отличается ставка дисконтирования, применяемая к конкретному инвестиционному проекту, от его внутренней ставки доходности?
8. Дать сравнительную характеристику внутренней ставки доходности, модифицированной ставки доходности и ставки доходности финансового менеджмента.

Особенности оценки рыночной стоимости объектов недвижимости, не завершённых строительством

1. В какой очередности должны учитываться поправки, выраженные в рублях и определённые в виде коэффициентов?
2. В каких случаях вводятся поправки на различие в объёмах оцениваемого здания и здания-аналога?
3. По какому объекту корректируются показатели стоимости – по оцениваемому объекту или по объекту-аналогу?
4. Чем отличается паритет покупательной способности валют на национальных строительных рынках от курса валют, устанавливаемого Банком России?
5. В каких случаях необходимо применение корректирующих регионально-экономических коэффициентов?
6. В чем состоит отличие площади зданий «брутто» от площади зданий «нетто»?
7. Какие виды затрат относятся Методическими указаниями Госстроя России по определению стоимости строительной продукции МДС-81-1.99 к категории «прочие работы и затраты»?
8. Назовите известные вам отечественные справочники укрупнённых показателей восстановительной стоимости, стоимости строительства зданий и сооружений. Назовите также известные вам источники периодической информации о динамике цен в строительстве в России.

Организация и моделирование массовой оценки недвижимости

1. Чем отличается индивидуальная оценка недвижимости от массовой?
2. Какие основные функции реализуются в системе массовой оценки недвижимости?
3. Назовите основные этапы проведения массовой оценки недвижимости.
4. Какие основные статистические характеристики используются при анализе рыночных данных по сделкам с недвижимостью?
5. Как представляются качественные параметры объекта недвижимости (физическое состояние, внутренняя отделка и т. п.) при анализе рыночных данных?
6. Какие приёмы (способы) используются для преобразования качественных и количественных параметров объектов недвижимости при моделировании их стоимости?
7. Из каких основных составляющих состоит базовая «оценочная» модель?
8. Назовите семь основных статистических характеристик, используемых при тестировании на адекватность применяемой «оценочной» модели объективной реальности при МРА.

Основы теории стоимости денег во времени

1. Почему денежные суммы, возникающие в разные годы, несопоставимы и нуждаются во временной корректировке?
2. Назовите функции сложного процента. Какие из них находятся в обратной зависимости?
3. Что такое аннуитет? Приведите примеры денежного потока, представленного аннуитетом.
4. Какая функция применяется для определения остатка основного долга в процессе погашения самоамортизирующегося кредита?
5. Какая функция применяется для определения величины взноса в погашение самоамортизирующегося кредита? Как меняется в величине первого и последнего аннуитетов соотношение между суммой начисленных процентов и величиной возвращаемого капитала?

Тема 4.

Правовые аспекты оценки недвижимости

Изучив тему 4, студент должен знать:

- основные подходы к оценке собственности, используемые в оценке, их суть, принципы, на которых базируются подходы в оценке; взаимосвязь фондовых операций и финансово-хозяйственной деятельности акционерного общества; теории ценообразования, используемые для оценки акций; основные теории, лежащие в основе формирования курсовой стоимости.

Уметь:

- ориентироваться в нормативно-правовых документах.

При изучении темы необходимо:

Читать:

- тему четвертую учебного пособия
- Оценка бизнеса: Учебник / под ред. Грязновой А.Г., Федотовой М.А. – М.: Финансы и статистика, 1999.

Выполнить задание:

- ответить на вопросы и выполнить тест по четвертой теме.

Дидактические единицы:

- Нормативные правовые акты в оценке.
- Нормативные правовые акты в оценке недвижимости.
- Стандарты оценки.
- Профессиональная сертификация и лицензирование оценщиков.

Цель изучения: ознакомление правовым законодательством в области оценки недвижимости.

4.1. Юридическое понятие недвижимого имущества

В государственном регулировании оценочной практики можно выделить две часто встречающиеся ситуации:

- 1) оценка имущества, когда отношения лиц регулируются в большей степени *нормами публичного права*;
- 2) оценка имущества, когда отношения лиц регулируются в большей степени *нормами частного права*.

Нормы публичного права:

- налогообложение недвижимости;
- принудительное отчуждение имущества для государственных нужд;
- приватизация недвижимости.

Нормы частного права:

- сделки купли-продажи недвижимости;
- кредитование под залог недвижимости;
- страхование недвижимости.

Имущество – как юридическое понятие – это совокупность подлежащих денежной оценке юридических отношений, в которых находится данное лицо.

Юридические отношения, подлежащие денежной оценке, в свою очередь достаточно часто называют имущественными отношениями.

Содержание имущества, принадлежащего какому-либо лицу, представляет собой:

- 1) *Актив*:
 - а) совокупность вещей, принадлежащих лицу на праве собственности или в силу иного вещного права;
 - б) совокупность прав на чужие действия (долговое имущество).
- 2) *Пассив*:
 - а) совокупность вещей, принадлежащих другим лицам, но временно находящихся во владении данного лица;
 - б) совокупность обязательств, существующих у данного лица.

Таким образом, каждое лицо обладает имуществом, и каждое лицо обладает только одним имуществом.

Понятие об имуществе как совокупности юридических отношений не должно быть сравнимо с совокупностью вещей, физически не связанных, но объединенных общим именем и выступающих как целое (музей, магазин, библиотека и т.п.), поскольку рассматриваемое нами понятие –

не набор вещей вообще, а система юридических и экономических отношений, возникающих в отношении прав на определенное лидерство, набор вещей или отдельную вещь.

Отношения, возникающие по поводу недвижимости, регулируются:

- гражданским законодательством, относящимся к предметам ведения Российской Федерации;
- законодательством, относящимся к предметам совместного ведения Российской Федерации и субъектов Российской Федерации (например, жилищное, земельное, водное, лесное законодательство, законодательство о недрах – все эти виды законодательства входят в число предметов совместного ведения (пункт «к» статьи 72 Конституции) и устанавливают нормы для регулирования отношений применительно к соответствующим видам недвижимых вещей);
- градостроительным законодательством, не отнесенным Конституцией ни к предметам ведения Российской Федерации, ни к предметам совместного ведения Российской Федерации и субъектов Российской Федерации.

Принадлежность недвижимой вещи – движимая вещь, которая служит недвижимой вещи и связана с ней общим назначением. Права и обязанности, предметом которых является недвижимая вещь, могут распространяться также и на принадлежность. Принадлежность недвижимой вещи может быть отделена от недвижимой вещи, если на то будет выражена воля правомочного лица. Недвижимая вещь может иметь различные обременения (ограничения).

Обременения (ограничения) устанавливаются на основе закона или договора. Например, недвижимость может быть обременена правом залога, сервитутом, правом преимущественного приобретения и т.д. Наличие обременения (ограничения) может влиять на оцениваемую стоимость такой недвижимости, в общем случае снижая оценку этой стоимости.

Целевое назначение и разрешенное использование являются важными характеристиками недвижимости. В настоящее время точные определения этих терминов не закреплены в действующем законодательстве. Они содержатся в законопроектах (например, в проекте Земельного кодекса Российской Федерации, принятого Государственной Думой в третьем чтении в мае 1996 года). Тем не менее, они используются в московских нормативных правовых актах, например, разрешенное использование земельных участков определяет величину базовой ставки арендной платы (распоряжение мэра Москвы от 01.10.96 № 347/1-РМ).

Целевое назначение недвижимой вещи. Целевое назначение земель – установленный законодательством порядок, условия, предел эксплуатации (использования) земель для конкретных целей в соответствии с категориями земель.

Разрешенное использование земельного участка включает перечень всех ее обременений и ограничений использования.

1. Разрешенное использование земельного участка – использование земельного участка с учетом целевого назначения, установленных ограничений и обременений. Разрешенное использование земельного участка устанавливается на основе зонирования земель, градостроительной и землеустроительной документации.

2. Перечень требований, включаемых в разрешенное использование земельного участка, устанавливается вне зависимости от прав на данный земельный участок.

3. Разрешенное использование земельных участков определяется органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации и органами местного самоуправления при зонировании земель, а также при предоставлении конкретных земельных участков...

4. Самовольное изменение разрешенного использования земельных участков не допускается» (из вышеупомянутого распоряжения мэра Москвы).

Разрешенное использование должно устанавливаться органами государственной власти на основании закона.

Право собственности – определенная совокупность правомочий, принадлежащих лицу-правообладателю. Оно является центральным правовым институтом в системе права, важнейшим для рыночной экономики. Это единственный вид вещного права, являющегося правом на свою вещь. Все остальные вещные права – это права на чужие вещи.

Содержание права собственности сформировалось еще в Римском частном праве. Римские юристы считали, что собственнику вещи принадлежат пять основных правомочий:

- 1) право пользования вещью;
- 2) право извлечения доходов;
- 3) право распоряжения вещью;
- 4) право владения вещью;
- 5) право истребовать вещь из чужого незаконного владения.

С древнейших времен, еще по законам двенадцати таблиц (*V век до н.э.*), в Риме был установлен ряд ограничений прав собственности, главным образом прав на недвижимость. Собственник был вправе делать со своей вещью все, что ему не запрещалось законом.

В странах общего права (Англия, США, Канада и ряд других) считается, что собственнику принадлежит «набор прав» (*bundle of rights*):

- право владения (*right to possess*),
- право пользования (*right to use*),
- право распоряжения (*right to disposal*),
- право залога (*right to mortgage*),
- право завещания (*right to will*),
- право наслаждаться (*right to enjoy*).

Право залога – это специфический, отсутствующий в российской правовой системе вид залога, при котором залогодержатель сразу, в момент совершения сделки, приобретает право собственности на закладываемую вещь. Это право собственности возвращается залогодателю в случае исполнения им обязательства в полном объеме в установленный договором о залоге срок.

В странах общего права различают полное и частичное право собственности. Собственнику принадлежит *полное право собственности*. *Частичное право собственности* подразумевает обладание только частью «набора прав», например, арендатор обладает правомочиями по владению и пользованию арендуемой вещью, но может не иметь права распоряжаться ею.

Действующий Гражданский кодекс РФ определяет юридическое содержание права собственности в статье 209, согласно которой собственнику принадлежат правомочия *владения, пользования и распоряжения* своим имуществом. Собственник вправе совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц:

- отчуждать собственность другим лицам;
- передавать другим лицам правомочия по владению, пользованию и распоряжению имуществом, оставаясь собственником этого имущества;
- отдавать имущество в залог;
- распоряжаться имуществом иным способом, а также как-либо обременять его.

Собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, а также риск его случайной гибели, если иное не предусмотрено законом или договором.

Субъектами права собственности могут быть:

- частные лица (физические или юридические);
- государство (Российская Федерация или субъекты Российской Федерации);
- органы местного самоуправления (муниципальные образования).

Права всех собственников равным образом защищаются государством.

Статьей 213 Гражданского кодекса РФ установлены некоторые особенности осуществления права собственности юридических лиц. Юридические лица, кроме учреждений, финансируемых собственником, а также государственных и муниципальных предприятий, являются собственниками имущества, переданного им в качестве вкладов (взносов) их учредителями (участниками, членами) или приобретенного ими по иным основаниям.

Общественные или религиозные организации (объединения), благотворительные и иные фонды являются собственниками приобретенного ими имущества, но могут использовать его лишь для достижения целей, предусмотренных их учредительными и уставными документами. Учредители (участники, члены) таких юридических лиц утрачивают право на имущество, переданное ими в собственность этого юридического лица, а в случае ликвидации такого юридического лица его имущество, оставшееся после удовлетворения требований кредиторов, используется только в целях, указанных в его учредительных документах.

В соответствии со статьей 214 Гражданского кодекса имущество, находящееся в государственной собственности, может быть закреплено за государственными предприятиями или учреждениями на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, или имущество составляет казну государства (Российской Федерации или субъекта Российской Федерации).

Передача государственной собственности частным лицам. Особым случаем является передача имущества, находящегося в государственной собственности, частным лицам, т.е. приватизация, порядок проведения которой в соответствии со статьей 217 Гражданского кодекса, определяется законами о приватизации государственного и муниципального имущества. В последнее время весьма актуальным становится вопрос об оценке приватизируемого имущества. Московский закон «Об оценочной деятельности в городе Москве» устанавливает обязательность оценки. Таким образом, возникает новый и весьма обширный сегмент рынка оценочных услуг.

Основания приобретения права собственности, порядок его приобретения и момент возникновения права собственности определяются положениями главы 14 Гражданского кодекса (статьи 218 – 234).

Право собственности возникает:

- при производстве новой вещи, изготовленной или созданной каким-либо лицом для себя с соблюдением закона и иных правовых актов, или при приобретении вещи этим лицом;
- на основании договора купли-продажи, мены, дарения или иной сделки об отчуждении этого имущества;
- при реорганизации юридического лица;
- при передаче недвижимости или имущественных прав на иное имущество по наследству другим лицам на основании завещания или в соответствии с законом.

Члены жилищного, жилищно-строительного, дачного, гаражного или иного потребительского кооператива, другие лица, имеющие право на паенакопления, полностью внесшие свой паевой взнос за квартиру, дачу, гараж, иное помещение, предоставленное этим лицам кооперативом, приобретают право собственности на указанное имущество с момента внесения данных взносов.

Право собственности на здания, сооружения и другое вновь создаваемое недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации.

По общему правилу, лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности, т.е. оно не вправе продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки. Самовольная постройка подлежит сносу осуществившим ее лицом либо за его счет. Самовольной постройкой является жилой дом, другое строение, сооружение или иное недвижимое имущество, созданное на земельном участке, не отведенном для этих целей, в порядке, установленном законом и иными правовыми актами, либо созданное без получения на это необходимых разрешений или с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

В некоторых случаях закон допускает признание права собственности на самовольную постройку, но только в судебном порядке. Например, право собственности на самовольную постройку может быть признано судом за лицом, осуществившим постройку на не принадлежащем ему земельном участке при условии, что данный участок будет в установленном порядке предоставлен этому лицу под возведенную постройку. Право собственности на самовольную постройку может быть признано судом за лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, где осуществлена постройка. Лицо, за которым признано право собственности на постройку, возмещает осуществившему ее лицу расходы на постройку в размере, определенном решением суда. Право собственности на самовольную постройку не может быть признано за указанными лицами, если сохранение постройки нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц либо создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Момент возникновения права собственности по договору. Права собственника у приобретателя недвижимости по договору возникают, изменяются или прекращаются только с момента государственной регистрации их возникновения, изменения или прекращения, а не с момента, например, заключения соответствующего договора или уплаты покупной цены.

Если гражданин или юридическое лицо не являются собственником недвижимого имущества, но добросовестно, открыто и непрерывно владеют им как своим собственным в течение пятнадцати лет либо иным имуществом в течение пяти лет, то они после истечения этих сроков приобретают право собственности на это имущество путем закрепления этого права в судебном порядке.

Право собственности на недвижимое имущество возникает у лица приобретшего это имущество в силу приобретательной давности, с момента государственной регистрации. Лицо, ссылающееся на давность владения, может присоединить ко времени своего владения все время, в течение которого этим имуществом владел тот, чьим правопреемником это лицо является.

Бесхозяйная недвижимость принимается на учет органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, по заявлению органа местного самоуправления, на территории которого она находится. По истечении года со дня постановки бесхозяйной недвижимости на учет орган, управляющий муниципальным имуществом, может обратиться в суд с требованием о признании права муниципальной собственности на объект недвижимости, поскольку в таких случаях срок приобретательной

давности установлен в один год. Если бесхозяйная недвижимость не признана по решению суда поступившей в муниципальную собственность, то она может быть передана оставившему ее собственнику или приобретена третьим лицом в собственность в силу приобретательной давности.

Основания *прекращения права* собственности определяются положениями главы 15 Гражданского кодекса (статьи 235-243).

Права собственности. Право собственности прекращается, если собственник:

- передал имущество другим лицам;
- отказался от права собственности;
- утратил право собственности на имущество в случаях гибели или уничтожения имущества. Наиболее распространенным и типичным основанием прекращения права собственности является продажа собственником своего имущества другим лицам.

Отказ от права собственности не влечет прекращения прав и обязанностей собственника недвижимости до приобретения права собственности на нее другим лицом.

Принудительное изъятие недвижимости у собственника недопустимо, кроме случаев, исчерпывающий список которых приведен в части 2 статьи 235 Гражданского кодекса:

- обращение взыскания на имущество по обязательствам собственника (статья 237);
- отчуждение имущества, которое в силу закона не может принадлежать данному лицу (статья 238);
- отчуждение недвижимого имущества в связи с изъятием земельного участка (статья 239);
- реквизиция (статья 242);
- конфискация (статья 243);
- раздел имущества, находящегося в долевой собственности, и выдел доли (статья 252).

Рассмотрим более подробно основные случаи отчуждения недвижимости.

Обращение взыскания на имущество по обязательствам собственника производится на основании решения суда, если иной порядок обращения взыскания не предусмотрен законом или договором.

Отчуждение имущества, которое в силу закона не может принадлежать данному лицу, производится, если такое имущество не отчуждено собственником в течение года. Недвижимое имущество, право собственности на которое не закреплено собственником в течение одного года с момента его возникновения, подлежит принудительной продаже по решению суда с передачей бывшему собственнику вырученной суммы либо передаче в государственную или муниципальную собственность с возмещением бывшему собственнику стоимости имущества, определенной судом. При этом вычитаются затраты на отчуждение имущества.

Отчуждение недвижимого имущества в связи с изъятием земельного участка, на котором оно находится. Решение об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд принимается федеральными органами исполнительной власти или органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации в соответствии с их компетенцией. Порядок подготовки и принятия таких решений определяется федеральным земельным законодательством. Собственник земельного участка должен быть письменно уведомлен о предстоящем изъятии земельного участка не позднее чем за год, в течение которого за собственником остается право владения, пользования и распоряжения недвижимостью. Выкуп земельного участка до истечения года со дня получения

собственником такого уведомления возможен только с согласия собственника. Решение государственного органа об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем регистрацию прав на земельный участок. Собственник земельного участка должен быть извещен о произведенной регистрации с указанием ее даты. Выкуп для государственных или муниципальных нужд части земельного участка допускается не иначе как с согласия собственника.

Плата за земельный участок, изымаемый для государственных или муниципальных нужд (выкупная цена), сроки и другие условия выкупа определяются соглашением между собственником участка и субъектом Российской Федерации или муниципального образования.

Выкупная цена за земельный участок. Выкупная цена включает рыночную стоимость земельного участка и находящихся на нем объектов недвижимого имущества, а также все убытки, причиненные собственнику изъятием земельного участка, включая убытки, которые он несет в связи с досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенную выгоду (неполученный доход). По соглашению с собственником ему может быть предоставлен взамен участка, изымаемого для государственных или муниципальных нужд, другой земельный участок с зачетом его рыночной стоимости в выкупную цену.

Если собственник не согласен с решением об изъятии у него земельного участка для государственных или муниципальных нужд или не достигнуто соглашение о выкупной цене или о других условиях выкупа, то государственный орган может предъявить иск о выкупе земельного участка в суд в течение двух лет с момента направления собственнику уведомления об изъятии этого участка.

Причины изъятия земельного участка. Земельный участок может быть изъят у собственника в случаях:

- если участок не используется для соответствующей цели в течение трех лет (не учитывая время, необходимое для освоения участка, и время, в течение которого участок не мог быть использован по назначению из-за стихийных бедствий или ввиду иных обстоятельств, исключающих такое использование);
- если использование участка осуществляется с грубым нарушением правил рационального использования земли, установленных земельным законодательством, что приводит к существенному снижению плодородия сельскохозяйственных земель или значительному ухудшению экологической обстановки.

Если собственник земельного участка письменно уведомит орган, принявший решение об изъятии земельного участка, о своем согласии исполнить это решение, участок подлежит продаже с публичных торгов. Если собственник не согласен, то орган, принявший решение об изъятии участка, может предъявить требование о продаже участка в суд.

Требование об изъятии недвижимого имущества не подлежит удовлетворению, если государственный орган или орган местного самоуправления, обратившийся с этим требованием в суд, не докажет, что использование земельного участка в целях, для которых он изымается, невозможно без прекращения права собственности на данное недвижимое имущество:

- при стихийных бедствиях, авариях, эпидемиях и при иных обстоятельствах, носящих чрезвычайный характер. В этих случаях недвижимость в интересах общества по решению государственных органов может быть изъята у собственника в порядке и на условиях, установленных законом, с выплатой ему стоимости имущества (реквизиция).

Оценка реквизируемого имущества может быть оспорена собственником в суде. При прекращении действия обстоятельств, в связи с которыми произведена реквизиция, собственник вправе требовать по суду возврата ему сохранившегося имущества;

- по решению суда в виде санкции за совершение преступления или иного правонарушения (конфискация). Решение о конфискации, произведенной в административном порядке, может быть обжаловано в суде.

Выделение доли в недвижимости. Имущество, находящееся в долевой собственности, может быть разделено между ее участниками по соглашению между ними. При недостижении соглашения о способе и условиях раздела общего имущества или выдела доли одного из них участник долевой собственности вправе требовать выдела в натуре своей доли из общего имущества в судебном порядке. Если выдел доли в натуре не допускается законом или невозможен без несоразмерного ущерба для недвижимости, то возможна выплата компенсации участнику долевой собственности остальными собственниками. Если доля собственника незначительна, то суд может обязать остальных участников долевой собственности выплатить ему компенсацию.

Прекращение права собственности на здания, сооружения вследствие утраты их собственником права пользования земельным участком, на котором они расположены. При прекращении права пользования земельным участком права на недвижимость определяются в соответствии с соглашением между собственником участка и собственником недвижимости в судебном порядке. Собственник земельного участка вправе требовать по суду, чтобы собственник недвижимости после прекращения права пользования участком освободил его от недвижимости и привел участок в первоначальное состояние. Если снос здания или сооружения, находящегося на земельном участке, запрещен в соответствии с законом и иными правовыми актами (жилые дома, памятники истории и культуры и т.п.) или стоимость здания (сооружения) превышает стоимость земельного участка, то суд может:

- признать право собственника недвижимости на приобретение в собственность земельного участка;
- признать право собственника земельного участка на приобретение оставшейся на нем недвижимости;
- установить условия пользования земельным участком собственником недвижимости на новый срок.

Основные положения правового института *общей собственности* определяются нормами главы 16 Гражданского кодекса (статьи 244-259).

Недвижимость, находящаяся в собственности двух или нескольких лиц, принадлежит им на праве общей собственности. Различают недвижимость в общей собственности с выделением доли каждого из собственников (долевая собственность) или без выделения таких долей (совместная собственность).

Чаще всего общая собственность на недвижимость является долевой.

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

Если участник долевой собственности осуществляет за свой счет неотделимые улучшения недвижимости, то он имеет право на соответствующее увеличение своей доли в общей собственности.

Распоряжение объектом недвижимости, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников. Участник долевой собственности может продать, подарить, завещать, отдать в залог свою долю.

Остальные участники долевой собственности имеют преимущественное право покупки продаваемой доли по цене, за которую она продается, и на прочих равных условиях, кроме случая продажи с публичных торгов, которые проводятся, если выделение доли в натуре невозможно, или если против выделения остальные участники долевой или совместной собственности.

Если преимущественное право покупки доли нарушено, любой другой участник долевой собственности имеет право в течение трех месяцев в судебном порядке потребовать перевода на него прав и обязанностей покупателя. Уступка преимущественного права покупки доли не допускается.

Аналогичные правила применяются при отчуждении доли по договору мены.

Право хозяйственного ведения или право оперативного управления имуществом, в отношении которого собственником принято решение о закреплении этого права за унитарным предприятием, казенным предприятием или учреждением, возникает у этого предприятия или учреждения с момента передачи имущества, если иное не установлено законом и иными правовыми актами или решением собственника.

Если права собственности на государственное или муниципальное предприятие как имущественный комплекс переходят к другому собственнику государственного или муниципального имущества, то предприятие сохраняет право хозяйственного ведения на принадлежащее ему имущество.

Право пожизненного наследуемого владения (гл. 17, статьи 265 – 270) земельным участком, находящимся в государственной или муниципальной собственности, приобретает гражданами по основаниям и в порядке, которые предусмотрены земельным законодательством. По действующему в настоящее время законодательству субъектом права пожизненного наследуемого владения земельным участком может быть только гражданин, т.е. физическое лицо, которое имеет правомочия владения и пользования земельным участком, передаваемые по наследству.

Владелец земельного участка вправе:

- возводить на нем здания, сооружения и создавать другое недвижимое имущество в соответствии с установленными законодательством правилами, приобретая на него право собственности;
- передавать его другим лицам в аренду или безвозмездное срочное пользование.

Продажа, залог земельного участка и совершение его владельцем других сделок, которые влекут или могут повлечь отчуждение земельного участка, не допускаются.

Право постоянного (бессрочного, т.е. без установления срока) пользования земельным участком, находящимся в государственной или муниципальной собственности, предоставляется гражданам и юридическим лицам на основании решения государственного или муниципального органа, уполномоченного предоставлять земельные участки в такое пользование.

Если право постоянного пользования земельным участком приобретено собственником здания, сооружения и иного недвижимого имущества, то он не является собственником земельного участка, на котором расположены такие здания и сооружения.

При реорганизации юридического лица данное право переходит в порядке правопреемства.

Лицо, которому земельный участок предоставлен в постоянное пользование, осуществляет владение и пользование этим участком в пределах, установленных законом, иными правовыми актами и актом о предоставлении участка в пользование. Оно вправе:

- самостоятельно использовать участок в соответствии с целевым назначением;
- передавать участок в аренду или безвозмездное срочное пользование только с согласия собственника участка.

Сервитут – вещное право пользования чужой вещью в интересах определенного лица, которое связано с вещью, а не с субъектом права собственности, поэтому при переходе вещи, обремененной сервитутом, к другому лицу юридическая сила сервитута не меняется.

Право пользования, устанавливаемое сервитутом, всегда меньше объема прав собственника, поскольку оно ограничено строго целевым использованием. Сервитут не распространяется на правомочие распоряжения вещью, которое всегда остается за ее собственником.

В Гражданском кодексе нормы, регулирующие сервитутное право, содержатся в статьях 274-277.

«Сервитут может устанавливаться для обеспечения прохода и проезда через соседний земельный участок, прокладки и эксплуатации линий электропередачи, связи и трубопроводов, обеспечения водоснабжения и мелиорации, а также других нужд собственника недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута».

В соответствии со статьями 274-276 Гражданского кодекса, сервитутом могут обременяться здания, сооружения и другое недвижимое имущество, ограниченное пользование которыми необходимо вне связи с использованием земельным участком.

Основные характеристики сервитута:

- устанавливается по соглашению между лицом, требующим установления сервитута, и собственником соседнего участка;
- подлежит регистрации в общепринятом порядке;
- если соглашения об установлении или условиях сервитута не достигнуто, вопрос решается в судебном порядке;
- является предметом купли-продажи, залога и не может передаваться каким-либо способом лицам, не являющимся собственниками недвижимого имущества, для обеспечения использования которого сервитут установлен;
- может быть прекращен ввиду отпадения оснований, по которым он был установлен;
- если земельный участок в результате обременения сервитутом не может использоваться в соответствии с его назначением, собственник участка вправе требовать по суду прекращения сервитута.

Различаются сервитуты «положительные» и «отрицательные». *Положительный сервитут* – право лица, имеющего сервитут, совершать определенные действия в ущерб чужой недвижимости. К ним можно отнести право прохода или проезда через соседний «служаший» земельный участок, прогона через него скота, пользования водой или пастбищами и т.п. *Отрицательный сервитут* – право требовать от собственника участка воздерживаться от некоторых видов его использования. Например, право требования о невозведении на участке зданий или строений либо о возведении только таких, которые не могут препятствовать доступу на «господствующий участок» света и воздуха («сервитут света и воздуха») или портить вид («сервитут вида») и т.п.

Если права на земельный участок, обремененный сервитутом, переходят к другому лицу, сервитут сохраняется.

Сервитутом могут обременяться здания, сооружения и другое недвижимое имущество, ограниченное пользование которыми необходимо вне связи с использованием земельным участком.

Вещное право дает лицу юридическую власть над вещью и относится к абсолютным правам. В зависимости от объема власти существуют различные виды вещественных прав:

- см. статью 21 ТК;
- право пожизненного наследуемого владения земельным участком (статья 265);
- право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком (статья 268);
- сервитут (статьи 274, 277);
- право хозяйственного ведения имуществом (статья 294) и право оперативного управления имуществом (статья 296);
- иные вещные права, которые могут быть введены указами Президента Российской Федерации.

Вещное право устанавливает непосредственное отношение лица к вещи без посредничества других лиц.

Объект вещного права – вещь в материальном значении этого слова. Все иные вещные права, за исключением права собственности, являются правами на чужие вещи.

Основные характеристики вещного права на имущество:

- право принадлежит лицам, не являющимся собственниками этого имущества;
- при переходе права собственности на имущество к другому лицу вещное право не прекращается;
- права защищаются от нарушения любым лицом в порядке, предусмотренном статьей 305 Гражданского Кодекса РФ.

Оценка прав. Объектом оценки может быть как право собственности, так и иные вещные права. Величина оцениваемой стоимости будет зависеть от конкретного набора правомочий лица, обладающего вещным правом на недвижимость. В зависимости от субъекта права собственности собственность может быть публичной и частной.

Публичная собственность может быть государственной (в России двух видов: собственность Российской Федерации и собственность субъекта Российской Федерации) или муниципальной, т.е. собственностью местного самоуправления. В соответствии со ст. 12 Конституции «органы местного самоуправления не входят в систему органов государственной власти», следовательно, муниципальная собственность не является государственной.

Последнее утверждение не относится к Москве, так как ст. 6 Устава города Москвы установлен «двойной статус представительного и исполнительного органов власти города Москвы, согласно которому эти органы одновременно являются органами городского (местного) самоуправления и органами государственной власти субъекта Российской Федерации и обладают всеми законодательно установленными полномочиями указанных органов». Таким образом, в Москве термины «государственная собственность» и «муниципальная собственность» имеют одинаковое содержание, что закреплено положениями пунктов 19, 20 и 21 статьи 11 Устава города Москвы.

Действующий Гражданский кодекс устанавливает, что от имени Российской Федерации и субъектов Российской Федерации права собственника осуществляют органы государственной власти в рамках их компетенции, установленной актами, определяющими статус этих органов. Содержание понятия «государственная собственность» ни в ГК, ни в иных федеральных законах не раскрыто.

В Основном законе города Москвы – Уставе города Москвы – дано определение понятия «государственная собственность Москвы»: «*Государственная собственность Москвы – собственность населения Москвы, которой согласно законодательству Российской Федерации от имени города Москвы вправе владеть, пользоваться и распоряжаться органы государственной власти города Москвы как субъекта Российской Федерации*». Это определение в значительной мере разъясняет вопрос о содержании понятия «государственная собственность». Субъектом права государственной собственности является население как коллективный собственник государственной собственности.

Частная собственность – имущество частных лиц, т.е. физических лиц (граждан России, лиц без гражданства, граждан иностранных государств) или юридических лиц.

Необходимо различать два похожих по форме и совершенно различных по содержанию термина: «собственность» и «право собственности» (смысл последнего рассматривается в подразделе о вещных правах).

Часто встречающимся в практике видом общей собственности является *собственность крестьянского (фермерского) хозяйства*, которая принадлежит его членам на праве совместной собственности, если законом или договором между ними не установлено иное. Доли членов крестьянского (фермерского) хозяйства в праве совместной собственности на имущество хозяйства признаются равными, если соглашением между ними не установлено иное.

В совместной собственности членов крестьянского (фермерского) хозяйства находятся предоставленный в собственность этому хозяйству или приобретенный земельный участок, насаждения, хозяйственные и иные постройки, мелиоративные и другие сооружения и другое имущество, приобретенное для хозяйства на общие средства его членов.

Раздел имущества крестьянского (фермерского) хозяйства может производиться при прекращении крестьянского (фермерского) хозяйства в связи с выходом из него всех его членов или по иным основаниям. Общее имущество подлежит разделу по тем же правилам, которые предусмотрены для раздела общей собственности.

Земельный участок и средства производства, принадлежащие крестьянскому (фермерскому) хозяйству, при выходе одного из его членов из хозяйства разделу не подлежат. Вышедший из хозяйства имеет право на получение денежной компенсации, соразмерной его доле в общей собственности на это имущество.

Особенности права собственности на жилое помещение

В соответствии с нормами главы 18 Гражданского кодекса (статьи 288-293) собственник осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему жилым помещением в соответствии с назначением такого помещения:

- для личного проживания и проживания членов его семьи;
- для проживания других лиц на основании договора аренды.

Размещение в жилых домах промышленных производств не допускается. Использование жилого помещения для предприятий, учреждений, организаций возможно только после перевода помещения в нежилое.

Собственникам квартир в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности:

- общие помещения дома;
- несущие конструкции дома;
- механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры, обслуживающее более одной квартиры.

Собственник не вправе отчуждать свою долю в праве собственности на общее имущество жилого дома или передавать эту долю отдельно от права собственности на квартиру.

Для обеспечения эксплуатации многоквартирного дома, пользования квартирами и их общим имуществом собственники квартир могут образовывать товарищество собственников квартир (жилья), которое является некоммерческой организацией, создаваемой и действующей в соответствии с законом о товариществах собственников жилья.

Члены семьи собственника, проживающие в принадлежащем ему жилом помещении, имеют следующие права:

- *право пользования* этим помещением на условиях, предусмотренных жилищным законодательством, которое не прекращается и при переходе права собственности на жилой дом или квартиру к другому лицу;
- *право требовать* устранения нарушений их прав на жилое помещение от любых лиц, включая собственника помещения.

Отчуждение жилого помещения, в котором проживают несовершеннолетние члены семьи собственника, допускается с согласия органа опеки и попечительства.

Обязанности собственника жилого помещения:

- использовать жилое помещение только по назначению;
- не нарушать права и интересы соседей;
- бережно обращаться с жильем, не допуская его разрушения;
- проводить ремонт, не допуская разрушения помещения.

Если собственник не выполняет своих обязанностей, суд по иску органа местного самоуправления может принять решение о продаже с публичных торгов такого жилого помещения с выплатой собственнику вырученных от продажи средств.

Основные положения, обеспечивающие защиту права собственности и других вещных прав, определяются нормами главы 20 Гражданского кодекса (статьи 301-306).

Вещные права относятся к абсолютным правам, поэтому иск для защиты вещного права может быть направлен против любого лица, нарушающего это право.

Собственник имущества вправе истребовать его из чужого незаконного владения. Иск как бы следует за имуществом и направляется против лица, у которого находится вещь, независимо от того, кто взял ее у собственника. При этом собственник вправе потребовать от лица, которое знало или должно было знать, что его владение незаконно (недобросовестный владелец), или добросовестного возврата, или возмещения всех доходов, которые это лицо извлекло или должно было извлечь за все время владения.

Владелец, как добросовестный, так и недобросовестный, в свою очередь вправе требовать от собственника возмещения произведенных им необходимых затрат на имущество с того времени, с которого собственнику причитаются доходы от имущества.

Добросовестный владелец вправе оставить за собой произведенные им улучшения, если они могут быть отделены без повреждения имущества. Если такое отделение улучшений невозможно, добросовестный владелец имеет право требовать возмещения произведенных на улучшения затрат, но не свыше размера увеличения стоимости имущества.

Если имущество приобретено возмездно у лица, которое не имело права его отчуждать, о чем приобретатель не знал и не мог знать (добросовестный приобретатель), то собственник вправе истребовать это имущество от приобретателя в случае, если имущество утрачено собственником или лицом, которому имущество было передано собственником во владение, либо похищено у того или другого, либо выбыло из их владения иным путем помимо их воли.

Если имущество приобретено безвозмездно от лица, которое не имело права его отчуждать, собственник вправе истребовать имущество во всех случаях.

Собственник также может требовать устранения всяких нарушений его права, даже если эти нарушения и не были соединены с лишением владения.

Защита вещных прав. Права на защиту прав собственника принадлежат также лицу, не являющемуся собственником, но владеющему имуществом на праве пожизненного наследуемого владения, хозяйственного ведения, оперативного управления либо по иному основанию, предусмотренному законом или договором. Право на защиту его владения может быть выдвинуто даже против собственника имущества.

Если владелец имущества не обладает каким-либо вещным правом на это имущество, его владение получает защиту закона.

Например, до приобретения на имущество права собственности в силу приобретательной давности лицо, владеющее имуществом как своим собственным, имеет право на защиту своего владения против третьих лиц, не являющихся собственниками имущества, а также не имеющих прав на владение им в силу иного предусмотренного законом или договором основания.

Гражданский кодекс содержит норму (статья 306), защищающую право частной собственности от государства. Например, в случае национализации какого-либо вида имущества убытки, причиненные собственнику в результате принятия этого акта, в том числе стоимость имущества, возмещаются государством. Споры о возмещении убытков разрешаются судом.

Регулирование земельных отношений осуществляется гражданским и специальным земельным законодательством и имеет существенные особенности.

Земля и иная недвижимость – это товар, гражданский оборот которого происходит в соответствии с законодательством государства, поскольку земельный оборот не может регулироваться нормами только частного права, так как при совершении сделок с землей должен обязательно учитываться публичный интерес.

В 1991 году Земельный кодекс РСФСР продекларировал равенство всех форм собственности, как государственной, так и частной. Однако в связи с отсутствием необходимых нормативных разработок, неготовностью законодательных, исполнительных и судебных структур власти, институт частной собственности на землю в настоящее время во многом остается декларативным.

В статье 36 Конституции России говорится: «...граждане... вправе иметь в частной собственности землю. Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами осуществляется их собственниками свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов иных лиц».

Из этой формулировки следует необходимость определения точного юридического содержания понятий «ущерб окружающей среде» и «права и законные интересы иных лиц». В соответствии с действующей Конституцией РФ (пункт «к») статьи 72 законодательство о земле и иных природных ресурсах отнесено к предметам совместного ведения и, следовательно, должно приниматься по специальным процедурам, учитывающим потребности субъектов Российской Федерации, в том числе и в части терминологии.

Существует определенный перекося российский законодательства из крайности норм, обеспечивавших преобладание публичного интереса в недавнем прошлом к крайности норм, обеспечивающих преобладание частного интереса. Так, например, распространено устойчивое мнение, что регулирование отношений, касающихся недвижимости, является предметом только гражданского законодательства, отнесенного статьей 71 Конституции к исключительному ведению федеральных органов.

Однако гражданское (или частное) право основывается на признании равенства участников отношений, невмешательства кого-либо в частные дела, на действиях лиц

при осуществлении сделок исключительно в своем частном интересе. При этом Гражданский кодекс причисляет к участникам частных правоотношений субъекты РФ и муниципальные образования в лице их уполномоченных органов, которые могут действовать только в публичном интересе, распоряжаясь публичной собственностью.

Вместе с тем в Законе РФ «О недрах» говорится, что *недра* – это часть земной коры, расположенной ниже почвенного слоя земли, являются государственной собственностью и не подлежат передаче в собственность частных лиц.

Определенную часть в вопросы регулирования прав собственности на землю внес Федеральный закон «О разграничении государственной собственности на землю» от 17.07 2001 года, в котором в целом ряде статей установлены основания возникновения прав собственности на землю у РФ, субъектов РФ и муниципальных образований, порядок разграничения государственной собственности на землю, разрешение споров о разграничении и государственной собственности на землю.

Ограничение прав собственности. Право собственности на земельные участки определенным образом ограничивается. На основании закона и в установленном им порядке определяются земли сельскохозяйственного и иного назначения, использование которых для других целей не допускается или ограничивается. Пользование земельным участком, отнесенным к таким землям, может осуществляться в пределах, определяемых его назначением.

Территориальные границы земельного участка определяются в порядке, установленном земельным законодательством, на основе документов, выдаваемых собственнику государственными органами по земельным ресурсам и землеустройству. Право собственности на земельный участок распространяется на находящиеся в границах этого участка поверхностный (почвенный) слой и замкнутые водоемы, лес и растения, т.е. собственник вправе использовать все, что находится над и под поверхностью участка, если иное не предусмотрено законами о недрах, об использовании воздушного пространства, иными законами и не нарушает прав других лиц.

Граждане имеют право свободно, без каких-либо разрешений находиться на не закрытых для общего доступа земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и использовать имеющиеся на этих участках природные объекты в пределах, допускаемых законом и иными правовыми актами, а также собственником соответствующего земельного участка.

Если земельный участок не огорожен либо его собственник иным способом ясно не обозначил, что вход на участок без его разрешения не допускается, любое лицо может пройти через участок при условии, что это не причиняет ущерба или беспокойства собственнику, а также не нарушает иных прав собственника.

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

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

Земельные участки и находящееся на них недвижимое имущество могут предоставляться их собственниками другим лицам в постоянное или срочное пользование, в том числе в аренду.

Лицо, не являющееся собственником земельного участка, осуществляет принадлежащие ему права владения и пользования участком на условиях и в пределах, установленных законом или договором с собственником.

Владелец земельного участка, не являющийся его собственником, не вправе распоряжаться этим участком, если иное не предусмотрено законом или договором.

Собственник здания, сооружения или иной недвижимости, находящейся на земельном участке, принадлежащем другому лицу, имеет право пользования предоставленной таким лицом под эту недвижимость частью земельного участка. Если из закона, решения о предоставлении земли, находящейся в государственной или муниципальной собственности, или договора не вытекает иное, собственник здания или сооружения имеет вещное право постоянного пользования частью земельного участка, на котором расположено это недвижимое имущество. При переходе права собственности на недвижимость, находящуюся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право пользования соответствующей частью земельного участка на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний собственник данного объекта недвижимости.

Переход права собственности на земельный участок не является основанием прекращения или изменения принадлежащего собственнику недвижимости права пользования этим участком.

Собственник объекта недвижимости, находящейся на чужом земельном участке, имеет право владеть, пользоваться и распоряжаться этой недвижимостью по своему усмотрению, в том числе сносить соответствующие здания и сооружения, если это не противоречит условиям пользования данным участком, установленным законом или договором.

При прекращении права пользования земельным участком право на недвижимость определяется в соответствии с соглашением между собственником участка и собственником соответствующего недвижимого имущества или в судебном порядке.

При переходе права собственности на здание (сооружение), принадлежавшее собственнику земельного участка, на котором оно находится, к покупателю здания (сооружения) переходят права пользования на ту часть земельного участка, которая занята зданием (сооружением) и необходима для его использования.

Изъятие земельного участка у собственника. Земельный участок может быть изъят у собственника для государственных или муниципальных нужд путем выкупа, если:

- участок не используется для соответствующей цели (сельскохозяйственное производство или строительство);
- использование участка осуществляется с грубым нарушением правил рационального использования земли, установленных земельным законодательством (см. пункт «Прекращение права собственности»).

Условия, необходимые для эффективного функционирования института частной собственности на землю. Введение частной собственности на землю имеет политический и юридический аспекты. Существенное значение для экономики страны и практической деятельности людей имеет юридический аспект.

К сожалению, в настоящее время в земельном законодательстве больше «белых пятен», чем действующих норм. *Отсутствует ряд законов, необходимых для регулирования отношений, возникающих при использовании земельных участков и их гражданском обороте:*

- федеральный закон об основах земельного законодательства;
- законы о зонировании территорий по разрешенному использованию;
- закон об обременениях недвижимости правами не собственников и публично-правовых лиц;
- закон об изъятии (экспроприации) земельных участков для государственных нужд;

- закон о платежах за недвижимость, в том числе о земельных платежах;
- законодательство, регулирующее оценочную деятельность, – специальный закон об оценке недвижимости.

Отчуждение земельных участков из государственной или муниципальной собственности в частную должно проводиться в соответствии со специальным законодательством о приватизации земельных участков, которое также должно быть разработано и введено в действие в полном объеме до начала процесса приватизации земель.

Иным видам вещных прав в Гражданском кодексе России отведено несравнимо меньше места, чем праву собственности. Всего несколько статей ГК (294 – 300) содержат положения, определяющие содержание права хозяйственного ведения и права оперативного управления имуществом.

Субъектом права хозяйственного ведения может быть государственное или муниципальное унитарное предприятие, которое владеет, пользуется и распоряжается имуществом в пределах, определяемых в соответствии с Гражданским кодексом и соглашением с собственником имущества.

Для распоряжения недвижимостью, т.е. для того, чтобы продать такое имущество, сдать его в аренду, отдавать в залог, вносить в качестве вклада в уставный (складочный) капитал хозяйственных обществ и товариществ или иным способом распоряжаться этим имуществом необходимо согласие собственника. Таким образом, объем конкретных полномочий субъекта права хозяйственного владения определяется собственником (соответствующими органами государственной власти или местного самоуправления).

Собственник имущества, находящегося в хозяйственном ведении, в соответствии с законом решает следующие вопросы:

- создание предприятия;
- определение предмета и целей его деятельности;
- реорганизация и ликвидация;
- назначение директора (руководителя) предприятия;
- осуществление контроля за использованием по назначению и за сохранностью принадлежащего предприятию имущества.

Собственник имеет право на получение части прибыли от использования имущества, находящегося в хозяйственном ведении предприятия.

Субъектом права оперативного управления может быть только казенное предприятие или учреждение, которое осуществляет в пределах, установленных законом, права владения, пользования и распоряжения им.

Собственник имущества, закрепленного за казенным предприятием или учреждением, вправе изъять излишнее, неиспользуемое либо используемое не по назначению имущество и распорядиться им по своему усмотрению. Объем прав у субъекта права оперативного управления меньше, чем объем полномочий обладателя права хозяйственного ведения, и полностью определяется собственником имущества.

Казенное предприятие вправе:

- отчуждать или иным способом распоряжаться закрепленным за ним имуществом лишь с согласия собственника этого имущества;
- самостоятельно реализовывать производимую продукцию, если иное не установлено законом или иными правовыми актами. Однако порядок распределения доходов казенного предприятия определяется собственником его имущества.

Учреждение не вправе отчуждать или иным способом распоряжаться закрепленным за ним имуществом и имуществом, приобретенным за счет средств, выделенных ему по смете. Если в соответствии с учредительными документами учреждению предоставлено право осуществлять приносящую доходы деятельность, то доходы, полученные от такой деятельности, и приобретенное за счет этих доходов имущество поступают в самостоятельное распоряжение учреждения и учитываются на отдельном балансе.

4.2. Регулирование оценочной деятельности

Регулирование оценочной деятельности – система мер и процедур, направленных на повышение качества услуг оценщиков и соответствие их определенным критериям, устанавливаемым профессиональным сообществом оценщиков (саморегулирование) или государственными органами (государственное регулирование) либо совместно.

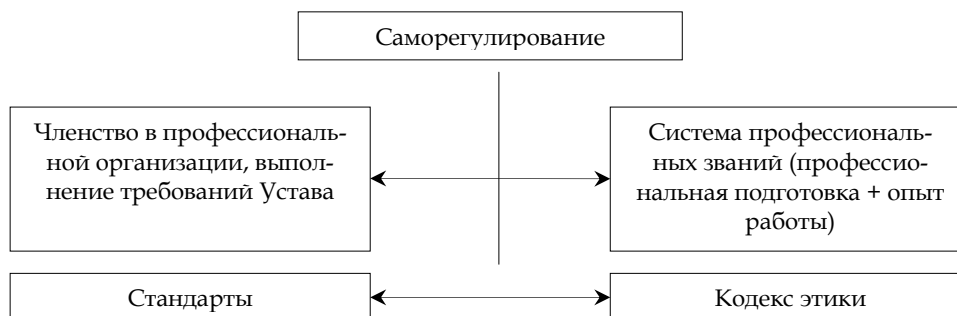
Регулирование развивается в рамках следующих процедур:

- определение методических требований к процедурам оценки, которые традиционно формулируются в *стандартах оценки*;
- определение требований к морально-этическим качествам оценщика, связанным с его независимостью; данные требования формулируются в *кодексах профессиональной этики*;
- определение требований к уровню профессиональной подготовки и опыту практической работы оценщика, которые отражаются в уровне *профессиональных званий*.

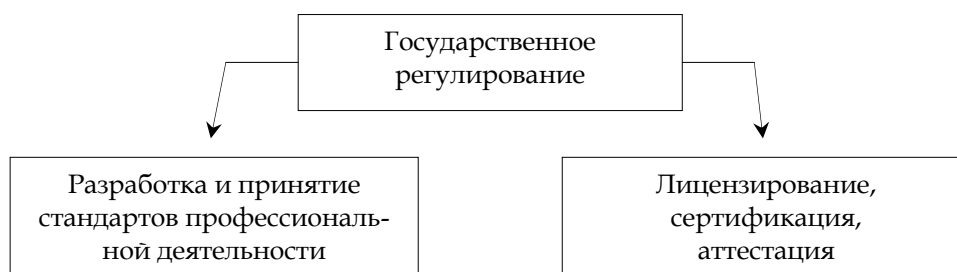
Первоначально оценочная деятельность возникла в рамках профессии *сюрвейера* (от англ. *surveyor* – землемер) в Великобритании в середине XIX столетия, когда в 1861 г. королем Великобритании была дарована хартия профессиональным сюрвейерам на право саморегулирования профессии и соответственно был создан Королевский институт чартерных сюрвейеров. В настоящее время данная организация является крупнейшей в мире профессиональной организацией, объединяющей специалистов, связанных с недвижимостью (архитекторов, агентов по операциям с недвижимостью, оценщиков и т.д.) и насчитывает в своих рядах более 70 тыс. членов в 100 странах мира. Для того чтобы получить звание члена Королевского института чартерных сюрвейеров (*The Royal Institution of Chartered Surveyors – RICS*), необходимо получить университетское образование в области недвижимости в одном из аккредитованных *RICS* университетов и пройти не менее чем двухлетнюю стажировку на фирме под руководством члена *RICS*.

Развитая система профессионального саморегулирования оценочной деятельности существует также в США, где с середины 30-х годов действует Институт оценки, в настоящее время объединяющий в своих рядах более 15 тыс. членов. Институт ведет собственную систему подготовки оценщиков. Программа подготовки составляет 400 часов и разбита на два уровня – по четыре недельных курса в каждом. Для получения профессионального звания «Член института оценки» необходим стаж практической работы не менее 5 лет. Говоря о развитии профессиональной инфраструктуры рынка оценки в США, необходимо отметить, что помимо Института оценки, который, несомненно, является самой престижной профессиональной организацией, действует порядка семи других профессиональных структур. Особо следует отметить Американское общество оценщиков – это многодисциплинарная профессиональная организация, объединяющая в своих рядах более 6 тыс. членов, в том числе оценщиков бизнеса, машин и оборудования, ювелирных изделий.

Основные формы саморегулирования оценочной деятельности:



Формы государственного регулирования оценочной деятельности:



Одной из наиболее распространенных форм государственного регулирования профессиональной деятельности является лицензирование по отношению к большинству представителей массовых профессий, занятых обслуживанием населения (врачи, адвокаты, архитекторы, брокеры по недвижимости и т.д.). *Лицензия* – разрешение со стороны государства на занятие данной деятельностью, что обеспечивает определенный уровень качества обслуживания граждан.

За рубежом лицензия, как правило, выдается различными органами управления, но все лицензионные требования, стандарты, связанные с получением лицензии, экзаменационные процедуры в основном разрабатываются и контролируются профессиональными организациями специалистов. Обычно лицензирование вводилось тогда, когда профессия становилась массовой, получив развитие в условиях свободной конкуренции, и имела в своей основе развитую и доступную систему образования.

Лицензирование оценки недвижимости имеет особенности, так как несмотря на существование значительного числа оценщиков, оценка не считается массовой специальностью. Оценка недвижимости расценивается как элитарная, так как к услугам оценщиков прибегают в большинстве случаев не простые граждане, а профессионалы-брокеры, работающие с недвижимостью, банковские служащие и т.д. Поэтому исторически сложилось так, что в большинстве стран с развитой рыночной экономикой деятельность оценщиков не регламентируется непосредственно государством. Высокий профессиональный уровень поддерживается профессиональными организациями путем принятия и соблюдения стандартов. Исключение составляют Италия, Испания, Япония, т.е. страны, в которых существует определенное государственное регулирование в форме лицензирования, а также США, где пять лет назад было введено государственное регулирование (лицензирование) оценщиков недвижимости, поскольку американские кредитно-сберегательные фирмы в тот период понесли огромные финансовые потери на операциях с недвижимостью.

В настоящее время значение профессиональных организаций оценщиков в США очень велико. Они предлагают членам организации профессиональное образование на высоком уровне и открывают возможность практикующим профессионалам влиять на законодательство. Профессиональная организация может защитить своего члена, обвиняемого в каких-то нарушениях, в случае, если результат дела может отразиться на профессии в целом.

Ассоциация может применить дисциплинарные санкции к тем членам, поведение которых не соответствует высоким профессиональным стандартам. Большое значение имеет возможность развивать отношения с людьми, занимающимися аналогичным бизнесом в стране и по всему миру.

В России оценка как род деятельности и как профессия переживает период становления. С начала перехода к рыночным отношениям в России и, соответственно, с возникновением спроса на услуги оценщиков было создано профессиональное общественное объединение – Российское общество оценщиков (РОО). Им была создана методическая база для проведения оценочных работ, а также система профессиональной подготовки оценщиков в сотрудничестве с учебными заведениями. Однако бурное развитие профессии на волне переоценки основных фондов привело и к негативным последствиям. На рынке появилось много оценщиков, работающих вне рамок профессиональной организации, не придерживающихся каких-либо стандартов и оказывающих услуги очень низкого качества. В связи с этим стало очевидно, что на этапе становления профессии в России необходимо введение государственного регулирования оценочной деятельности для поддержания должного качества услуг. Эту задачу решил Федеральный закон № 135 ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», который вводит лицензирование оценочной деятельности. Порядок лицензирования оценочной деятельности утверждается Правительством Российской Федерации. Основными требованиями к лицензированию юридических лиц, изложенными в статье № 24 Закона, являются:

- государственная регистрация в качестве юридического лица;
- наличие в штате юридического лица не менее одного работника, имеющего документ об образовании, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности;
- уплата сбора за выдачу лицензии на осуществление оценочной деятельности.

В развитие закона в августе 1999 г. было принято Постановление Правительства Российской Федерации «Об уполномоченном органе по контролю за осуществлением оценочной деятельности в Российской Федерации» от 20.08.1999 № 932, которое установило, что уполномоченным органом по контролю за осуществлением оценочной деятельности являлось Министерство государственного имущества Российской Федерации (ныне – Министерство имущественных отношений Российской Федерации – Минимущества России). Уполномоченному органу было поручено разработать проект положения о лицензировании оценочной деятельности в Российской Федерации и проект стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности.

Данные документы были приняты в 2001 г. «Положение о лицензировании оценочной деятельности» утверждено постановлением Правительства Российской Федерации от 11.04.2001 г. № 285, «Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности», – Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.07.2001 г. № 519.

Положение о лицензировании устанавливает порядок лицензирования и условия выдачи лицензий на осуществление оценочной деятельности и определяет, что лицензирование оценочной деятельности осуществляет Министерство имущественных отношений Российской Федерации (лицензирующий орган). Оценочная деятельность в соответ-

ствии с выданной лицензией может проводиться на всей территории Российской Федерации.

Согласно Положению, лицензирующий орган вправе по согласованию с органами государственной власти субъектов Российской Федерации делегировать часть своих полномочий по лицензированию оценочной деятельности органам исполнительной власти субъектов Российской Федерации. Такие полномочия в настоящее время переданы более чем половине субъектов Российской Федерации.

Лицензия выдается на осуществление следующих работ (услуг) в области оценочной деятельности:

а) оценка стоимости права собственности, иных вещных прав, обязательств (долгов) и работ (услуг) в отношении недвижимого имущества, за исключением предприятий как имущественных комплексов, подлежащих государственной регистрации воздушных и морских судов, судов внутреннего плавания, космических объектов (далее именуется – оценка стоимости недвижимого имущества);

б) оценка стоимости права собственности, иных вещных прав, обязательств (долгов) и работ (услуг) в отношении движимого имущества, за исключением денег и ценных бумаг, а также подлежащих государственной регистрации воздушных и морских судов, судов внутреннего плавания, космических объектов (далее именуется – оценка стоимости машин, оборудования и транспортных средств);

в) оценка стоимости права собственности, иных вещных прав, обязательств (долгов) и работ (услуг) в отношении результатов интеллектуальной деятельности, в том числе исключительных прав на них (интеллектуальной собственности), а также конфиденциальной информации, имеющей коммерческую ценность (далее именуется – оценка стоимости нематериальных активов и интеллектуальной собственности);

г) оценка стоимости права собственности, иных вещных прав, обязательств (долгов) и работ (услуг) в отношении ценных бумаг, паев, долей (вкладов) в уставных (складочных) капиталах, а также предприятий как имущественных комплексов (далее именуется – оценка стоимости предприятия (бизнеса));

д) копии документов об образовании работников (для юридических лиц) или индивидуального предпринимателя, подтверждающих получение профессиональных знаний по указанным в заявлении работам (услугам) в области оценочной деятельности в соответствии с образовательными программами, согласованными с лицензирующим органом.

Согласно Положению, основными лицензионными требованиями и условиями осуществления оценочной деятельности являются:

а) соблюдение лицензиатом законодательства Российской Федерации и законодательства субъектов Российской Федерации об оценочной деятельности;

б) предоставление по запросу лицензирующего органа информации, необходимой для контроля за соблюдением лицензиатом лицензионных требований и условий;

в) осуществление страхования гражданской ответственности оценщиков путем заключения договора страхования по указанным в лицензии работам (услугам) в области оценочной деятельности либо по каждому заключаемому договору об оценке;

г) для лицензиата-юридического лица – наличие в штате работника, имеющего документ об образовании, подтверждающий получение профессиональных знаний по указанным в лицензии (заявлении на выдачу лицензии) работам (услугам) в области оценочной деятельности;

д) для лицензиата-индивидуального предпринимателя – наличие документа об образовании, подтверждающего получение профессиональных знаний по указанным в лицензии (заявлении на выдачу лицензии) работам (услугам) в области оценочной деятельности.

Для получения лицензии ее соискатель представляет в лицензирующий орган следующие документы:

- а) заявление о выдаче лицензии с указанием:
 - для юридического лица – наименования, организационно-правовой формы и места его нахождения, идентификационного номера налогоплательщика, реквизитов расчетного счета в банке;
 - для индивидуального предпринимателя – фамилии, имени, отчества, данных документа, удостоверяющего личность;
 - лицензируемой деятельности (с перечислением работ (услуг));
 - срока, в течение которого будет осуществляться лицензируемая деятельность;
- б) копии учредительных документов со всеми изменениями и дополнениями к ним и копия свидетельства о государственной регистрации соискателя лицензии в качестве юридического лица; копия свидетельства о государственной регистрации соискателя лицензии в качестве индивидуального предпринимателя;
- в) копии документов об образовании работников (для юридических лиц) или индивидуального предпринимателя, подтверждающих получение профессиональных знаний по указанным в заявлении работам (услугам) в области оценочной деятельности в соответствии с образовательными программами, согласованными с лицензирующим органом;
- г) справку о постановке соискателя лицензии на учет в налоговом органе с указанием идентификационного номера налогоплательщика;
- д) сведения о ранее полученных лицензиях на осуществление оценочной деятельности;
- е) документ, подтверждающий внесение соискателем лицензии платы за рассмотрение заявления.

Одной из основных форм государственного регулирования оценочной деятельности является разработка стандартов оценки, которые устанавливают определения фундаментальных понятий, относящихся к оценке имущества, и предлагают основные принципы осуществления оценочной деятельности. Различают международные и национальные стандарты оценки.

Международные стандарты оценки разрабатываются Международным комитетом по стандартам оценки (*International Valuation Standards Committee – IVSC*), международной организацией, объединяющей профессиональные организации оценщиков более чем 50 стран мира. Российскую Федерацию в данной организации представляет Российское общество оценщиков.

Ни в США, ни в Европе «нормативы», или «стандарты», оценки не рассматриваются в качестве незыблемого свода законов. Вот почему одной из основных задач *IVSC* является достижение согласованности между национальными стандартами оценки и стандартами, которые наиболее подходят для нужд международного сообщества.

Стандарты и связанные с ними нормативные материалы на данный момент выражают общее мнение около 50 государств-членов *IVSC*.

Международные стандарты оценки имеют некоторую единую основу, прочный фундамент, отражающий единство экономических принципов, не зависящих от политических границ.

В настоящее время *IVSC* в своей деятельности уделяет особое внимание взаимной увязке Стандартов оценки и Стандартов финансовой отчетности, разрабатываемых Международным комитетом по стандартам Финансовой отчетности.

1 июля 2000 г. *IVSC* принял новую редакцию Международных стандартов оценки (*МСО-2000*), практически в два раза превышающих по количеству включенных в него документов ранее действовавших *МСО*, а 26 июля 2001 г. были приняты *МСО* в редакции

2001 г. (МСО-2001). Это издание развивает и углубляет положения издания МСО-2000 и отражает актуальные изменения на рынке оценочных услуг. В МСО-2001 включены рекомендации по оценке для целей финансовой отчетности, доработанные с участием Международной комиссии по стандартам финансовой отчетности (IASB).

Исчерпывающее обсуждение области знаний, включающей в себя методы и практические процедуры оценки, выходит за рамки задач, стоящих перед Стандартами. Однако для обеспечения лучшей согласованности между различными профессиональными дисциплинами и для уменьшения трудностей, связанных с языковыми барьерами, Стандарты включают в себя вступительный раздел, посвященный общим понятиям и принципам оценки, который служит основой для каждого из Стандартов. Рыночная стоимость и базы, отличные от рыночной стоимости, рассматриваются в Стандартах 1 и 2 соответственно.

МСО-2001 содержит две Рекомендации по применению стандартов. Рекомендация по применению № 1 рассматривает особенности применения стандартов для целей финансовой отчетности, рекомендация по применению стандартов № 2 – применение стандартов при оценке, проводимой для целей кредитования под залог.

МСО-2001 включают в себя также семь методических руководств, посвященных вопросам оценки недвижимости, арендных прав, машин и оборудования, нематериальных активов, бизнеса, а также учета токсичных загрязнений при оценке. В трех Комментариях (1-3) к МСО рассмотрены особенности проведения оценки на развивающихся рынках, оценки активов общественного (государственного) сектора, а также вопросы, связанные с оценкой активов в соответствии с требованиями Базельского комитета по банковскому надзору (*Basel committee of banking supervision*). Стандарт снабжен развернутым глоссарием используемых терминов.

Многолетняя деятельность IVSC по разработке стандартов привела к осознанию того факта, что сама стандартизация на международном уровне существенно отличается от процесса создания национальных стандартов.

Во многих странах торговое право и соответствующий комплекс регулирующих процедур предопределяют некоторое направление, иногда весьма специфическое, для стандартизации оценочной деятельности. Фонд оценки США, различные организации в рамках ЕС и регулирующие учреждения стран Центральной и Восточной Европы – вот далеко не полный перечень национальных организаций и властных структур, которые на национальном уровне закладывают фундамент стандартов практической оценки.

Национальные стандарты оценки отражают:

- внутреннюю политику и установившиеся принципы практической деятельности;
- национальные политические и общественные цели;
- влияние самых разнообразных обычаев и языковых особенностей.

Правовые основы стандартизации в Российской Федерации установлены Законом Российской Федерации «О стандартизации». Стандартизация представляет собой деятельность по установлению норм, правил, характеристик продукции, услуг, процессов.

Основными задачами системы стандартизации услуг в области оценки являются:

- обеспечение взаимопонимания и взаимодействия между всеми сторонами-участниками процесса оценки имущества;
- формирование нормативной базы для обеспечения проведения сертификации услуг по оценке;
- установление единых требований к методам оценки, содержанию и форме отчетов по оценке;
- создание и ведение системы классификации и кодирования технико-экономической информации, используемой при оценке;
- гармонизация терминологии, классификации услуг, методов оценки с международными стандартами;

- содействие соблюдению законодательства Российской Федерации средствами и методами стандартизации.

Начиная с сентября 1999 г., в соответствии с поручением Правительства РФ от 20.09.99 № 932 Министерством государственного имущества России совместно с другими заинтересованными ведомствами и в тесном сотрудничестве с профессиональными организациями оценщиков велась разработка проектов стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности.

«Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности» были утверждены 6 июля 2001 г. Постановлением Правительства Российской Федерации № 519. Согласно этому Постановлению, разработка и утверждение методических рекомендаций по оценочной деятельности применительно к различным объектам оценки (по согласованию с федеральными органами исполнительной власти, осуществляющими регулирование в соответствующей сфере деятельности), видам стоимости объекта оценки, проведению оценки, а также экспертизы отчетов об оценке было возложено на Министерство имущественных отношений Российской Федерации (Минимущества России).

Требования Стандартов являются обязательными к применению субъектами оценочной деятельности при определении вида стоимости объекта оценки, подходов к оценке и методов оценки, а также при проведении оценки.

Согласно требованиям Стандартов, при составлении отчета об оценке оценщик обязан использовать информацию, обеспечивающую достоверность отчета об оценке как документа, содержащего сведения доказательственного значения.

В Стандартах оценки дается определение основных видов стоимости объекта оценки, подходов к оценке и методов оценки. Помимо определения рыночной стоимости объекта оценки в Стандарте дается определение видов стоимости, отличных от рыночной. К таким видам относятся:

- стоимость объекта оценки с ограниченным рынком товаров;
- стоимость замещения объекта оценки;
- стоимость воспроизводства объекта оценки;
- стоимость объекта оценки при существующем использовании;
- инвестиционная стоимость объекта оценки;
- стоимость объекта оценки для целей налогообложения;
- ликвидационная стоимость объекта оценки;
- утилизационная стоимость объекта оценки;
- специальная стоимость объекта оценки.

В документе дается определение трех основных подходов к оценке: затратного, сравнительного и доходного. Согласно требованиям Стандартов, оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) данные подходы к оценке. При этом оценщик вправе самостоятельно определять, в рамках каждого из подходов, конкретные методы оценки, определяемые в Стандарте как способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке. Оценщик на основе полученных в рамках каждого из подходов к оценке результатов определяет итоговую величину стоимости объекта оценки. При этом, согласно требованию Стандартов, итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях в виде единой величины, если в договоре об оценке не предусмотрено иное.

Раздел III Стандартов определяет основные требования к проведению оценки, этапы проведения оценки, порядок сбора и обработки информации.

Оценка объекта оценки может проводиться оценщиком только при соблюдении требования к независимости оценщика, предусмотренного законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности. В случае, если он не отвечает указанному требованию,

оценщик обязан сообщить об этом заказчику и отказаться от заключения договора об оценке. При заключении договора об оценке оценщик обязан предоставлять заказчику информацию о требованиях законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе о порядке лицензирования оценочной деятельности, обязанностях оценщика, требованиях к договору об оценке и отчету об оценке, а также о стандартах оценки. Факт предоставления такой информации фиксируется в договоре об оценке.

Статья 20 Стандартов устанавливает шестимесячный срок действительности итоговой величины стоимости объекта оценки для целей совершения сделок.

В Международном комитете по стандартам оценки (IVSC) полномочным представителем Российской Федерации является Российское общество оценщиков (РОО), поэтому содержание основного перечня стандартов РОО составили международные стандарты этого комитета. В настоящее время общее количество утвержденных и разрабатываемых стандартов РОО составляет более 30. Их использование призвано обеспечить процесс оценки имущества и проведения сертификации услуг.

Перечень стандартов Российского общества оценщиков:

1. Система нормативных документов Российского общества оценщиков.
2. Классификатор услуг по оценке имущества.
3. Декларация Российского общества оценщиков.
4. Кодекс профессиональной этики.
5. Общие понятия и принципы оценки.
6. Рыночная стоимость как база оценки.
7. Базы оценки, отличные от рыночной стоимости.
8. Оценка в целях финансовой отчетности и смежной документации.
9. Оценка ссудного обеспечения, залога и долговых обязательств.
10. Стандарты профессиональной деятельности в области оценки недвижимого имущества.
11. Оценка производственных средств, машин и оборудования.
12. Стоимость действующего предприятия как база оценки.
13. Оценка нематериальных активов.
14. Оценка объектов интеллектуальной собственности.
15. Оценка минерального сырья.
16. Оценка лесных ресурсов и лесных земель.
17. Учет в процессе оценки факторов окружающей среды.

Система нормативных документов РОО создается в соответствии с экономическими условиями развивающихся рыночных отношений и структуры управления в Российской Федерации на базе действующего законодательства, норм, правил и государственных стандартов инвестиционной сферы экономики.

Главная направленность разрабатываемых нормативных документов РОО – защита прав и охраняемых законом интересов потребителей, общества и государства при развитии самостоятельности и инициативы организаций, предприятий и специалистов-оценщиков.

Одним из основных средств решения этой задачи является использование методических принципов, которые находят все большее распространение в международной и отечественной практике стандартизации. В отличие от ранее используемого подхода, когда в нормативных документах приводят подробное описание методов обоснования и расчета, создаваемая система нормативных документов РОО должна содержать в первую очередь характеристики оценки, основанные на требованиях потребителей.

Разрабатываемые в соответствии с настоящим подходом нормативные документы должны устанавливать прежде всего требования к результатам оценки как услуги, которые должны быть удовлетворены, или цели, которые должны быть достигнуты на основе использования результатов оценки.

Сертификация и аттестация профессиональной деятельности

В рамках саморегулируемых профессиональных организаций оценщиков действует система квалификационных требований к своим членам и соответствующая система профессиональных званий. Как уже было сказано выше, такими примерами являются: звание члена Королевского института чартерных сюрвейеров Великобритании (*FRICS*), звание члена Института оценки США (*MAI*), звание аккредитованного сертифицированного оценщика Американского общества оценщиков (*ASA*) и др.

Система профессиональных званий базируется обычно как на собственной системе профессиональной учебной подготовки (или системе образования по согласованным программам в аккредитованных учебных центрах), так и на опыте практической работы оценщика, подтверждаемого практическими отчетами.

В настоящее время согласно требованиям систем сертификации качества товаров и услуг (*DIN ISO 9000 ff* и *DIN EN 45013*), в странах Европейского сообщества формируются системы сертификации качества услуг по оценке. В качестве примера можно привести систему сертификации качества услуг, оказываемых оценочной фирмой, в соответствии со стандартом *DIN ISO 9002*, разработанную в Дании национальным органом по сертификации *DANSKSTANDART*. В Германии действует система сертификации оценщиков в рамках стандарта *DIN EN 45013*, проводимая органом по сертификации *HypZert*, разработанная под эгидой ассоциации ипотечных банков. Данная система сертификации была положена в основу системы требований по сертификации оценщиков, разработанной Европейской группой ассоциаций оценщиков. В случае, если требования национального органа по сертификации оценщиков соответствуют критериям *TEGoVA*, то он получает право выдавать сертификаты с указанием на то, что данная система сертификации «Одобрена *TEGoVA*». В настоящее время данная система аттестации оценщиков активно внедряется в странах ЕС.

В рамках Российского общества оценщиков также развивается система аттестации оценщиков и сертификации оценочных фирм, основанная на национальном законодательстве. В настоящее время в системе нормативных документов РОО действует «Положение об уровнях квалификации действительных членов Российского общества оценщиков (РОО) и аттестационной (сертификационной) комиссии РОО (АК)», утвержденное решением Конференции РОО 26 ноября 1996 г. (опубликовано в бюллетене «Российский оценщик» №1-2 (25-26) за 1997 г.).

В соответствии с этим Положением устанавливаются четыре уровня квалификации членов РОО:

- действительный член РОО;
- сертифицированный оценщик;
- эксперт по оценке;
- мастер (магистр) оценки.

В Положении изложены основные условия, при выполнении которых возможно присвоение каждого из перечисленных уровней квалификации, порядок работы Аттестационной комиссии РОО; приведены основные требования, предъявляемые к отчетам по оценке. Проводится работа по совершенствованию данного документа с учетом требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также с целью гармонизации его содержания с международными правилами сертификации персонала оценочных фирм.

Результаты работы Аттестационной комиссии в период с 1994 по 1999 г. характеризуются следующими данными:

Таблица 4.1

	1994 г.	1995 г.	1996 г.	1997 г.	1998 г.	1999 г.	Всего:
Подано заявлений	19	36	122	52	24	21	274
Присвоено звание «Сертифицированный оценщик»	3	13	22	27	18	16	99

Таким образом, если квалификационный уровень «Действительный член РОО» есть практически у всех оценщиков, имеющих профессиональное образование (не менее 100 часов), то только 30% от числа подавших заявление были удостоены квалификационного уровня «Сертифицированный оценщик». Другие уровни квалификации – «Эксперт по оценке» и «Мастер (магистр) оценки» – не присвоены никому.

Эти данные говорят о высоком уровне требований к квалификационному уровню оценщиков, о компетенции и принципиальности членов Аттестационной комиссии. Данное обстоятельство необходимо также учитывать при страховании профессиональной ответственности оценщиков, при продлении лицензий на оценочную деятельность, а также в тех случаях, когда заказчику приходится решать непростую задачу выбора оценщика для обеспечения гарантий качественного выполнения задания на оценку.

Российским обществом оценщиков разработана и зарегистрирована «Система добровольной сертификации услуг по оценке имущества и знака соответствия Системы» (свидетельство № РОСС RU.0001.04 АИОО от 03.06.96 г.).

«Сертификат соответствия» стандартам РОО и право использовать знак соответствия получили восемь фирм, в которых работают члены РОО.

В настоящее время РОО вводится следующая схема аттестации и сертификации оценочной деятельности:

1. *Аккредитация фирмы* или предпринимателя при Российском обществе оценщиков. На этом этапе проверяются правоустанавливающие документы, состав работников, стаж работы, перечень направлений выполняемых работ и общий анализ содержания представленных отчетов.

2. *Подготовка к аттестации* и сертификации. На этом этапе проводится рецензирование отчетов об оценке и получение консультаций по совершенствованию их содержания для подготовки сотрудников к аттестации и фирмы – к сертификации.

3. *Рассмотрение* материалов в Аттестационной или Сертификационной комиссии с целью присвоения «Квалификационного уровня» персоналу фирмы или выдачи «Сертификата соответствия» стандартам РОО оценочной фирме.

Организация работ по стандартизации призвана создать необходимые условия, в рамках которых должно осуществляться производство продукции и услуг. Задача процедуры сертификации – установление соответствия результатов выпуска продукции и выполнения услуг требованиям этих условий. Это два взаимосвязанных процесса, обеспечивающих необходимый уровень качества результатов труда, в том числе услуг по оценке имущества.

Сертификация услуг по оценке – это система процедур для определения третьей стороной соответствия выполняемых оценщиком работ требованиям, которые изложены в Стандартах РОО. Сертификация может осуществляться независимо от членства в РОО.

Правовые основы сертификации товаров, работ и услуг определены в законах Российской Федерации «О защите прав потребителей» и «О сертификации продукции и услуг». Сертификат соответствия призван быть гарантией качества, безопасности и обеспечивать повышение престижа и доверия заказчика к организациям, осуществляющим оценку имущества.

В Госстандарте России 6 июня 1996 г. зарегистрирована «Система добровольной сертификации оценки имущества. Основные положения и порядок проведения» (№ РОСС RU.0001.04 АИ00), которая включает перечень организационно-методических документов:

- Положение о Центральном органе сертификации.
- Требования к экспертам по сертификации и порядок их аттестации.
- Порядок проведения сертификации.
- Типовое положение об органе сертификации.
- Порядок аккредитации учебных подразделений организаций по обучению специалистов в области сертификации услуг по оценке имущества.
- Типовая учебная программа подготовки экспертов по специализации «Сертификация услуг по оценке имущества».
- Знак соответствия. Форма, размеры и технические требования.
- Порядок ведения реестра и регистрации объектов и участников сертификации.

Опыт проведения сертификации выявил необходимость применения трех схем сертификации:

1. Комплексная проверка организации работ и результатов оценочной деятельности. На основании выборочного контроля содержания отчетов определяется уровень мастерства исполнителя.
2. Схема сертификации основывается на данных Декларации-заявления, т.е. в ней реализуются принципы доверия к оценщикам. Обязательным условием применения второй схемы сертификации являются результаты сертификации по первой схеме и данные последующих инспекционных контролей.
3. Проверка результатов деятельности оценщиков в условиях использования Системы качества выполнения услуг по оценке имущества, которая в ближайшем будущем должна быть разработана в соответствии с требованием соответствующих международных стандартов.

На этапе предварительной оценки в Центральный орган по сертификации РОО или в другой аккредитованный орган по сертификации подается Заявка и Анкета-вопросник. В заявке указывается перечень Стандартов, в соответствии с которым должна быть проведена сертификация. Анкета содержит ряд вопросов об объектах оценочной деятельности заявителя. Анализ Анкеты-вопросника позволит органам сертификации принять положительное решение о заключении договора на выполнение работ по сертификации, в котором определяется время выполнения и программа этой работы. Орган сертификации формирует комиссию для ее проведения. В рамках первой схемы сертификации проводится работа по пяти блокам:

1. Анализ отчетов, выполненных оценочной фирмой или оценщиком за определенный период времени. Выбор их осуществляет комиссия. Количество отчетов должно быть около двадцати; их содержание должно показать умение выполнять все процедуры оценки, которые зафиксированы в Стандартах РОО, и тем самым определить степень мастерства исполнителей работ.
2. Изучение содержания учредительных и организационно-правовых документов.
3. Анализ документов, подтверждающих образовательный уровень и уровень дополнительного образования персонала фирмы или оценщика.
4. Степень обеспеченности информационно-методическими материалами; уровень технического оснащения и состояние делопроизводства.
5. Результаты анализа организации работ, содержание отчетов по итогам сертификации фиксируется в Акте, на основании выводов которого принимается Решение о выдаче или невыдаче Сертификата соответствия выполняемых работ содержанию Стандартов РОО. В содержании Акта и Решения указывается дата планового инспекционного контроля результатов устранения недостатков, выявленных в процессе сертификации.

Все эти процедуры были проведены при анализе оценочной деятельности ряда фирм, которым в настоящее время выдан Сертификат соответствия Стандартам РОО.

Таблица 4.2

Система стандартов Российского общества оценщиков

<i>Основные стандарты Российского общества оценщиков (РОО)</i>		
<i>Обозначение</i>	<i>Наименование</i>	<i>Краткое содержание</i>
СТО РОО 10-01-95	Система нормативных документов Российского общества оценщиков	Изложена концепция развития стандартизации в области оценки имущества
СТО РОО 10-02-95	Декларация Российского общества оценщиков	Определены основные цели и задачи, права, обязанности и ответственность членов РОО перед потребителями услуг по оценке имущества
СТО РОО 20-06-96	Классификатор услуг по оценке имущества	Систематизация объектов оценки с учетом целей оказания оценочных услуг. Классификатор содержит такие основные виды услуг, как оценка недвижимого и движимого имущества, оценка нематериальных и прочих активов, оценка имущественных комплексов (производств)
СТО РОО 20-01-96	Общие понятия и принципы оценки	Содержит характеристику основных понятий, используемых в стандартах РОО по оценке различных видов имущества. К ним относятся понятия: земля и собственность, недвижимое и движимое имущество, нематериальные активы, цена, себестоимость, рынок и стоимость, рыночная стоимость, наиболее эффективное использование, полезность и др.
СТО РОО 20-02-96	Рыночная стоимость как база оценки	Раскрывается общее определение понятия рыночной стоимости как выражения меновой стоимости, денежная величина которой определяется на открытом рынке при соблюдении всех необходимых условий свободной продажи. Приводится описание основных подходов сравнения продаж, доходного и затратного подходов, обеспечивающих определение стоимости при оценке имущества.
СТО РОО 20-03-96	Базы оценки, отличные от рыночной стоимости	Содержит положения, разъясняющие случаи нерыночных методов определения стоимости. Эти методы применяются в тех случаях, когда оценку выполнить невозможно из-за отсутствия рыночной информации.
СТО РОО 20-04-94	Оценка в целях финансовой отчетности и смежной документации	Рассматривается понятие рыночной стоимости, используемой в качестве основы для финансовой отчетности, приводятся общие понятия и принципы, необходимые для оценки активов в целях отражения динамики цен в финансовой отчетности.
СТО РОО 20-05-96	Оценка ссудного обеспечения, залога и долговых обязательств	Устанавливает порядок оценки собственности в целях ссудного обеспечения, ипотечного кредитования и обеспечения долговых обязательств; определяет принципы, в соответствии с которыми необходимо проводить оценку имущества по заданию кредитных учреждений и прочих организаций.
СТО РОО 22-01-96	Оценка производственных средств, машин и оборудования	Характеризует активы, относящиеся к производственным средствам, машинам и оборудованию. Дает определения понятий стоимости, методов и процедур расчета стоимости и требований к отчетам об оценке.

Продолжение табл. 4.2.

Обозначение	Наименование	Краткое содержание
СТО РОО 24-01-96	Стоимость действующего предприятия как база оценки	Изложены основные критерии, необходимые для определения стоимости действующего предприятия как базы оценки; введено понятие потребительной стоимости активов, являющихся частью действующего предприятия. Установлены различия понятий «стоимость действующего предприятия» и «стоимость отдельных видов имущества», входящих в его состав. Вводится понятие «стоимость, создаваемая функционированием сформировавшегося производства», определяемая посредством капитализации прибыли.
СТО РОО 26-02-96	Оценка нематериальных активов	Идентифицирует объекты, устанавливает определения стоимости, методики оценки нематериальных активов, заключающейся в определении потока прибыли функционирующего предприятия, приходящейся на долю оцениваемых активов в течение срока его службы, а также оценки нематериальных активов как отдельного объекта оценки.
СТО РОО 26-01-95	Оценка объектов интеллектуальной собственности	Содержит особенности определения стоимости как отдельного объекта нематериальных активов.
СТО РОО 23-01-96	Оценка минерального сырья	Представлены общие понятия, принципы и критерии, необходимые для оценки минеральных ресурсов, таких как нефть, газ; выработка шахт, карьеров и котлованов кроме машин и оборудования, используемого в процессе добычи полезных ископаемых.
СТО РОО 23-02-96	Оценка лесных ресурсов и лесных земель	Идентифицирует активы, относящиеся к лесным ресурсам и лесным землям. Устанавливает понятия стоимости, методы и содержание отчетов об оценке этого вида имущества.
СТО РОО 30-02-96	Положение о центральном органе сертификации	Центральный орган создается приказом президента РОО; в своей деятельности руководствуется действующим законодательством и положением о нем, организывает подготовку экспертов, совершенствует организационно-методические документы, аккредитует органы по сертификации и учебные центры по подготовке экспертов.
СТО РОО 30-03-96	Требования к экспертам и порядок их аттестации	Устанавливает требования к уровню образования, порядок аттестации экспертов, свидетельствующий о способности эксперта объективно и компетентно проводить работы по сертификации в определенной области оценочной деятельности и аккредитации органов на право сертификации.
СТО РОО 30-04-96	Порядок проведения сертификации	Определены объекты сертификации: результаты деятельности юридических лиц, частных предпринимателей, использование программного продукта при оценке имущества, уровень квалификации оценщика. Содержит перечень необходимых документов, устанавливает этапы проведения сертификации, элементы окончательной проверки при сертификации по определенной схеме, а также порядок инспекционного контроля и процедуры рассмотрения апелляций.

Обозначение	Наименование	Краткое содержание
СТО РОО 30-06-96	Типовое положение об органе по сертификации	Определяет статус органа по сертификации как независимого. Приведены функции, права и обязанности органа по сертификации, ответственность и организационная структура; установлены требования к персоналу, порядку ведения документации, обеспечению конфиденциальности; изложены порядок рассмотрения апелляций и формы взаимодействия с центральным органом по сертификации и другими организациями.
СТО РОО 30-12-96	Типовая учебная программа подготовки экспертов	Рассматривается комплекс вопросов, обеспечивающих получение знаний и навыков, необходимых для выполнения работ по сертификации услуг по оценке имущества; содержание программы реализуется в форме чтения лекций, проведения иных видов занятий: деловые игры, анализ конкретных ситуаций, экспертиза отчетов, целевые стажировки.
СТО РОО 30-09-96	Знак соответствия	Приведена форма знака соответствия, информирующего потребителя и другие заинтересованные стороны о проведенной сертификации услуги и выдаче сертификата соответствия требованиям стандартов. Знак используется для маркировки результатов услуг по оценке имущества: экспертные заключения, отчеты, документация пакетов прикладных программ.
СТО РОО 30-10-96	Порядок ведения реестра и регистрации объектов и участников сертификации	Определяет порядок регистрации и включения в реестр Системы документов по сертификации объектов, аккредитации органов, аттестации экспертов по сертификации.

4.3. Используемые стандарты стоимости

Для рынка недвижимости, существенно отличающегося от равновесного рынка, цены прошлых сделок и затраты на строительство в той или иной мере влияют на текущую стоимость, но не обуславливают ее. Стоимость определяется текущими предпочтениями и целями обмена или использования имущества. В рамках двух базисных определений стоимости – стоимости в обмене и стоимости в пользовании существуют используемые в оценке стандарты стоимости. Все виды стоимости достаточно освещены в различных учебниках по оценке. В этом пособии мы рассмотрим некоторые моменты, касающиеся корректности использования таких видов стоимости, как рыночная, инвестиционная и ликвидационная.

Стандарт стоимости прежде всего определяется назначением оценки, т. е. для чего и при каких обстоятельствах будет использован результат оценки. Очень важным аспектом является юридическое описание объекта. Например, в одном случае оценке подлежит рыночная стоимость объекта с полным правом собственности на здание и земельный участок, в другом – земельный участок, арендуемый собственником здания. Объекты совершенно одинаковые, в том числе и по месторасположению. Здесь оценщик должен учесть то обстоятельство, что при выборе *НЭИ* второго объекта оценки необходимо обратить особое внимание на наличие арендного права на землю. *НЭИ* объекта с арендным правом на земельный участок не всегда совпадает с таковым в отношении объекта,

земля которого находится в праве собственности. Если, допустим, *НЭИ* первого объекта требует значительных, но экономически оправданных дополнительных капиталовложений, то для второго объекта подобные инвестиции оказываются неоправданными из-за дополнительных рисков, связанных с возможным досрочным расторжением арендного договора, меньшей ликвидностью и долгосрочностью реализации рентабельности капиталовложения. Таким образом, если для одного объекта стоимость, определенная на базе выбранного *НЭИ*, является рыночной, то для другого при том же *НЭИ* – стоимостью в пользовании, например, инвестиционной.

Инвестиционная стоимость нередко подменяется рыночной стоимостью. Ошибка подобного рода будет исключена, если исходить из сопоставления определения обоих стандартов стоимости. Если рыночная стоимость – это объективный обезличенный показатель стоимости, то инвестиционная стоимость – это стоимость, отражающая ценность использования объекта для конкретного собственника или инвестора в конкретных целях. Стоимость для конкретного собственника может отличаться от рыночной стоимости в силу следующих причин:

- приобретение объекта для использования в составе конкретного предприятия или планируемого инвестиционного проекта;
- нетипичные условия финансирования;
- иные ожидания рентабельности или изменения стоимости;
- иной налоговый статус;
- различия в оценке рисков;
- иная мотивация.

При оценке с целью внесения в уставный капитал принята практика производить оценку на базе рыночной стоимости, не учитывая возможную несовместимость *НЭИ* объекта с деятельностью компании. В этом случае корректнее определять не рыночную, а инвестиционную стоимость.

Если типичными покупателями объекта являются физические лица, а оценивается объект для юридического лица, то, возможно, оценке подлежит инвестиционная стоимость, если учесть такой фактор, как, например, более низкая стоимость капитала из-за более широкого диапазона альтернативных возможностей у юридического лица.

При оценке ликвидационной стоимости следует четко определить базовые факторы, по которым эта стоимость отличается от рыночной. Эти факторы составляют следующие условия реализации:

- ограниченное время реализации;
- фактор вынужденности продажи.

Кроме этого, следует учитывать еще один фактор, влияющий на ликвидационную скидку, – коэффициент эластичности спроса. Величина ликвидационной стоимости определяется как рыночная стоимость, уменьшенная на ликвидационную скидку. Ликвидационная скидка есть функция от указанных факторов. Влияние фактора времени – очевидно (время реализации меньше среднерыночного времени экспозиции), и зачастую оценщики при определении ликвидационной скидки ограничиваются только этим фактором. Численно скидку только вследствие ограниченного времени можно определить (что чаще всего и бывает на практике) дисконтированием величины рыночной стоимости объекта на момент вынужденной реализации в диапазоне между временем рыночной экспозиции и предполагаемой датой реализации по безрисковой ставке.

Такой подход определения скидки предполагает, что собственник не несет никаких финансовых потерь, что совершенно неверно. Рынок «знает», что собственник вынуж-

жден продать объект и, следовательно, обладая инициативой, требует дополнительной скидки, помимо скидки, обусловленной временем реализации. В настоящее время отсутствуют методические рекомендации учета этого фактора при определении ликвидационной скидки, поэтому можно порекомендовать оценщикам (пока не появятся более корректные рекомендации) учесть этот фактор путем соответствующего увеличения безрисковой ставки, понимая при этом сложность обоснования этой поправки. Влияние коэффициента эластичности спроса на величину ликвидационной скидки также очевидно, и игнорирование этого фактора приведет к значительным ошибкам. К сожалению, в отечественных изданиях информационно-аналитических компаний, занимающихся анализом рынка недвижимости, отсутствуют данные по численным значениям коэффициента эластичности спроса для недвижимости, хотя эти компании, понимая важность этой характеристики для экономического анализа в целом и для целей оценки в частности, собираются проводить соответствующие исследования и печатать данные по численным значениям этого параметра (по данным опроса компаний).

Помимо проблем с численными значениями факторов, существует главная проблема – отсутствие аналитической модели, т. е. конкретной функциональной зависимости ликвидационной скидки от указанных факторов, приемлемой для практического использования.

Единственное, что можно порекомендовать оценщикам в этой ситуации, – это следить за публикациями по этой теме и по возможности использовать эти материалы в своей практике.

Для самооценки по теме ответить на вопросы:

1. В чем суть деления вещей на «недвижимые» и «движимые»?
2. Какие правомочия образуют содержание права собственности?
3. Какие существуют основания возникновения, прекращения и перехода права собственности?
4. Какие существуют основания принудительного прекращения права собственности?
5. В каких случаях принудительного изъятия частной собственности требуется ее оценка?
6. Укажите случаи судебного и внесудебного изъятия частной собственности.
7. Что такое «вещное право» и какие виды вещных прав существуют в законодательстве Российской Федерации?
8. Что такое право хозяйственного ведения?
9. Что такое право оперативного управления?
10. Что такое право бессрочного (постоянного) пользования?
11. Что такое право пожизненного наследуемого владения?
12. Что такое сервитут?
13. Какие существуют виды сервитутов?
14. Какие правомочия принадлежат арендатору недвижимости?
15. Что такое ипотека?
16. Каковы правила удовлетворения требования кредитора, обеспеченного ипотекой, в случае неисполнения должником своего обязательства?
17. Какое вещное право дает его обладателю правомочие по распоряжению недвижимостью?
18. Какая обязанность возникает у собственника недвижимости, в отношении которой установлен сервитут?

19. Как влияет обременение недвижимости сервитутом на ее стоимость?
20. Что такое «государственная регистрация»?
21. Что подлежит государственной регистрации?
22. В какой момент возникают, прекращаются или переходят права на недвижимые вещи?
23. Отношения каких лиц регулирует Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»?
24. Какое определение «рыночной стоимости» установлено в Законе?
25. Какие требования к независимому оценщику установлены Законом?
26. В каких случаях проведение независимой оценки законодательно обязательно?
27. Каковы требования к договору оценщика и заказчика его услуг?
28. В чем состоят лицензионные требования?
29. Какие существуют основания для приостановления, отзыва лицензии?
30. Что входит в компетенцию государственного уполномоченного органа?
31. Что отнесено к компетенции саморегулируемых организаций?
32. Кого можно отнести к объектам и субъектам оценочной деятельности?
33. Кто является потребителем услуг оценщика?
34. В чем специфика становления института оценки в период проведения экономических реформ?
35. Что такое «вещь» и что такое «имущество»?

Регулирование оценочной деятельности

1. Какие формы регулирования оценочной деятельности могут применяться? Посредством чего осуществляется регулирование оценочной деятельности?
2. Какие документы существуют для регулирования оценочной деятельности на международном уровне? Имеет ли Россия право их использовать? Какая организация является представителем профессиональных интересов оценщиков России на международном уровне?
3. По каким причинам началось лицензирование оценочной деятельности в США? Какие стандарты в настоящее время обязательны для применения в США?
4. Каким образом осуществляется саморегулирование в Европе? Какие стандарты приняты на европейском уровне и в чем заключается их практическая значимость?
5. Как проходит процесс регулирования оценочной деятельности в России? Какие стандарты могут применяться при проведении оценки различных видов имущества?
6. Что представляет собой процесс сертификации услуг по оценке? Как осуществляется квалификация и сертификация профессиональных оценщиков за рубежом и в России?

Государственное регулирование рынка недвижимости

1. Для чего проводится зонирование землепользования? Расскажите о функциональном зонировании.
2. Назовите принципы классификации территориально-экономического зонирования.
3. Расскажите о системе земельного кадастра. Назовите основные типы кадастров.
4. Что такое государственный кадастровый учет земельных участков?
5. Расскажите о видах собственности на объекты недвижимости.
6. Что такое триада полномочий собственника объекта недвижимости?
7. Назовите способы приобретения права собственности на объекты недвижимости.
8. Назовите существующие сделки с объектами недвижимости.

9. Расскажите о целях и задачах государственной регистрации объектов недвижимости.
10. Назовите принципы, на которых базируется система государственной регистрации.
11. Расскажите об органах, осуществляющих государственную регистрацию.
12. Опишите структуру Единого государственного реестра прав.
13. Назовите виды налогов, которые применяются в сфере недвижимости.
14. Расскажите о плате за землю и порядке ее уплаты.
15. Объясните сущность налогов на имущество предприятий и физических лиц.
16. В чем состоит основной смысл введения единого налога на недвижимость?
17. *Расшифруйте* структуру кадастрового номера земельного участка 78:5574:8.
18. *Составьте* договор аренды, предметом которого является коммерческий объект недвижимости.
19. *Приведите* полное наименование органа государственной регистрации прав на объекты недвижимости и сделок с ними, действующего в вашем регионе. Перечислите его основные функции.
20. *Подумайте и определите*, какие элементы может содержать комплексное понятие «система налогообложения недвижимости».

Тема 5.

Подходы к оценке объектов недвижимости

Изучив тему 5, студент должен знать:

- особенности оценки различных видов недвижимости.

Уметь:

- практические знания и навыки определения рыночной стоимости объектов недвижимости.

При изучении темы необходимо:

Читать:

- тему пятую учебного пособия.

Выполнить задание:

- практическое задание по пятой теме;
- ответить на вопросы и выполнить тест по пятой теме.

Акцентировать внимание на следующих понятиях: особенности всех видов акций и их инвестиционные и управленческие качества.

Дидактические единицы:

- Доходный подход.
- Сравнительный подход.
- Затратный подход.
- Оценка с использованием инвестиционно-ипотечного анализа.
- Факторы, влияющие на процесс оценки объектов недвижимости.
- Степень влияния экологических факторов на оценку объектов недвижимости.
- Особенности оценки земли.

Цель изучения: ознакомление с различными подходами и методами оценки объектов недвижимости.

Оценку объектов недвижимости осуществляют с помощью трех основополагающих подходов: доходного, сравнительного и затратного. Каждый подход позволяет подчеркнуть особые характеристики объекта.

Доходный подход (имущественный), или оценка дисконтированных денежных потоков (*discounted cash flow – DCF*). Соотносит ценность актива с текущей стоимостью ожидаемых в будущем денежных потоков, приходящихся на данный актив, дисконтируемых по ставке, зависящей от риска. Согласно сравнительному подходу (рыночному) ценность актива следует вычислять, анализируя ценообразование сходных активов, связывая его с какой-либо переменной (с прибылью или доходами, денежными потоками, балансовой стоимостью или объемом продаж). Затратный подход, или оценка условных требований – предполагает использование модели ценообразования опционов для измерения ценности активов, имеющих характеристики опциона. Одни из таких финансовых активов могут обращаться на рынке (напр., варранты), другие же не являются торгуемыми и основываются на реальных активах (проекты, патенты, запасы нефти и т.д.) – это реальные опционы. Надо заметить, что в условиях совершенного рынка все подходы должны давать один и тот же результат в оценках.

При доходном подходе во главу угла ставится доход как основной фактор, определяющий величину стоимости объекта. Чем больше доход, приносимый объектом оценки, тем больше величина его рыночной стоимости при прочих равных условиях. Здесь имеют значение продолжительность периода получения возможного дохода, степень и вид рисков, сопровождающих данный процесс. Доходный подход – это исчисление текущей стоимости будущих доходов, которые возникнут в результате использования собственности и возможной дальнейшей ее продажи. В данном случае применяется принцип ожидания.

Доходный подход, как правило, является наиболее подходящей процедурой для оценки бизнеса, однако целесообразно бывает использовать также сравнительный и затратный подходы. В некоторых случаях затратный и сравнительный подходы могут быть более точными или более эффективными. Во многих случаях каждый из трех подходов может быть использован для проверки оценки стоимости, полученной при других подходах.

Сравнительный подход особенно эффективен, когда существует активный рынок сопоставимых объектов собственности. Точность оценки зависит от качества собранных данных, так как применяя данный подход, оценщик должен собрать достоверную информацию о недавних продажах сопоставимых объектов. Эти данные включают: экономические характеристики, время продажи, местоположение, условия продажи и условия финансирования. Действенность такого подхода снижается, если: сделок было мало; момент их совершения и момент оценки разделяет продолжительный период времени; рынок находится в аномальном состоянии, потому что быстрые изменения на рынке приводят к искажению показателей. Сравнительный подход основан на применении принципа замещения. Для сравнения выбираются конкурирующие с оцениваемым бизнесом объекты. Обычно между ними существуют различия, поэтому необходимо провес-

ти соответствующую корректировку данных. В основу приведения поправок положен принцип вклада.

Затратный подход наиболее применим для оценки предприятий, имеющих разнородные активы, в том числе финансовые, а также когда бизнес не приносит устойчивый доход. Методы затратного подхода целесообразно использовать и при оценке специальных видов бизнеса (гостиниц, мотелей и т.п.), страховании. Собираемая информация включает данные об оцениваемых активах (цены на землю, строительные спецификации и др.), данные об уровне зарплаты, стоимости материалов, расходах на оборудование, о прибыли и накладных расходах строителей на местном рынке и т.д. Необходимая информация зависит от специфики оцениваемого объекта. Затратный подход сложно применять при оценке уникальных объектов, обладающих исторической ценностью, эстетическими характеристиками, или устаревших объектов.

Затратный подход основан на принципах: замещения, наилучшего и наиболее эффективного использования, сбалансированности, экономической величины²¹, экономического разделения.

Три подхода связаны между собой. Каждый из них предполагает использование различных видов информации, получаемой на рынке. Например, базовыми для затратного подхода являются данные о текущих рыночных ценах на материалы, рабочую силу и др.; для доходного подхода – ставки дисконтирования и коэффициентов капитализации, которые также рассчитываются по данным рынка.

При выборе подхода перед оценщиком открываются различные перспективы. Хотя эти подходы основываются на данных, собранных на одном и том же рынке, каждый из них связан с различным аспектом рынка. *На совершенном рынке все подходы должны привести к одной и той же величине стоимости.* Однако большинство рынков несовершенно, предложение и спрос не находятся в равновесии. Потенциальные пользователи могут быть неправильно информированы, производство может быть неэффективным. По этим, а также и по другим причинам при данных подходах могут быть получены различные показатели стоимости.

5.1. Доходный подход

Доходный подход отражает мотивацию типичного покупателя доходной недвижимости: ожидаемые будущие доходы с требуемыми характеристиками.

Учитывая, что существует непосредственная связь между размером инвестиций и выгодами от коммерческого использования объекта инвестиций, стоимость недвижимости определяется как стоимость прав на получение приносимых ею доходов. Эта стоимость (рыночная, инвестиционная) определяется как текущая стоимость будущих доходов, генерируемых оцениваемым активом.

Основное преимущество доходного подхода, по сравнению со сравнительным и затратным, заключается в том, что он в большей степени отражает представление инвестора о недвижимости как источнике дохода, то есть это качество недвижимости учитывается как основной ценообразующий фактор.

Следует отметить, что доходный подход к оценке тесно связан со сравнительным и затратным методами. Например, ставки дохода, применяемые в доходном методе, обычно определяются из анализа сопоставимых инвестиций; затраты на реконструкцию используются при определении денежного потока как дополнительные инвестиции; методы капитализации используются при корректировке различий в методе рыночных аналогов и оценке элементов функционального и внешнего износов в затратном методе.

²¹ На этом принципе строится оценка недвижимости.

Основным недостатком подхода является то, что в отличие от двух других подходов оценки он основан на прогнозных данных.

Напомним читателю основы временной теории денежных потоков.

Основы финансовой математики

Компаундинг – определение будущей стоимости единицы, зная первоначальную. Функция сложного процента (*FV future value of money*) позволяет определить будущую стоимость единицы, которой инвесторы располагают сегодня, исходя из предполагаемой ставки дохода, срока накопления и периодичности начисления процентов.

$$FV = PV \cdot (1 + i)^n,$$

где *FV* – будущая стоимость ед. (ден. потоки за период),
PV – первоначальная стоимость (текущая ст-ть ед.),
i – процентная ставка за период,
n – число периодов (в годах).

Если мы определяем будущую стоимость денег, сроком вложения до одного года, т.е. находим простую ставку ссудного процента, то формула наращивания упрощается:

$$S = P \cdot (1 + ni),$$

где *S* – будущая стоимость,
P – первоначальная стоимость,
i – годовая процентная ставка,
n – период начисления (в годах).

Отметим, что функция дисконтирования обратна функции сложного процента.

Дисконтирование – определение первоначальной стоимости единицы (сегодняшней, текущей, приведенной, современной, настоящей, реверсии, перепродажи), если известна ее величина в будущем, при данном периоде накопления и процентной ставке.

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

где *PV* – первоначальная стоимость (текущая ст-ть ед.),
FV – будущая стоимость ед. (ден. потоки за период),
i – процентная ставка (ставка дисконтирования),
n – число периодов (лет).

Правило приведенной ценности (*PV – present value of money*) – ценность любого актива соответствует приведенной ценности ожидаемых денежных потоков, приходящихся на данный актив.

Денежные потоки различаются в зависимости от вида актива, это могут быть:

- дивиденды (в случае акций),
- купоны (проценты),
- номинальная стоимость (в случае облигаций),
- денежные поступления после уплаты налогов (в случае реальных проектов).

Ставка дисконтирования (*i*) есть функция риска ожидаемых денежных потоков – более высокие ставки соответствуют более рисковому активу, а пониженные – проектам с большей безопасностью и оптимальным соотношением «доходность/риск». Например, расположим виды ценных бумаг с возрастанием доли риска по ним: облигация с нулевым купоном (обеспечивает гарантированные денежные потоки в будущем), корпоративные облигации (денежные потоки создаются купонами и существует риск отказа от плате-

жей), акции без фиксированного дивиденда (*equities*) – ожидаемые денежные потоки характеризуются высокой степенью неопределенности²². Нахождение ценности от таких финансовых инвестиций определяется на основе приведенной ценности ожидаемых денежных потоков от этих инвестиций, дисконтированных по ставке, которая будет отражать уровень неопределенности.

Исходные положения

Оценивая дисконтированные денежные потоки, мы пытаемся определить внутреннюю ценность актива (*intrinsic value*), основанную на фундаментальных факторах. Внутренняя ценность – это наиболее истинная ценность актива, определенная высокопрофессиональным аналитиком, который не только корректно оценил ожидаемые денежные потоки фирмы, но и верно определил ставку дисконтирования для данных потоков. Теоретически, рыночные цены должны стремиться к внутренней ценности объекта оценки.

Классификация моделей

Существует три способа оценки дисконтированных денежных потоков, позволяющие оценить:

- собственный капитал фирмы,
- оценить фирму в целом,
- оценить фирму по частям, оценивая каждую претензию к фирме (подход *APV*).

Ценность собственного капитала определяется путем:

- дисконтирования денежных потоков, приходящихся на собственный капитал (сальдо денежных потоков после всех расходов, реинвестирования, выплат по налоговым обязательствам, платежей по процентам и по основной сумме долга);
- по ставке дисконтирования, равной стоимости собственного капитала (т.е. нормы доходности, требуемой учредителям).

$$ЦСК = \sum_{t=1}^{t=n} \frac{CF_t}{(1+k_c)^t} = \sum_{t=1}^{t=n} \frac{\text{ожд.ден.потоки_на_собственный_капитал_за_период_t}}{(1+\text{стоимость_собственного_капитала})^{\text{период_накопления}}}$$

где *ЦСК* – ценность собственного капитала, или (*PV_{CC}*),

n – срок жизни актива,

k_c – стоимость собственного капитала (*cost of equity*).

Модель дисконтированных дивидендов – это специальный случай оценки собственного капитала, когда ценность собственного капитала определяется приведенной ценностью ожидаемых будущих дивидендов.

Ценность фирмы выясняется через:

- дисконтирование ожидаемых денежных потоков фирмы (сальдо денежных потоков после всех операционных расходов, реинвестирования и выплаты налогов, но до любых выплат владельцам акций и облигаций (*claimholders*));
- по средневзвешенной стоимости капитала (т.е. стоимости используемых фирмой компонентов финансирования, взвешенных пропорционально их рыночной стоимости).

$$ЦФ = \sum_{t=1}^{t=n} \frac{CF_t}{(1+WACC)^t} = \sum_{t=1}^{t=n} \frac{\text{ожд.ден.потоки, создаваемые_фирмой_за_период_t}}{(1+\text{средневзвешенная_стоимость_капитала})^{\text{период_накопления}}}$$

где *ЦФ* – ценность фирмы, иначе приведенная ценность фирмы (*PV_Ф*),

n – срок жизни актива,

WACC – средневзвешенная стоимость капитала (*weighted average cost of capital*).

²² Дивиденды по акциям зависят от получения/неполучения компанией чистой прибыли и теоретически могут не выплачиваться совсем.

Ценность фирмы можно получить оценивая по отдельности каждую денежную претензию к фирме. В данном подходе «скорректированной приведенной ценности» (*adjusted present value – APV*) мы начинаем с оценки ценности собственного капитала фирмы, предполагая, что финансирование фирмы осуществляется только за счет собственного капитала. Затем мы определяем ценность, добавляемую (или уменьшаемую) долгами, оценивая приведенную ценность выигрышей на налогах, возникающих по причине наличия долгов, а также принимаем во внимание ожидаемые издержки банкротства.

$$\text{Ценность фирмы} = \text{ценность фирмы с учетом только собственного капитала} + \text{приведенная ценность выигрышей на налогах} + \text{ожидаемая стоимость банкротства}$$

На практике данный подход можно обобщить, допуская дисконтирование разных видов денежных потоков фирмы по различным ставкам, по степени их риска.

Приведем **пример** использования несоответствующих денежных потоков и ставок дисконтирования.

Мы анализируем компанию со следующими объемами денежных потоков, которые ожидаются в последующие пять лет. Пусть стоимость собственного капитала равна 13,625%. Фирма может привлечь заемные средства на долгосрочной основе по ставке 10% годовых (*СП*). Налоговая ставка для фирмы – 50% годовых (*СН*). Текущая рыночная стоимость собственного капитала равна 1073 млн. рублей (*СС*), а стоимость непогашенных долгов – 800 млн. рублей.

Таблица 5.1

Год	Денежные потоки, приходящиеся на собственный капитал (в млн. руб.)	Долгосрочный процент выплаты (в млн. руб.)	Денежные потоки, приходящиеся на фирму (в млн. руб.)
1	50	40	90
2	60	40	100
3	68	40	108
4	76,2	40	116,2
5	83,49	40	123,49
Заключительная ценность	1 603,008		2 363,008

Заключительная ценность равна ценности собственного капитала или фирмы в конце пятого года. Оценим приведенную ценность собственного капитала (*PV_{СС}*). Соответствует она текущей рыночной стоимости (1073 млн. руб.) или нет?

Решение:

Найдем стоимость долга после уплаты налогов:

$$\text{Стоимость долга} = \text{ставка до уплаты налогов} \cdot \text{налоговый корректор} = \text{СП} \cdot (1 - \text{СН}) = 10\% \cdot (1 - 0,5) = 5\%$$

Оценим средневзвешенную стоимость капитала по данным рыночной стоимости собственного капитала (*СС*) и стоимости долга:

$$\text{WACC} = \text{СС} \cdot \left(\frac{\text{СС}}{\text{Долг} + \text{СС}} \right) + \text{Долг} \cdot \left(\frac{\text{Долг}}{\text{Долг} + \text{СС}} \right) = 13,625\% \cdot \left(\frac{1073}{1873} \right) + 5\% \cdot \left(\frac{800}{1873} \right) = 9,94\%$$

Дисконтируем денежные потоки на собственный капитал по ставке, равной стоимости собственного капитала, для получения стоимости собственного капитала:

$$PV_{CC} = \sum_{t=1}^{t=n} \frac{CF_t}{(1+k_c)^t} = \sum_{t=1}^{t=n} \frac{\text{ожид.ден.потоки на собственный капитал за период } t}{(1 + \text{стоимость собственного капитала})^{\text{период накопления}}} =$$

$$= \frac{50}{(1+0,13625)^1} + \frac{60}{(1+0,13625)^2} + \frac{68}{(1+0,13625)^3} + \frac{76,2}{(1+0,13625)^4} + \frac{83,49+1603}{(1+0,13625)^5} = 1073 \text{ м.р.}$$

Дисконтируем денежные потоки фирмы по ставке, равной стоимости капитала, для получения ценности фирмы:

$$PV_{\Phi} = \sum_{t=1}^{t=n} \frac{CF_t}{(1+WACC)^t} = \sum_{t=1}^{t=n} \frac{\text{ожид.ден.потоки, создаваемые фирмой за период } t}{(1 + \text{средневзвешенная стоимость капитала})^{\text{период накопления}}} =$$

$$= \frac{90}{(1+0,0994)^1} + \frac{100}{(1+0,0994)^2} + \frac{108}{(1+0,0994)^3} + \frac{116,2}{(1+0,0994)^4} + \frac{123,49+2363}{(1+0,0994)^5} = 1873 \text{ м.р.}$$

$$\begin{aligned} \text{Приведенная ценность собственного} &= \text{Приведенная ценность} & \text{Рыночная стои-} \\ \text{капитала (PV}_{CC}) & \text{фирмы (PV}_{\Phi}) & \text{мость долга} \\ & & = \\ & = 1873 \text{ млн. руб.} - 800 \text{ млн. руб.} = 1073 \text{ млн. руб.} \end{aligned}$$

Заметим, что согласно обоим подходам, ценность собственного капитала равна 1073 млн. руб. Важно, что дисконтирование денежных потоков на собственный капитал по стоимости капитала ведет к завышению ценности собственного капитала; и наоборот, дисконтирование денежных потоков фирмы по стоимости собственного капитала ведет к занижению ценности фирмы (если в формулах поменяем знаменатели местами). В первом случае ценность собственного капитала получим 1248 млн. руб., во втором – 813 млн. руб.

Модели совокупных и избыточных денежных потоков

Рассмотрим **пример**. У нас есть актив, в который мы инвестировали 100 млн. руб., и мы ожидаем в бесконечной перспективе получить от него 12 млн. руб. денежных потоков после уплаты всех налогов. Стоимость капитала на эту инвестицию составляет 10%.

Согласно **модели совокупных денежных потоков**, ценность данного актива оцениваем так:

$$\text{Ценность}_\text{актива} = \frac{\text{ожидаемые денежные потоки}}{\text{ставка капитала на эту инв.}} = \frac{12 \text{ млн. руб.}}{0,1} = 120 \text{ млн. руб.}$$

Согласно **модели избыточных доходов**, мы сначала вычислим избыточный доход, полученный на данный актив:

$$\begin{aligned} \text{Избыточный доход} &= \text{ожид.ден.потоки} - \text{стоим.капитала} \cdot \text{инвестиции в актив} = \\ &= 12 \text{ млн. руб.} - 0,1 \cdot 100 \text{ млн. руб.} = 2 \text{ млн. руб.} \end{aligned}$$

Затем мы добавим приведенную ценность этих избыточных доходов к инвестициям в актив:

$$\begin{aligned} \text{Ценность}_\text{актива} &= \text{привед.ценность}_\text{избыт.доходов} + \text{инвестиции}_\text{в}_\text{актив} = \\ &= \frac{\text{избыт.доход}}{\text{стоимость}_\text{капитала}} + \text{инвестиции}_\text{в}_\text{актив} = \frac{2 \text{ млн. руб.}}{0,1} + 100 \text{ млн. руб.} = 120 \text{ млн. руб.} \end{aligned}$$

В моделях избыточных доходов (и избыточных денежных потоков) только денежные поступления, заработанные сверх необходимых доходов, рассматриваются, как создающие

ценность, и текущую ценность этих избыточных денежных потоков можно прибавить к сумме, инвестируемой в актив, для оценки его ценности. Заметим, что ответы в двух подходах тождественны.

Применимость и ограничения

Оценка дисконтированных денежных потоков основывается на ожидаемых в будущем денежных потоках и ставках дисконтирования. Доходный подход легче всего использовать применительно к активам фирмы, чьи денежные потоки в данный момент положительны и могут оцениваться с достаточной степенью надежности на будущие периоды, а также можно приблизительно оценить риск, необходимый для определения ставки дисконтирования. Но это идеальные условия, на практике ситуации бывают разные и методы и пути их решения подлежат корректировкам. Выделим некоторые из них.

Проблемные фирмы. Близкие к банкротству фирмы не совсем хорошо поддаются оценке через доходный подход, поскольку данный подход оценивает фирму как действующее предприятие, генерирующее положительные денежные потоки для своих инвесторов. В кризисном состоянии ожидается, что фирма будет терять деньги в течение некоторого времени в будущем. Расчет приведенной ценности отрицательных денежных потоков приведет к отрицательной оценке собственного капитала или фирмы.

Циклические фирмы. Прибыль и денежные потоки таких фирм обладают тенденцией следовать за экономической ситуацией: повышаться в периоды экономических подъемов и понижаться во времена рецессий. Если для таких фирм применяется доходный подход, то аналитики обычно *сглаживают* ожидаемые в будущем денежные потоки, чтобы избежать риска необходимости предсказаний макроэкономических кризисов и периода их продолжительности.

Фирмы с неиспользуемыми активами. Активы любой фирмы приносят ей прибыль. Поэтому важно, чтобы они были максимум рентабельны. От активов, которые не приносят фирме желаемых финансовых результатов, она должна избавляться. Следовательно, доходный подход в таких случаях не применим. С другой стороны, ценность данных активов можно получить, основываясь на внешних данных²³, сложив их с ценностью, полученной с помощью дисконтирования будущих денежных потоков.

Фирмы, обладающие патентами и опционами на продукт. Фирмы часто обладают неиспользуемыми патентами или лицензиями, которые не генерируют денежных потоков, и не будут их создавать в ближайшем будущем. Тем не менее, данные активы обладают ценностью. В данном случае надо воспользоваться оценкой таких активов на открытом рынке или применить модель ценообразования опционов, после чего к полученному результату добавить ценность, полученную дисконтированием денежных потоков.

Фирмы в процессе реструктуризации. Часто компании продают часть своих активов, приобретают другие активы, меняют структуру капитала и дивидендную политику, структуру собственности и схемы вознаграждения управленческого состава. Данные фирмы поддаются оценке, если будущие денежные потоки отражают изменяемые воздействия этих переменных, а ставка дисконтирования скорректирована с учетом новых деловых и финансовых рисков.

Фирмы, вовлеченные в процесс приобретения. Для оценки таких фирм необходимо решить два вопроса: 1) присутствует ли эффект синергизма при данном поглощении и можно ли оценить его влияние на ценность; 2) что особенно характерно для враждебного поглощения (*hostile takeover*), оценить воздействие изменений в менеджменте на будущие денежные потоки и степень риска.

²³ Если активы обращаются на внешних рынках, то можно использовать рыночные цены на эти активы. Если нет, то ценность можно определить, экстраполировав денежные потоки и основываясь на предположении о полном использовании данных активов.

Частные фирмы не выпускают свои акции в публичный оборот. Однако можно рассмотреть риск сопоставимых фирм, акции которых выпущены в свободный оборот. Или соотнести меру риска с данными бухгалтерской финансовой отчетности.

Рассмотрим доходный подход более подробно, применимо к оценке недвижимости.

На первом этапе при использовании доходного подхода составляется прогноз в отношении будущих доходов от сдачи оцениваемых площадей в аренду за период владения, то есть за время, в течение которого инвестор собирается сохранить за собой право собственности на объект недвижимости. Арендные платежи очищаются ото всех эксплуатационных периодических затрат, необходимых для поддержания недвижимости в требуемом коммерческом состоянии и управления. После чего прогнозируется стоимость объекта в конце периода владения в абсолютном или долевым относительно первоначальной стоимости выражении – так называемая величина *реверсии*. На последнем этапе спрогнозированные доходы и реверсия пересчитываются в текущую стоимость посредством одного из *двух общепринятых методов капитализации*: метод прямой капитализации и метод дисконтированного денежного потока. Выбор способа капитализации определяется характером и качеством ожидаемых доходов.

Прямая капитализация используется, если прогнозируются постоянные или плавно изменяющиеся (с незначительным темпом) доходы. Если динамика изменения дохода значительна, или эти изменения имеют нерегулярный характер, то используется дисконтирование денежного потока.

Так, оценивая относительно новое здание стабильно функционирующего офисного центра в плотно застроенном центре крупного города, оценщик вправе с достаточной уверенностью предположить, доходы от аренды за прогнозный период не будут значительно меняться. Напротив, высокую нестабильность доходов следует предположить, например, при оценке недостроенного, но близкого к завершению коттеджного поселка в недавно застраиваемом районе, еще не успевшем завоевать необходимого признания.

Если в перспективе ожидается неопределенная ситуация относительно будущих доходов, то целесообразно использовать также метод прямой капитализации, опираясь на ретроспективные и текущие данные по продажам и арендным соглашениям применительно к объектам-аналогам.

Способ прямой капитализации является процедурно простым методом расчета величины стоимости с использованием только двух переменных: спрогнозированной величины чистого годового дохода и соответствующей ставки капитализации. Основой метода является тот факт, что в условиях свободного и конкурентного рынка отношение значения арендного дохода к цене продажи для каждого из выявленных объектов недвижимости одинакового использования группируются вокруг определенной величины, которая и является основным индикатором для выбора ставки капитализации.

Таким образом, стоимость определяется делением спрогнозированного годового дохода на рыночное значение ставки капитализации. Ставка капитализации выявляется или на основе ретроспективной и текущей информации о продажах и арендных соглашениях, или рассчитывается как ставка дохода на капитал, скорректированная на условия компенсации изменения стоимости первоначального капитала за период владения. Далее будет приведен еще ряд методов определения показателей дохода.

Второй метод капитализации, как уже отмечалось, определяет стоимость недвижимости как сумму текущих стоимостей будущих доходов путем отдельного дисконтирования каждого из периодических доходов и спрогнозированной будущей стоимости недвижимости с последующим суммированием результатов. При этих расчетах используется ставка дисконтирования, в качестве которой применяется соответствующая ставка дохода на капитал, иначе называемая нормой прибыли или нормой отдачи.

Оценка с применением доходного подхода является составляющим звеном в едином процессе оценки, включающем три общепринятых подхода оценки: сравнительный, затратный, доходный. Как уже отмечалось, теоретической базой этого процесса являются принципы оценки, которые представляют собой обобщение анализа поведенческих характеристик участников рынка недвижимости и функциональных связей между ценами и ценообразующими факторами.

Далее приведены принципы, которые в наибольшей степени значимы для доходного подхода, а также факторы и обстоятельства, анализ которых базируется на соответствующем принципе.

Таблица 5.2

<i>Принцип</i>	<i>Сфера влияния</i>
<i>Ожидания</i> (основной принцип, на котором базируется оценка по доходу)	Весь спектр прогнозных данных: ценообразующие факторы, характеристики дохода, капитала, коэффициенты.
<i>Замещения</i>	Выбор и анализ объектов-аналогов; анализ альтернативных инвестиций.
<i>Спроса и предложения</i>	Учет и анализ факторов: полезность, дефицитность, конкурентоспособность, доступность рынка капитала, наличие монопольного контроля, уровень государственного контроля, деловая активность, характеристики населения.
<i>Принцип вклада</i>	Анализ объекта недвижимости: экономическое соответствие элементов недвижимости, использование и тип землепользования.

Ставка капитализации R_0 используется в методе прямой капитализации в соответствии с формулой:

$$V = \frac{NOI}{R_0}$$

где V – стоимость;

NOI – репрезентативная величина ожидаемого чистого операционного годового дохода.

Ставка капитализации функционально включает в себя ставку дохода на капитал (вложенные средства или первоначальная инвестиция) и норму возврата, учитывающую возмещение первоначально вложенных средств.

Как и любая ставка дохода, ставка капитализации прежде всего отражает риски, которым подвергаются средства, вкладываемые в конкретный актив. Доходы, которые приносит недвижимость, должны удовлетворять двум группам экономических интересов: физические интересы (земля, улучшения) и финансовые интересы (собственный капитал, заемный капитал). Финансовые интересы отражают естественную экономическую ситуацию, когда для приобретения актива в виде недвижимости привлекаются заемные средства. Соответственно, при анализе доходной недвижимости возникает потребность в оценке этих интересов, при этом каждой из этих составляющих соответствует своя ставка капитализации. Виды ставок капитализации приведены в таблице 5.3.

Таблица 5.3

Ставки капитализации

Обозначение	Наименование	Отражаемый интерес
R_0	Общая	Стоимость недвижимости = NOI / R_0 .
R_e	Для собственного капитала	Стоимость собственного капитала = $Доход на собственный капитал / R_e$
R_l	Для заемных средств	Стоимость заемных средств = $Доход на заемные средства / R_l$.
R_m	Для земли	Стоимость земли = $Доход, приходящийся на землю / R_m$.
R_b	Для улучшения	Стоимость улучшения = $Доход, приходящийся на улучшения / R_b$.

Ставка дисконтирования (норма прибыли, норма отдачи) используется во втором методе капитализации – методе дисконтированного денежного потока. Общее выражение для определения стоимости выглядит следующим образом:

$$V = \sum_{l=1}^n \frac{NOI_l}{(1+i)^l} + \frac{FV}{(1+i)^n},$$

где i – ставка дисконтирования, или норма прибыли;

FV – цена перепродажи объекта недвижимости в конце периода владения (реверсия);

n – период владения;

l – номер платежного периода.

Стоимость определяется как сумма текущих стоимостей доходов за каждый период и реверсии рассчитанных по соответствующей ставке. Ставка дисконтирования i (норма прибыли) иначе называется нормой отдачи на инвестиции. Эта величина также характеризует эффективность капиталовложений. Она учитывает весь совокупный доход (доход на инвестиции и доход от изменения стоимости актива), приводя в соответствие по факторам времени и риска первоначальные инвестиции и реализуемый экономический эффект. Ставку дисконтирования следует рассматривать с той позиции, что рынок капитала, рынок ценных бумаг и рынок недвижимости представляют собой единую систему инвестиционных инструментов. Единство этой системы, в частности, определяется едиными критериями выбора: риск и доходность. Оба этих критерия отражают ставки дохода (в частности, ставка капитализации и ставка дисконтирования), являясь их функциями.

Выбор ставки дисконтирования основан на анализе доступных альтернативных вариантов инвестиций с сопоставимым уровнем риска. То есть эта ставка рассматривается как альтернативная стоимости капитала.

Как и ставка капитализации, норма прибыли для инвестиционного проекта в целом должна учитывать отдельные финансовые интересы, включенные в структуру капитала. Каждому из этих интересов соответствует своя норма прибыли:

Y_0 – норма прибыли (отдачи), учитывающая доход на всю сумму инвестиций;

Y_e – норма прибыли, учитывающая доход, приходящийся на собственный капитал инвестора;

Y_m – норма прибыли, учитывающая доход, который приходится на заемные средства (только процентные платежи), иначе называемая ставкой процента по кредиту.

Норма отдачи или просто отдача, рассматриваемая как ставка дисконтирования, учитывает доход и изменение первоначального капитала за весь рассматриваемый период, поэтому эту величину еще называют конечной отдачей.

Хотя ставка капитализации и ставка дисконтирования логически самостоятельные параметры, при определенных условиях между ними существует функциональная связь, которая будет рассмотрена далее.

Основой для прогнозирования доходов с недвижимости является анализ арендных соглашений. Оценщику или аналитику недвижимости нужно собрать всю доступную ретроспективную и текущую информацию по арендным договорам и на основе их анализа выявить влияние условий, содержащихся в арендных договорах, на характеристики арендных платежей.

Контрактная арендная ставка – величина арендных платежей, указанная в конкретном арендном соглашении. Рыночная арендная ставка – наиболее вероятная величина арендной платы, за которую осведомленный и не обязанный сдавать свое имущество в аренду арендодатель согласился бы сдать, а осведомленный и не обязанный арендовать арендатор согласился бы взять это имущество в аренду.

Реконструированный отчет о доходах и расходах для целей оценки составляется, чтобы в итоге получить очищенный доход относительно того интереса, который требуется оценить. Для этого, помимо определения величины рыночной стоимости, оценщику необходимо проанализировать всю доступную документацию по бухгалтерской отчетности для объекта оценки и, по возможности, для сопоставимых объектов

Основными документами здесь являются баланс и отчет о доходах. Кроме того, полезными источниками информации являются результаты личных переговоров оценщика с собственниками и арендаторами, изучение коммунальных счетов, страховых полисов, отчеты по налоговым платежам, результаты переоценок и т. д.

В результате проведенного анализа оценщик должен составить корректные прогнозные оценки по доходным и затратным статьям для построения реконструированного отчета о доходах и расходах применительно к оцениваемому объекту. Если для оценки используется метод дисконтированного денежного потока, то статьи отчета заполняются для каждого года прогнозного периода. Если используется метод прямой капитализации – то для последующего относительно даты оценки года.

В последнем случае используются репрезентативные величины доходов и расходов, соответствующие типичному году прогнозного периода и с учетом сглаживания единовременных нетипичных по величине поступлений или выплат на весь прогнозный период или оставшийся срок жизни короткоживущих элементов улучшений. Далее следует описание статей отчета в соответствующей последовательности.

Потенциальный валовой доход – это доход, приносимый недвижимостью при 100-процентной загрузке площадей, предназначенных для сдачи в аренду до вычета эксплуатационных затрат. Рассчитывается на ежегодной основе.

Прочие доходы – это доходы, получаемые от функционирования недвижимости сверх арендных платежей. Например, за пользование такими дополнительными услугами, как прачечная, игровые автоматы, автомобильная стоянка и т. д. Не следует включать в прочие доходы результаты предпринимательской деятельности владельца (бизнеса).

Возможны потери арендной платы от вакансий и недосбора платежей – среднегодовая величина потерь дохода, например, вследствие смены арендаторов, нарушения графика арендных платежей, неполной занятости площадей. Потери иногда оцениваются в виде коэффициента недоиспользования, определяемого как отношение потерь арендной платы от вакансий и неплатежей к величине потенциального валового дохода. Такая оценка удобна, когда существуют характерные значения этой величины для какого-либо из видов использования недвижимости.

Действительный валовой доход – это потенциальный валовой доход, скорректированный на вакансии, недосбор платежей и прочие доходы.

Операционные расходы – это периодические ежегодные расходы на содержание недвижимости и непосредственно связанные с производством действительного валового дохода. Операционные расходы состоят из условно-постоянных и условно-переменных расходов и расходов по формированию фонда замещения.

Условно-постоянные расходы не зависят от коэффициента недозагрузки площадей и включают в себя платежи по налогам на имущество, страховые отчисления, некоторые элементы переменных расходов, которые фактически являются постоянными.

Условно-переменные расходы – это периодические ежегодные расходы, величина которых зависит от загрузки площадей. Наиболее типичный перечень переменных расходов:

- коммунальные платежи;
- текущие ремонтные работы;
- заработная плата обслуживающего персонала;
- налоги на зарплату;
- расходы на пожарную охрану и обеспечение безопасности;
- расходы на рекламу и заключение арендных договоров;
- расходы на консультации и юридическое обслуживание;
- расходы на управление.

Расходы на управление включаются в отчет независимо от того, кто управляет объектом – собственник или нанятый управляющий. Оценщик должен из данных по сопоставимым объектам определить, какой вид вознаграждения управляющему типичен на рынке для подобных объектов. Иногда оплата труда управляющего определяется в процентах от действительного валового дохода.

Отчисления в фонд замещения необходимы, поскольку владельцу приходится заменять элементы здания, узлов и оборудования, срок жизни которых короче, чем срок экономической жизни здания. Эти замены требуют значительных единовременных денежных затрат. Стабилизация подобных расходов осуществляется через создание фонда возмещения путем ежегодных отчислений под процент, характерный для местных кредитно-сберегательных учреждений, то есть создается денежный поток, эквивалентный предстоящим единовременным затратам.

При построении отчета о доходах и расходах полезен анализ такого экономического показателя, как *коэффициент эксплуатационных расходов*, равный отношению эксплуатационных расходов к потенциальному (или действительному) валовому доходу. Этот показатель специфичен для каждого вида доходной недвижимости и его величина для конкретного рынка более или менее стабильна. Отклонение этого коэффициента от типичных значений, скорее всего, связано с нестандартным способом управления.

Чистый операционный доход (NOI) равен действительному валовому доходу за вычетом операционных расходов за год. Это чистый доход на всю сумму физических или финансовых или правовых интересов. Капитализируя этот доход (с учетом реверсии), мы получаем стоимость объекта недвижимости или стоимость права собственности.

Доход на собственные средства равен чистому операционному доходу за вычетом ежегодного обслуживания долга или дохода, который приходится на заемные средства. Доход на собственные средства используется при анализе доходной недвижимости, которая приобретает с привлечением заемных средств.

Реконструированный отчет о доходах составляется на основе балансового отчета и отчета о доходах. Из-за различия целей бухгалтерского и оценочного отчетов нельзя непосредственно использовать содержание статей бухучета для оценки. Статьи реконструированного отчета – это реальные периодические денежные потоки. Кроме того, для определения рыночной стоимости следует рассматривать не конкретную ситуацию, а типичные условия функционирования объекта. Следовательно, показатели в отчетах, связанные с какими-либо нетипичными элементами функционирования объекта, следует исключить или скорректировать. Традиционный перечень статей, которые или не включаются в реконструированный отчет, или меняют определение:

- процентные платежи – относятся к финансовым затратам, а не к операционным расходам и учитываются при определении денежного потока на собственные средства инвестора (доход до налогообложения);
- начисление износа – не является реальным движением денежных средств;
- расходные или доходные статьи, связанные с личной предпринимательской деятельностью владельца;
- дополнительные капиталовложения – учитываются при построении итогового потока денежных средств;
- подоходный налог – учитывается при анализе инвестиционных проектов;
- затраты, связанные с правовыми аспектами, – не связаны непосредственно с недвижимостью.

Пример

Составление реконструированного отчета о доходах офисного центра

Предполагается составить реконструированный отчет о доходах офисного центра с тремя отдельно арендуемыми помещениями. Каждое из помещений имеет по 100 м² сдаваемых в аренду площадей по ставкам в 300, 400 и 500 долларов за 1 квадратный метр в год соответственно. Потери от недозагрузки и нерегулярности выплат на местном рынке для офисных объектов составляют 8, 7 и 5 процентов от валового дохода в соответствии с эксплуатационными характеристиками этих помещений.

Прочие доходы составляют 15 000 долларов за пользование автоматами по продаже напитков и сигарет, но следует учесть, что 3 000 долларов из них представляют доходы от личной предпринимательской деятельности владельца. Оценщик считает, что существующий страховой полис отражает заниженную стоимость имущества и в результате корректировки определяет размер страховых выплат в 1 000 долларов в год. Сумма коммунальных платежей за весь комплекс составляет 4 500 долларов в год. Платежи первого арендатора включают коммунальные услуги; второй и третий арендаторы оплачивают 50 процентов коммунальных затрат. Предполагается, что затраты на коммунальные услуги распределяются по трем помещениям равномерно. В пределах периода владения требуется замена сантехнического оборудования, кровли и напольного покрытия.

Зная размер единовременных затрат на замену этих элементов, оценщик трансформирует эти платежи в ежегодные отчисления в фонд замещения, формируемый с учетом существующих ставок процента по вкладам.

Рассчитаем ежегодные отчисления с целью замены напольного покрытия. Замена стоит 3 000 долларов, предполагается через 5 лет и осуществляется раз в 7 лет. Местные ставки по вкладам на этот срок составляют 12 процентов годовых. Таким образом, ежегодные отчисления = $3\,000 \cdot sff(7 \text{ лет}, 12\%) = 3\,000 \cdot 0,099 = 297 \text{ долл./год}$.

Остальные статьи отчета определены и скорректированы в соответствии со среднерыночными условиями функционирования офисных объектов.

Далее представлен реконструированный отчет о доходах для офисного центра:

Таблица 5.4

<i>Потенциальный валовой доход</i>	<i>долл./год</i>
Офис № 1 100 м ² · 300 долл./г. =	30 000
Офис № 2 100 м ² · 400 долл./г. =	40 000
Офис № 3 100 м ² · 500 долл./г. =	50 000
Итого	120 000
Прочие доходы –	12 000
Потери арендной платы:	
30 000 · 0,08 =	2 400
40 000 · 0,07 =	2 800
50 000 · 0,05 =	2 500
Итого	(7 700)
Действительный валовой доход (ДВД)	124 300
<i>Операционные расходы</i>	
Условно-постоянные расходы	
Налог на имущество	(16 000)
Страховка объекта	(1 000)
Прочие постоянные расходы	(1 000)
Итого	(18 000)
<i>Условно-переменные расходы</i>	
Расходы на управление (8% от ДВД)	(9 944)
Зарплата персонала с налогами	(12 000)
Коммунальные услуги (для офисов № 1 и № 2): 1 500 · 2 ·	(1 500)
Эксплуатация и текущий ремонт	(10 000)
Содержание территории	(3 000)
Уборка помещений	(500)
Обеспечение безопасности	(10 000)
Прочие	(1 000)
Итого	(47 944)
<i>Расходы на замещение</i>	
Напольные покрытия:	
3 000 · 0,099 (7лет, 12 %) =	(297)
Кровля	(500)
Сантехническое оборудование	(1 000)
Итого	(1797)
Итого операционные расходы	(67 741)
Чистый операционный доход (ДВД – ОР)	56 559

Как уже было сказано, стоимость недвижимости при использовании метода прямой капитализации рассчитывается по формуле $V = \frac{NOI}{R_0}$, значение *NOI* определяется в результате выполнения реконструированного отчета о доходах.

Методы расчета ставки капитализации выбираются в зависимости от конкретных условий, в которых функционирует объект оценки.

Наиболее значимы:

- информация о доходах и ценах сделок на основе репрезентативной выборки по сопоставимым объектам;
- источники и условия финансирования сделок;
- возможность корректного прогноза относительно стоимости объекта в конце прогнозного периода.

Рассмотрим существующие методы определения общей ставки капитализации.

Метод анализа рыночных аналогов – основной и наиболее корректный метод определения ставки капитализации. Метод непосредственно отражает логическое содержание этого показателя. Осведомленный рациональный инвестор учитывает все будущие последствия от принятия решения на приобретение недвижимости. Следовательно, цена, уплаченная инвестором, отражает его требования к экономическим характеристикам объекта инвестирования, среди которых наиболее непосредственной (прямой) является ставка капитализации. Можно много гадать относительно того, что произойдет с недвижимостью в течение прогнозного периода. Использование ставки капитализации освобождает нас от этого процесса, но только в случае наличия надежной информации по текущим и прошлым продажам и арендным ставкам, то есть требуется развитый и информативный рынок (см. табл. 5.5). При этом должны соблюдаться следующие важные условия:

- наиболее эффективное использование сопоставимых объектов совпадает с таковым для объекта оценки;
- условия финансирования соответствуют типичным;
- качество управления соответствует требуемому;
- коэффициенты потерь и эксплуатационных расходов отличаются незначительно;
- месторасположение и отделка объекта принципиально не отличаются.

Таблица 5.5

Определение величины методом рыночных аналогов

Показатель	Об. №1	Об. №2	Об. №3	Об. №4
Цена продажи, долл.	100 000	80 000	120 000	95 000
<i>NOI</i> , долл./год	17 000	12 500	21 500	14 250
Ставка капитализации · Весовой коэффициент =	0,17 · 0,4 =	1,156 · 0,15 =	0,18 · 0,3 =	0,15 · 0,15 =
Взвешенное значение <i>R</i>	0,068	0,023	0,054	0,023
Средневзвешенное значение (сумма значений предыдущей строки), %				$R_0 = 16,8$

Весовые коэффициенты отражают степень похожести аналогов на объект оценки по основным ценообразующим факторам и являются результатом качественного выбора оценщика, его субъективного, но основанного на фактах выбора.

Метод коэффициента покрытия долга (DCR) – один из трех методов расчета общей ставки капитализации в случае использования заемных средств. Коэффициент покрытия долга

представляет собой отношение ежегодных выплат по обслуживанию долга (DS), рассчитываемый из условий самоамортизирующегося кредита, к чистому операционному доходу:

$$DSR = \frac{DS}{NOI},$$

где DS – ежегодное обслуживание долга.

Коэффициент DSR используется кредиторами в качестве требования к кредитующему инвестиционному проекту, если последний оценивается как более рискованный, чем другие варианты кредитования. В этом случае кредитующее учреждение ограничивает величину DSR минимально допустимым значением. При использовании этого метода предполагается, что стоимость недвижимости за период времени не изменится или по крайней мере не уменьшится.

По этому методу коэффициент капитализации равен произведению коэффициента ипотечной задолженности m , ипотечной постоянной R_m и коэффициента покрытия долга:

$$R_0 = m R_m \cdot DCR,$$

где $m = \frac{V_m - \text{стоимость}_{\text{заемных}} \text{ средств}}{V - \text{стоимость}_{\text{объекта}} \text{ (вся}_{\text{ сумма}} \text{ инвестиций)},$

$R_m = \frac{DS}{V_m}$ – ипотечная постоянная, или ставка капитализации для заемных средств.

Параметры, используемые в этом методе, представляют собой открытую банковскую информацию, то есть легко определяемые. Метод не является основным, а, скорее, используется как корректирующий, дающий ориентирующее значение ставки капитализации в случаях, когда рыночные данные недостаточно надежны.

Метод связанных инвестиций также используется, если для приобретения объекта недвижимости привлекается собственный и заемный капитал. В этом случае величина R_0 должна учитывать интересы как собственного, так и заемного капитала. Эти интересы выражаются в виде соответствующих ставок капитализации: R_e – ставка капитализации собственного капитала и R_m – ставка капитализации заемного капитала (ипотечная постоянная). Общая ставка капитализации в этом методе определяется как средневзвешенная величина относительно вышеозначенных финансовых составляющих с коэффициентами, равными долям заемного и собственного капиталов соответственно:

$$R_0 = m R_m + (1 - m) R_e.$$

Значение ставки капитализации для собственного капитала определяется из данных по сопоставимым объектам делением значения дохода до налогообложения на величину собственного капитала. Этот метод иначе называется методом инвестиционной группы и применяется в предположении, что инвестор сохраняет недвижимость в собственности в течение всего срока кредита, кредит самоамортизирующийся, а стоимость недвижимости в конце срока владения равна нулю.

Пример

Оценщик получил следующую информацию по объекту-аналогу: $m = 0,6$, доход на собственный капитал $I_e = 15\ 000$ долл./год, стоимость собственных средств $V_e = 60\ 000$ долл. Ставка капитализации для заемных средств $R_m = 15\ %$.

Решение приведем в табл. 5.6:

Таблица 5.6

Характеристика капитала	Доля участия	Ставка капитализации	Взвешенное значение
Заемные средства	0,6	0,15	0,09
Собственные средства	0,4	0,23	0,1
Общая ставка капитализации	0,19 (19%)		

Метод связанных инвестиций по физическим компонентам аналогичен методу связанных инвестиций по финансовым компонентам. Здесь общая ставка капитализации определяется как средневзвешенная величина между ставкой капитализации для земли R_l и ставкой для улучшения R_b .

$$R_0 = L R_l + (1 - L) R_b,$$

где L – доля стоимости земли в стоимости недвижимости.

Этот метод применяется, если информация по сопоставимым объектам позволяет достаточно корректно определить ставки капитализации для физических компонент недвижимости, а также долю компонент (земля, улучшения) в общей стоимости.

Расчет общего коэффициента капитализации с учетом корректировки на изменение стоимости актива учитывает как доход на инвестиции, так и компенсацию изменения стоимости объекта за рассматриваемый период. Доход на инвестиции отражает норма отдачи, или ставка дисконтирования, или более точно – конечная норма отдачи (конечная отдача) в силу того, что учитывается весь период владения. Существует функциональная связь между общей ставкой капитализации и конечной отдачей:

$$R_0 = Y_0 - \Delta \cdot sff, i, n,$$

где $\Delta = \frac{FV - V}{V}$ – долевое изменение стоимости;

$\Delta sff, i, n$ – член уравнения, корректирующий или компенсирующий изменение стоимости, или норма возврата (при потере стоимости).

Это выражение представляет собой *уравнение Элвуда* при условии, что недвижимость инвестируется без привлечения заемного капитала. При этом предполагается, что доход носит аннуитетный характер, а стоимость актива может изменяться в ту или иную сторону. При уменьшении стоимости за период владения инвестор требует, чтобы компенсация потерянной стоимости происходила за счет периодического дохода, аналогично увеличению стоимости как части дохода можно заменить эквивалентом по текущей стоимости в виде дополнительного потока дохода.

Замена изменения стоимости на эквивалентный периодический доход позволяет для определения текущей стоимости вместо дисконтирования использовать ставку капитализации как ставку дисконтирования, скорректированную на изменение стоимости первоначального капитала. Фактор фонда возмещения sff позволяет сформировать денежный поток, эквивалентный величине изменения первоначальной стоимости. Этот фактор представляет собой периодические отчисления в фонд возмещения (при потере стоимости) в долевым выражении относительно первоначальной стоимости или в фонд компенсации при увеличении стоимости.

Стоимость капитала не изменяется. В этом случае в приведенном выражении величина Δ равна нулю, и доход можно капитализировать по ставке капитализации, равной ставке дисконтирования, то есть $R_0 = Y_0$.

Поток дохода бесконечен, а капитал обесценивается. В этом случае возврат капитала обеспечивается за счет дохода, а параметр sff стремится к нулю. Здесь стоимость также определяется делением годового дохода на ставку капитализации, равную ставке дисконтирования $R_0 = Y_0$.

При прогнозе потери стоимости возврат первоначального капитала должен быть обеспечен за счет реинвестирования части периодического дохода.

Основное допущение: равномерный периодический поток дохода содержит доход на инвестиции и возврат первоначального капитала. Соответственно, ставка капитализации включает ставку отдачи на капитал и норму возврата, формирующую отчисления в фонд возмещения капитала.

Первоначальное выражение имеет вид:

$$R_0 = Y_0 + sff, i, n,$$

так как $\Delta = -1$ и фонд возмещения должен учесть возврат всего первоначального капитала.

Определение R_0 зависит от того, исходя из каких условий формируется фонд возмещения. Эти условия диктуются доступными вариантами реинвестирования. При этом используются *допущение Инвуда* и *допущение Хоскольда*.

Метод Инвуда предполагает, что фонд возмещения формируется по ставке процента, равной норме прибыли на инвестиции. Этот метод используется для доходов в виде постоянного аннуитета. Хорошей иллюстрацией метода служит самоамортизирующийся кредит, где ставка капитализации для кредита, то есть ипотечная постоянная, представляет собой сумму процента, который в этом случае является нормой прибыли на сумму кредита, и фактора фонда, определяемого по ставке кредитного процента.

Пример

Самоамортизирующийся кредит, выданный на 10 лет под 12 процентов годовых, обеспечивает ежемесячные платежи в размере 1 000 долларов. Какова первоначальная величина кредита?

$$R_m = Y_m + sff = 0,12 + 0,052 = 0,172,$$

$$sff = sff(12\%, 120) \cdot 12$$

$$V_m = \frac{1000 \cdot 12}{0,172} = 69764 \text{ долл.}$$

Пример

Предполагается, что актив, исходя из 10 процентов годовых, приносит 10 000 долл. ежегодного дохода в течение 5 лет, после чего полностью обесценивается. Инвестор приобрел этот актив с условием, что 10 процентов годовых, кроме дохода, учитывает возврат первоначального капитала. За какую сумму приобретен актив, исходя из допущения Инвуда?

$$R_0 = Y_0 + sff = 0,1 + sff(10\%, 5 \text{ лет}) = 0,1 + 0,164 = 0,264$$

$$V = \frac{10000}{0,264} = 37878,8 \text{ долл.}$$

Метод Хоскольда предполагает, что инвестор не располагает доступными вариантами для реинвестирования по ставке, равной ставке на первоначальные инвестиции. Предположим, что инвестор приобрел актив с существенно большей доходностью по сравнению с другими возможностями, осознавая при этом соответствующий риск, которым подвержены его вложения. В этом случае, чтобы обезопасить себя относительно возврата своих средств, инвестор формирует фонд возмещения, реинвестируя по минимальной из возможных ставок. В этом и заключается допущение Хоскольда: что фонд возмещения формируется по «безрисковой» ставке.

Пример

Изменим условия предыдущей задачи с учетом допущений Хоскольда, предположив, что инвестору доступно реинвестирование под 7 процентов годовых, а отдача на первоначальное капиталовложение составляет 20 процентов.

$$R_0 = 0,1 + sff(7\%, 5 \text{ лет}) = 0,1 + 0,174 = 0,274$$

$$V = \frac{10000}{0,274} = 36496 \text{ долл.}$$

Формирование фонда возмещения при прямолинейном возврате капитала

Определение ставки капитализации по норме отдачи и прямолинейному фонду возмещения (*метод Ринга*) предполагает возврат капитала равными частями в течение срока владения активом. Норма возврата в этом случае представляет собой ежегодную долю первоначального капитала, отчисляемую в беспроцентный фонд возмещения. Эта доля при 100-процентном возмещении капитала равна $\frac{1}{n}$, где n – время амортизации, исчисляемое в годах. Выражение для общей ставки капитализации при допущении Ринга выглядит следующим образом:

$$R = Y + \frac{1}{n}.$$

Пример

Чистый доход, приходящийся на офисное здание с оставшимся сроком экономической жизни в 15 лет, равен 25 000 долларов за 1-й год. Норма отдачи для объекта оценивается в 15 процентов. Какова стоимость здания? К концу срока экономической жизни здание полностью обесценивается.

Этот пример соответствует допущению Ринга о линейном возврате капитала, который обычно используется при оценке истощающихся активов, например подверженных износу.

$$R_b = Y + \frac{1}{n} = 0,15 + \frac{1}{5} = 0,15 + 0,067 = 0,217 \text{ (21,7\%)}$$

$$V = \frac{25000}{0,217} = 115207 \text{ долл.}$$

Ставка капитализации при долевым изменении (увеличение, уменьшение) стоимости. В этом случае норма возврата учитывает частичное возмещение или компенсацию первоначальной стоимости с учетом допущения относительно способа компенсации.

Пример

Недвижимость приносит 10 000 долларов чистого дохода; предполагается, что к моменту продажи через 5 лет ее стоимость увеличивается на 30 процентов, то есть $\Delta = 0,3$.

Ставка дисконтирования для подобных объектов составляет 15 процентов. Рассчитать стоимость недвижимости в предположении, что норма для компенсации изменения стоимости определяется по ставке, равной норме прибыли.

$$R_0 = Y_0 - 0,3 \cdot sff(15\%, 5 \text{ лет}) = 0,15 - 0,3 \cdot 0,148 = 0,106 \text{ (10,6\%)}$$

$$V = \frac{10000}{0,106} = 94340 \text{ долл.}$$

Пример

Тот же сценарий, но предполагается, что недвижимость приносит 10 000 долл. чистого дохода за 1-й год и прямолинейное на 30 процентов уменьшение стоимости.

$$R_b = 0,15 + 0,3 \cdot \frac{1}{5} = 0,15 + 0,06 = 0,21$$

$$V = \frac{10000}{0,21} = 47619 \text{ долл.}$$

Оценка с применением техники остатка

Техника остатка использует положение из классической теории экономики земли о том, что доход, приписываемый земле, является остатком от общего дохода, приносимого производственным объектом после того, как из этого общего дохода вычли все составляющие для удовлетворения остальных факторов производства: труда, капитала, управления. Таким образом, доход, приходящийся на земельный ресурс, носит остаточный характер и соответствует так называемой земельной ренте при условии, что все производственные ресурсы экономически сбалансированы.

Техника остатка для оценки земли позволяет определить стоимость различных интересов, объединенных в доходной недвижимости: физических, финансовых и правовых. Использование техники остатка для оценки всех составляющих, помимо земли, носит достаточно формальный характер, но так или иначе успешно используется при экономическом анализе доходной недвижимости.

Схема использования метода следующая:

Исходными данными являются общий чистый годовой доход, ставки доходности (предположим, для земли и для улучшения) и стоимость одной из составляющих (физических или финансовых).

Сначала определяется доход, необходимый для привлечения инвестиций в составляющую с известной стоимостью, умножением соответствующей ставки капитализации на величину стоимости.

Вторым шагом определяется доход, который приходится на вторую составляющую, вычитанием дохода, приходящегося на первую составляющую, из общего дохода. Далее доход для второй составляющей капитализируется в ее стоимость.

Наиболее распространено применение техники остатка при анализе наиболее эффективного использования земли и при оценках земли в случаях, когда отсутствует информация о продажах свободных земельных участков.

Оценка земельного участка с помощью техники остатка целесообразна, когда имеющиеся на ней постройки достаточно новые, то есть когда определение стоимости строительства не составляет труда, а износ незначителен.

Пример.

Для оценки свободного земельного участка оценщик выявил близкорасположенный аналогичный земельный участок с недавно построенным зданием. Объект приносит 25 000 долларов чистого годового дохода; норма дохода на инвестиции для подобных объектов составляет 15 процентов; срок экономической жизни здания равен 40 лет; стоимость постройки определена затратным методом в размере 120 000 долларов. Оценщик считает, что фонд возмещения должен формироваться исходя из прямолинейного вида потери стоимости и неизменной стоимости земли.

Решение приведено ниже (стоимости и доходы в долларах США).

Таблица 5.7

Чистый операционный доход	25 000
Ставка капитализации для здания - $R_b = 0,15 + 1/40^*$	0,175
Доход, приходящийся на здание - $0,175 \cdot 120\ 000 =$	21 000
Доход, относящийся к земле - $25\ 000 - 21\ 000 =$	4 000
Стоимость земли - $4\ 000 / 0,15^{**} =$	26 667
Стоимость недвижимости - $120\ 000 + 26\ 667 =$	146 667

* - $1/40$ - норма возврата при линейном возмещении стоимости;

** - ставка капитализации для земли равна норме прибыли, так как стоимость земли не меняется; доход, приходящийся на землю, постоянный.

Техника остатка обычно используется для оценки построек, когда применение затратного метода проблематично, например в случае сильно изношенных зданий. При этом для оценки земли имеется достаточно данных о продажах сопоставимых свободных участков.

Пример

Из сопоставимых продаж определена стоимость земельного участка в 5 000 долларов. Объект недвижимости приносит 25 000 долларов годового чистого дохода; ставка дисконтирования (норма прибыли) определена в размере 15 процентов. Оставшийся срок экономической жизни здания составляет 30 лет; норма возврата для здания формируется по линейной схеме.

Решение приведено ниже (стоимости и доходы в долларах США).

Таблица 5.8

Чистый операционный доход	25 000
Доход, относимый к земле - $0,15 \cdot 5\ 000 =$	7 500
Доход, относимый к зданию - $25\ 000 - 7\ 500 =$	17 500
Ставка капитализации для здания - $R_b = 0,15 + 0,033 =$	0,183
Стоимость здания - $17\ 500 / 0,183 =$	95 628
Стоимость недвижимости - $5\ 000 + 95\ 628 =$	100 628

Второй метод капитализации

Анализ дисконтированного денежного потока (DCF).

Этот метод использует операцию дисконтирования как способ капитализации ожидаемых будущих доходов в стоимость. Математически расчет стоимости или, точнее, текущей стоимости выглядит (как было показано) следующим образом:

$$RV = \sum_{i=1}^n NOI_i / (1+i)^i + FV / (1+i)^n.$$

По сравнению с прямой капитализацией, при которой используются одномоментные параметры, этот метод при определенных условиях более предпочтителен, так как требует учета и анализа показателей дохода и капитала за весь инвестиционный период.

Прежде чем применять DCF-метод, требуется ответить на следующие вопросы:

- каковы величины и динамика будущих доходов?
- каково время получения этих доходов?
- какова величина стоимости актива или изменения стоимости в конце инвестиционного периода (спрогнозированного времени владения активом)?
- каково значение ставки дохода на капиталовложения (ставки дисконтирования)?
- какой уровень риска характерен для инвестирования подобных активов?

Динамика будущих доходов определяется на основе данных о текущих доходах и ретроспективной информации о доходах и влияющих на них рыночных факторах. В итоге оценщик должен определить тенденции изменения будущих доходов за спланированный им прогнозный период. Обычно прогноз заключается в определении годового темпа изменения (увеличение, уменьшение) дохода относительно текущего значения. Ошибка в прогнозе дохода тем более значима, чем короче период владения. То же самое относится и к прогнозу относительно возможной цены продажи в конце периода владения: чем больше длится этот период, тем меньше эта ошибка влияет на величину текущей стоимости.

На российском рынке недвижимости еще не сложились условия для корректной оценки типичного периода владения, то есть нет данных для определения временных предпочтений инвесторов. Кроме того, политическая и экономическая нестабильность значительно снижает возможность длительных прогнозов. Исходя из потребностей метода и условий его применения среди российских оценщиков сложилась практика оценивать период владения в диапазоне 3-5 лет.

При прогнозе цены продажи в конце периода владения редко предоставляется возможность определить абсолютное значение этой величины. Естественно определять относительное изменение стоимости, опираясь на выявленные тенденции изменения ценнообразующих факторов, то есть цена перепродажи определяется как $(1 \pm \Delta) \cdot V$, где Δ - долевое изменение стоимости за период владения, а V - первоначальная (текущая) стоимость. Тогда:

$$V = \sum_{i=1}^n \text{NOI}_i / (1 + i)^i + (1 \pm \Delta)V / (1 + i)^n.$$

Определить цену будущей продажи также можно и с использованием метода прямой капитализации, применяя ставку капитализации к последнему доходу периода владения.

Пример

Недвижимое имущество за первый год приносит чистый доход, равный 20 000 долларов. Нужно определить возможную цену продажи в конце 5-летнего периода исходя из темпа роста дохода на 5 процентов в год и ставки капитализации для реверсии, равной 20 процентам.

Для получения стоимости в конце 5-го года нужно доход за 6-й год разделить на ставку капитализации (доходы в конце года):

$$\begin{aligned} \text{NOI}_6 &= 20\,000 (1 + 0,05)^5 = 25\,526, \\ \text{FV} &= 25\,526 / 0,2 = 127\,630 \text{ долл.} \end{aligned}$$

Применимость этого способа оценки величины реверсии ограничивается возможностью прогноза ставки капитализации.

При прогнозировании будущей стоимости следует учитывать фактор физического разделения недвижимости: земля и улучшения. Земля не подвержена износу и, как правило, со временем ее стоимость или растет, или не изменяется, если система землепользования рациональна, а земля используется наиболее эффективным образом. Для строений, помимо всех прочих ценнообразующих факторов, наиболее существенным является износ, неизбежно приводящий к потере стоимости.

Оценка инвестиционной стоимости базируется не на прогнозе значений возможных рыночных параметров, а на конкретных данных, отражающих интересы и предложения конкретного инвестора. То есть применение метода дисконтированного денежного потока при определении инвестиционной стоимости (а также анализе инвестиционных проектов) менее проблематично, чем при определении рыночной стоимости.

Ставка дисконтирования определяется как норма прибыли на доступные альтернативные инвестиционные возможности с сопоставимыми рисками. Выявление значения этой величины представляет собой наиболее сложную проблему оценки.

В практике оценочной деятельности наиболее популярны следующие три метода расчета ставки дисконтирования: метод рыночного анализа, метод суммирования и метод инвестиционной группы.

Метод суммирования основан на сопоставлении доходности и рисков доступных альтернативных инвестиций. Инвесторы требуют более высокой премии за использование своих денежных средств в том варианте, в котором эти средства подвержены более высокому риску в части получения дохода и возврата этих средств. Повышение осознанного уровня риска выражается в увеличении ставки дисконтирования.

Суть метода заключается в прибавлении процентных составляющих (премий), отражающих дополнительные риски, присущие конкретному инвестиционному решению, к ставке дохода на инвестиции, которые в сравнении с другими инвестиционными инструментами считаются безрисковыми. В российской оценочной практике в качестве очищенной от риска нормы прибыли обычно используют среднюю доходность по государственным валютным облигациям или по банковскому валютному депозиту.

К безрисковой (безопасной) ставке добавляются премии, отражающие риски, сопутствующие капиталовложению. В качестве премий в оценке недвижимости рассматривают надбавки за несистематический риск (связанный с особенностями конкретной недвижимости), ликвидность и инвестиционный менеджмент – усилия по управлению инвестициями в оцениваемый объект.

Таблица 5.9

Определение ставки дисконтирования методом суммирования (%)

<i>Компоненты ставки дисконтирования</i>	<i>Гостиница на морском побережье</i>	<i>Помещение, сданное в долгосрочную аренду гос. предприятию со стабильными доходами</i>	<i>Здание крупного бизнес-центра</i>
Премия за несистематический риск	8	5	3
Премия за ликвидность	5	4	7
Премия за инвестиционный ме-	6	3	8
Безрисковая ставка	9	9	9
Ставка дисконтирования	28	21	27

Для гостиницы высокая премия за несистематический риск отражает сезонный характер доходов, значительный возраст и конструктивные особенности здания, могущие повлечь дополнительные расходы на ремонт и реконструкцию. Для завоевавшего репутацию среднего возраста здания бизнес-центра этот риск минимален. Премия за ликвидность для бизнес-центра наибольшая ввиду того, что в этой местности офисные площади используются преимущественно на правах аренды.

Низкая премия за инвестиционный менеджмент для помещения, сданного в аренду государственной организации, отражает незначительность управленческих усилий. Для бизнес-центра эта премия, естественно, максимальна, так как такой объект требует интенсивного управления.

Метод рыночного анализа – наиболее корректен, так как напрямую учитывает мнение и предпочтения инвесторов посредством опроса или анализа реальных сделок. Здесь необходимо учитывать информацию по продажам и арендным соглашениям всех

сопоставимых инвестиционных объектов прежде всего по назначению. При анализе требуемая ставка дисконтирования определяется как ставка конечной отдачи для сопоставимых объектов. Для выявления ставки конечной отдачи используется понятие внутренней нормы прибыли (IRR).

Внутренняя норма прибыли – это ставка дисконтирования, при которой текущая стоимость всех денежных поступлений за время развития инвестиционного проекта (период владения) равна текущей стоимости инвестиций. Следовательно, метод *IRR* определяет ставку дисконтирования, которая устанавливает соответствие между спрогнозированными поступлениями в виде дохода и цены перепродажи для сопоставимого объекта и размером капиталовложения – известная цена приобретения.

Пример

Оценщик выявил недавнюю продажу сопоставимого объекта за 100 000 долларов, что, по его мнению, отражает среднерыночную реакцию на подобные объекты. Оценщик также считает, что текущая величина чистого дохода, приносимого недвижимостью и равная 14 000 долларов, сохранится в течение последующих 5-ти лет, а стоимость собственности увеличится на 30 процентов. Улучшение соответствует наиболее эффективно-му использованию земельного участка.

Требуется рассчитать *IRR* для этого инвестиционного сценария, которая может послужить индикатором для ставки дисконтирования применительно к объекту оценки.

$$100\,000 = pvaf(Y_0, 5\text{лет})\ NOI + pvf(Y_0, 5\text{лет})\ 130\,000.$$

Уравнение решается относительно Y_0 методом подбора или с помощью финансового калькулятора.

Отсюда: $Y_0 = 18,2\%$.

Использование метода *IRR* требует осторожности в силу ряда особенностей, присущих этому показателю, которые накладывают ограничения на его использование. Для целей оценки *IRR* целесообразно использовать, когда в пределах периода владения отсутствуют промежуточные капиталовложения, которые приводят к смене знака денежного потока. В этом случае *IRR* имеет несколько значений.

Метод инвестиционной группы требует определения четырех параметров: долю заемного и долю собственного капиталов в общем объеме инвестиций и требуемые ставки дохода на каждый из этих компонентов в соответствии с выражением:

$$Y_0 = mY_m + (1 - m) Y_e.$$

Таким образом, ставка дисконтирования в качестве конечной отдачи определяется как средневзвешенная по долевым коэффициентам между финансовыми компонентами величина. Метод применяется, когда привлечение заемного капитала для инвестиций в недвижимость типично, известны среднерыночные условия кредитных соглашений, особенно в отношении коэффициента ипотечной задолженности m и ставки процента Y_m , а также известны в качестве самостоятельных показателей среднерыночные значения ставок отдачи на собственные средства инвесторов.

Из приведенных трех методов определения ставки дисконтирования наиболее корректным и непосредственным является рыночный метод. Два других способа также используют рыночный метод для определения необходимых исходных параметров, но их использование для расчета требуемой ставки дисконтирования все же носит, скорее, корректирующий характер.

Чистая текущая стоимость (NPV), или чистая дисконтированная стоимость. В анализе инвестиционных проектов чистая текущая, или чистая дисконтированная, стои-

мость представляет собой алгебраическую сумму текущей стоимости всех положительных и отрицательных элементов денежного потока за инвестиционный период. В оценке это разница между текущей стоимостью всего потока чистого годового дохода (*NOI*) за период владения, включая выручку от реверсии, и текущей стоимостью инвестиций – первоначального и последующих капиталовложений.

$$NPV = \sum_{l=1}^n \frac{(NOI - I)_l}{(1+i)^l} + \frac{FV}{(1+i)^n} - I_0,$$

где I_l – дополнительная инвестиция в l -й период;
 $(NOI - I)_l$ – l -й элемент потока денежных средств (*CF*);
 I_0 – первоначальная инвестиция.

Пример

В качестве примера использования *NPV* рассмотрим задачу на определение стоимости земельного участка в предположении, что на участке планируется офисная постройка в качестве одного из вариантов наиболее эффективного использования. Затраты на постройку офисного здания составляют 500 000 долларов, из которых 300 000 долларов приходятся на начало 1-го года, 150 000 долларов – на конец первого и 50 000 долларов – на конец 2-го года. Предполагается, что объект недвижимости начнет приносить доход в виде чистой аренды начиная с конца 2-го года в соответствии с данными, приведенными в табл. и будет продан через 6 лет после первоначальной инвестиции за 850 000 долларов за вычетом расходов на продажу. Ставка дисконтирования определена в 15 процентов.

Таблица 5.10

Итоговый поток денежных средств (долл.)

Статьи	0	1	2	3	4	5	6
Первоначальная инвестиция	(300 000)						
Дополнительные затраты		(150 000)	(50 000)				
<i>NOI</i>			50 000	70 000	100 000	100 000	100 000
Чистая реверсия							850 000
<i>ПДС</i>	(300 000)	(150 000)	0	70 000	100 000	100 000	950 000

Стоимость земельного участка рассчитывается как разница между текущей стоимостью денежных поступлений и текущей стоимостью капиталовложений за весь период (6 лет), то есть как текущая стоимость потока денежных средств *CF*.

$$V_i = -300000 - \frac{150000}{(1+0,15)^1} + \frac{70000}{(1+0,15)^3} + \frac{100000}{(1+0,15)^4} + \frac{100000}{(1+0,15)^5} + \frac{950000}{(1+0,15)^6} = 133196 \text{ (долл.)}$$

5.2. Сравнительный подход

Сравнительный подход базируется на трех принципах оценки недвижимости: спрос и предложение, замещение, вклад. С помощью этого подхода моделируется рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимости посредством анализа рыночных цен продаж аналогичных объектов недвижимости. В том случае, если рассматриваемый сегмент рынка недвижимости соответствует условиям свободной конкуренции и не пре-

терпел существенных изменений, аналогичный объект недвижимости будет продан приблизительно за ту же цену.

Поскольку объективно не существует двух абсолютно одинаковых объектов недвижимости по всем рассматриваемым параметрам (экономическим, физическим, правовым и т. д.), то возникает необходимость применения соответствующей процедуры корректировки цен продажи сравнимых объектов недвижимости. При этом такого рода корректировки цен продаж могут быть как положительными, так и отрицательными. Например, недавно проданная загородная дача имеет водопровод, а у оцениваемой дачи водопровод отсутствует. В этом случае корректировка цены продажи проданной загородной дачи должна быть проведена посредством вычитания соответствующей денежной суммы из цены продажи. Аналогично должны быть проведены корректировки и по другим элементам сравнения, если такие различия существуют между оцениваемым объектом недвижимости и объектом сравнения (дата продажи, условия продажи и т. д.).

В общем виде модель расчетной рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости принимает следующую форму:

$$C_p = C_i \pm K_i,$$

где C_p – расчетная рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимости;

C_i – цена продажи i -го сравнимого объекта недвижимости;

K_i – величина корректировки цены продажи i -го сравнимого объекта недвижимости.

Цены продаж сравнимых объектов недвижимости являются одним из факторов, определяющих спрос на оцениваемый объект недвижимости. В связи с этим маловероятно, что потенциальные покупатели заплатят за оцениваемый объект недвижимости больше, чем они заплатили бы за аналогичный объект недвижимости. Если цены на аналогичные объекты недвижимости растут, то продавец знает: спрос на этот вид объектов недвижимости повысился.

И, наоборот, если цены на этом сегменте рынка недвижимости снижаются, то спрос на такой вид объектов недвижимости падает. Изменение спроса на объекты недвижимости определенного типа можно графически проиллюстрировать с помощью кривых спроса и предложения.

Практическое применение сравнительного подхода возможно при наличии развитого рынка недвижимости и, наоборот: при отсутствии такого рынка либо его недостаточной развитости, а также если оцениваемый объект недвижимости является специализированным либо обладает исключительными экономическими выгодами и обременениями, не отражающими общее состояние рынка, применение этого подхода нецелесообразно.

При проведении оценки недвижимости с применением сравнительного подхода необходимо сформировать информационную базу движения цен продаж по конкретному типу объектов недвижимости в рамках рассматриваемого регионального рынка недвижимости. В качестве источников информации при создании такого рода информационной базы можно рассматривать региональные риелторские структуры, занимающиеся сделками купли-продажи недвижимости, государственные организации (бюро технической инвентаризации, региональные структуры Государственного комитета Российской Федерации по статистике, Комитет Российской Федерации по земельным ресурсам и землеустройству и др.), публикации (журналы, газеты, рекламные буклеты и т. д.) и др. Принципиально важным является то, что оценщик формирует информационную базу заблаговременно, вне зависимости от того, имеется ли на данный момент заказ по оценке конкретного типа объекта недвижимости. Такой превентивный подход к формированию информационной базы является предпосылкой практической реализации сравнительного подхода в российских условиях неустоявшегося рынка недвижимости.

Реализация сравнительного подхода предполагает следующую последовательность этапов:

- анализ рыночной ситуации по рассматриваемому типу объектов недвижимости и региону и выбор информационного массива для реализации последующих этапов;
- определение единиц сравнения и показателей (элементов сравнения), существенно влияющих на стоимость рассматриваемого объекта недвижимости;
- разработка модели, которая связывает единицы сравнения с показателями (элементами сравнения);
- расчет корректировок показателей (элементов сравнения) по данным рынка;
- применение модели к объектам сравнения с целью расчета скорректированных цен продаж объектов сравнения;
- анализ скорректированных цен продаж объектов сравнения для определения стоимости оцениваемого объекта.

После анализа рыночной ситуации относительно сделок купли-продажи рассматриваемого типа объектов недвижимости, необходимо определить единицу сравнения и основные показатели (элементы сравнения), существенно влияющие на стоимость оцениваемого объекта недвижимости. В оценочной практике единицы сравнения дифференцированно рассматривают объекты недвижимости по двум группам: неосвоенные и освоенные земельные участки. По первой группе при анализе продаж или предоставления в долгосрочную аренду незастроенных земельных участков можно выделить две основные единицы сравнения:

- 1) цена за единицу площади,
- 2) цена за весь участок.

Из этих двух единиц сравнения наиболее распространенной является цена за единицу площади. В качестве единицы площади земельного участка используются: цена за 1 гектар (сельскохозяйственные и лесные угодья либо территория промышленной зоны и т. п.), за одну сотку (под строительство индивидуального дома, коттеджа, загородной дачи), за 1 квадратный метр (под строительство зданий, гаражей, торговых киосков, павильонов и т. п. на городской территории). Принятие в качестве единицы сравнения цены за весь участок возможно, если рассматриваются стандартные по размерам земельные участки.

Для второй группы объектов недвижимости – застроенные земельные участки – в качестве единиц сравнения можно выделить следующие:

- цена за 1 квадратный метр общей или полезной площади жилого, офисного или гостиничного здания, коттеджа, дачи, квартиры и т. д.;
- цена за комнату, квартиру или объект недвижимости.

Наиболее распространенной единицей сравнения для российских условий в настоящее время является «цена 1 квадратного метра общей или полезной площади». Если рассматривается доходная недвижимость (офисное или торговое здание), то полезной площадью считается площадь, сдаваемая в аренду (не учитывается площадь лифтов, коридоров и т. п.).

Применение в качестве единицы сравнения цены за комнату, квартиру или объект недвижимости допустимо и возможно лишь при стандартных размерах сопоставимых объектов. Например, можно рассматривать в качестве единицы сравнения «цену продажи коттеджа», если рассматривается перечень коттеджей, имеющих равную общую площадь либо незначительно различающуюся.

В случае, если объектами сделки являются здания и сооружения, ключевую роль для определения стоимости которых играют объемные характеристики (промышленные корпуса, хранилища, элеваторы и т. п.), целесообразно применение единицы сравнения «цена за 1 кубический метр здания или сооружения».

Цена за объект недвижимости, приносящий доход, применяется для доходной недвижимости того или иного типа и для объектов незначительно различающихся по основным физическим и экономическим параметрам (гаражи, автозаправочные станции, закусочные и т. п.).

Представленный перечень единиц сравнения для реализации сравнительного подхода следует рассматривать лишь как ориентир. Выбор и конкретизация единицы сравнения должны проводиться оценщиком по мере изучения и анализа рыночных данных и основных характеристик по определенному типу объектов недвижимости. Критерием выбора единицы сравнения должна быть адекватность сопоставления рассматриваемых аналогичных объектов недвижимости с оцениваемым объектом недвижимости.

После выбора единицы сравнения (той или иной цены продажи) необходимо определить основные показатели (характеристики) или элементы сравнения, используя которые можно смоделировать стоимость оцениваемого объекта недвижимости посредством проведения необходимых корректировок цен продажи сравнимых объектов недвижимости. Исходя из этого формулируется основное правило корректировок при реализации метода сравнения продаж.

Корректируется цена продажи сравнимого объекта недвижимости для моделирования стоимости оцениваемого объекта. Оцениваемый объект никогда не подвергается корректировкам.

В зарубежной и отечественной оценочной практике выделяют девять основных элементов сравнения:

- 1) переданные права собственности на недвижимость;
- 2) условия финансовых расчетов приобретения недвижимости;
- 3) условия продажи (чистота сделки);
- 4) динамика сделок на рынке (дата продажи);
- 5) месторасположение;
- 6) физические характеристики;
- 7) экономические характеристики;
- 8) наличие отклонений от целевого использования;
- 9) наличие движимого имущества.

Последовательность и измерение корректировок. Первые четыре корректировки всегда осуществляются в следующем порядке: после каждой корректировки цена продажи сравнимого объекта пересчитывается заново (до перехода к последующим корректировкам). При этом необходимо соблюдать представленную очередность первых четырех элементов сравнения. Последующие (после четвертого элемента сравнения) корректировки могут быть выполнены в любом (независимом) порядке. Допустимы как корректировки в процентах, так и в денежных суммах. Возможно одновременное использование корректировок в процентах и денежных суммах.

Построение модели стоимости оцениваемого объекта недвижимости, связывающей единицы сравнения с элементами сравнения, расчет корректировок по выбранным элементам сравнения и применение этой модели к объектам сравнения с целью расчета скорректированных цен продаж объектов сравнения предполагает применение соответствующих *методов выполнения корректировок*. Имеется целый ряд такого рода методов, наиболее распространенными среди которых являются следующие:

- *Анализ парного набора данных.* Цены продажи сравниваются по двум объектам недвижимости, чтобы определить величину корректировки для одного элемента сравнения. При этом два выбранных объекта недвижимости идентичны по всем элементам сравнения кроме одного, по которому и проводится анализ;

- *Анализ вторичного рынка.* Применяется, когда рыночная информация по продажам не дает возможности оценщику провести анализ парного набора данных. В этом случае определение величины корректировок базируется на рыночных данных, не относящихся непосредственно к рассматриваемому объекту оценки и объектам сравнения;

- *Качественный анализ.* Применяется, когда ненадежные рыночные данные не позволяют оценщику провести анализ парного набора данных, а также при необходимости проведения экспресс-расчета оценки объекта недвижимости. Этот метод основывается на ранжировании качественных характеристик (элементов сравнения) в категориях типа: значительно лучше; немного лучше; равный; немного хуже; значительно хуже.

Статистические методы и метод валовой ренты моделирования стоимости оцениваемого объекта недвижимости более подробно будут рассмотрены далее.

Теперь перейдем к содержательному рассмотрению перечисленных девяти элементов сравнения.

Переданные права собственности на недвижимость. Этот элемент сравнения не случайно поставлен первым в представленном перечне элементов сравнения. Дело в том, что юрисдикция объекта недвижимости играет ключевую роль в установлении его стоимости, а следовательно, и цены продажи. Можно утверждать, что при прочих равных условиях цена продажи объекта недвижимости будет иметь предельно высокий уровень при абсолютной собственности: полное право собственности на здание и сооружение и на земельный участок. Тогда при совершении сделки купли-продажи объекта недвижимости покупателю передаются права собственности в полном объеме: владеть, пользоваться и распоряжаться не только зданием и сооружениями, но и земельным участком, на котором они находятся. Введение тех или иных ограничений на право собственности (отсутствие права на распоряжение земельным участком, наличие сервитута и т. п.) объективно снижает стоимость объекта недвижимости, а следовательно, и цену продажи.

В самом общем виде можно сформулировать следующее положение определения рыночной стоимости дополнительных прав собственности на объект недвижимости, исходя из предпосылки предельно высокого ее уровня при абсолютной собственности: *разница между ценами продаж идентичных объектов недвижимости по всем элементам сравнения, но различающихся по правам собственности на земельный участок, можно интерпретировать как рыночную стоимость дополнительных прав собственности.*

В том случае, если оцениваемый объект недвижимости имеет полное право собственности, а сравнимый объект – ограниченное право, то необходимо провести положительную корректировку цены продажи сравнимого объекта на величину, соответствующую рыночной стоимости дополнительных прав собственности. И наоборот, возможна отрицательная корректировка цены продажи сравнимого объекта, если оцениваемый объект недвижимости имеет ограниченное право собственности, а сравнимый – полное.

Рассмотрим пример определения величины корректировки и скорректированной цены продажи объекта недвижимости.

Пример

Оцениваемое складское помещение имеет юрисдикцию – полное право собственности (относительно сооружения и земельного участка). Проданный недавно склад за 40 000 тыс. р. имеет площадь 4 000 м² и полностью сдан в долгосрочную аренду на 5 лет (до продажи). Этот склад расположен на арендованном у муниципалитета земельном участке. Анализ этого сегмента рынка недвижимости позволил определить рыночную арендную плату – 4 000 тыс. р. за м² и ставку дисконтирования – 25 процентов.

1. Проанализируем цену продажи склада относительно сложившихся в регионе рыночных арендных плат. Для этого вычислим уровень годового арендного дохода в оставшиеся пять лет срока аренды при ставке дисконтирования 25 процентов, исходя из текущей стоимости склада в 40 000 тыс. руб.:

$$40\,000\,000 \cdot 0,37185 = 14\,874\,000 \text{ р.,}$$

где 0,37185 – взнос на амортизацию одной денежной единицы (см. таблицу сложных процентов).

2. Определим величину расчетной (контрактной) арендной платы за 1 м² складского помещения при текущей стоимости склада в 40 000 тыс. р.:

$$14\,874\,000 / 4\,000 = 3\,718,5 \text{ р.}$$

Таким образом, величина расчетной (контрактной) арендной платы за 1 м² площади меньше рыночной на 281,5 тыс. руб.

3. Определим величину упущенной выгоды от продажи склада в соответствии с заниженной расчетной (контрактной) арендной платой:

$$281,5 \cdot 4\,000 \cdot 2,68928 = 3\,028\,130 \text{ руб.,}$$

где 2,68928 – коэффициент настоящей стоимости единичного аннуитета (см. таблицу сложных процентов).

4. Определим стоимость земельного участка, сданного в аренду, если рыночное значение нормы капитализации составляет 8 %, а годовая арендная плата – 3 224 000 руб.:

$$3\,224\,000 / 0,08 = 40\,300\,000 \text{ руб.}$$

5. Величина корректировки цены продажи склада будет составлять:

$$3\,028\,130 + 40\,300\,000 = 43\,328\,130 \text{ руб.}$$

Следовательно, величина скорректированной цены проданного склада (в соответствии с его юрисдикцией) относительно оцениваемого склада (полное право собственности на сооружение и земельный участок) составит:

$$40\,000\,000 + 43\,328\,130 = 83\,328\,130 \text{ руб.}$$

Проведение корректировки по составу прав собственности – достаточно сложная проблема вследствие недостаточности, а порой и недоступности необходимой правовой информации, определяющей юрисдикцию конкретного объекта недвижимости. Поэтому в отечественной практике при применении сравнительного подхода оценщики, как правило, подбирают ряд сравнимых объектов недвижимости, идентичных по правам собственности.

Условия финансовых расчетов приобретения недвижимости. Сделки купли-продажи объектов недвижимости в аспекте финансовых расчетов их приобретения могут иметь разнообразные варианты, из которых можно выделить три типичных: 1) расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств на дату продажи; 2) получение покупателем кредита у финансовой структуры (банка, финансовой компании и т. п.) с целью приобретения объекта недвижимости; 3) финансирование сделки купли-продажи объекта недвижимости самим продавцом, то есть предоставление им покупателю ипотечного кредита.

По сделкам купли-продажи согласно первому варианту финансовых расчетов не требуется какой-либо корректировки по этому элементу сравнения, так как эти сделки реализованы из текущей стоимости денег на дату продажи. Второй вариант финансовых расчетов требует проведения корректировки цены продажи на величину платы за кредит. Для корректировки по третьему варианту применяют дисконтирование денежных потоков ипотечного кредита при рыночной норме процента.

Пример

В качестве сравнимого объекта недвижимости выбран недавно проданный объект за 500 000 рублей. Вариант финансового расчета между покупателем и продавцом следующий: 200 000 рублей покупатель выплатил продавцу на дату регистрации сделки, а остальные 300 000 рублей согласно договору между покупателем и продавцом оформлены как ипотечный кредит, полученный покупателем от продавца на 10 лет при ставке в 10 процентов годовых на условиях ежемесячного погашения задолженности.

Индикатором отклонения договорной цены продажи объекта недвижимости от рыночной является различие сложившейся на дату продажи рыночной ставки процента от договорной. Предположим, что результат проведенного оценщиком анализа финансового рынка на дату продажи показал рыночную ставку процента, равную 15. Тогда определение величины корректировки и, соответственно, скорректированной цены продажи по этому варианту финансовых расчетов между покупателем и продавцом можно провести по алгоритму:

Таблица 5.11

1.	Ежемесячный платеж по предоставленному ипотечному кредиту в размере 300 000 р. на срок 10 лет при ставке 10 % годовых	3 964 р.
2.	Текущая стоимость всех месячных платежей за период 10 лет при рыночной ставке – 15 %	245 732,4 р.
3.	Сумма, выплаченная покупателем продавцу на дату сделки	200 000 р.
	Скорректированная цена продажи	445 732,4 р.

Как видно, величина корректировки составляет 54 267,6 руб. (300 000 – 245 732,4), а скорректированная цена продажи – 445 732,4 р. Уровень этой корректировки цены продажи определяется занижением договорной ставки процента (10%) относительно рыночной (15%).

Условия продажи (чистота сделки). Этот элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из ряда сравнимых либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, определяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости. Такого рода отклонения могут быть связаны с особыми отношениями между продавцом и покупателем (родственные, финансовые, деловые и т. п.), недостаточностью времени экспозиции объекта недвижимости на рынке, отсутствием широкой гласности и доступности для всех потенциальных покупателей.

Определение величины корректировки по этому элементу сравнения – достаточно сложная процедура, учитывая трудности с выявлением самих мотиваций приобретения недвижимости. В общем виде корректировка определяется как разница между рыночной стоимостью объекта недвижимости без каких-либо отклонений по чистоте сделки и стоимостью продажи рассматриваемого сравнимого объекта недвижимости с выявленными нетипичными мотивациями его приобретения.

Динамика сделок на рынке (дата продажи). Этот элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени в широком контексте на динамику сделок на рынке недвижимости и, соответственно, на уровень цен продаж. Составляющими фактора времени являются инфляция или дефляция, изменения в законодательстве (прав собственности, налогообложения и т. д.), изменение спроса и предложения на объекты недвижимости и др. В российских условиях влияние фактора времени на динамику сделок на рынке недвижимости имеет существенное значение. Для выявления этого влияния посредством корректировки цен продаж сравнимых объектов необходимо использовать либо информацию о перепродаже того же объекта недвижимости, либо использовать пару идентичных сравнимых объектов, различающихся лишь датой продажи.

Месторасположение. Пространственно-территориальные координаты размещения того или иного объекта недвижимости при определении его стоимости трансформируются в рентную составляющую стоимости. В этом контексте координаты размещения отражают целый ряд характеристик месторасположения объекта недвижимости. Для сельскохозяйственных угодий – плодородие, наличие мелиоративных систем и т. п., для объектов недвижимости селитебных территорий (городов, поселков) – транспортная доступность, состояние окружающей природно-антропогенной среды, развитость социально-бытовой инфраструктуры, престижность проживания в том или ином районе и т. д. Таким образом, при корректировке по этому элементу сравнения определяется рентный доход от месторасположения объектов недвижимости как разница их цен продаж в различных местах размещения.

Физические характеристики. Если предыдущий элемент сравнения определяет влияние на стоимость объекта недвижимости «внешних» факторов, связанных с конкретным местом его расположения, то элемент сравнения «физические характеристики» определяет полезность (а следовательно, и стоимость) самого объекта недвижимости. Перечень этих характеристик весьма разнообразен. Конкретизация этого перечня должна проводиться самим оценщиком, исходя из его представлений о наиболее значимых физических характеристиках для рассматриваемого объекта недвижимости с позиции их влияния на его стоимость. Перечислим лишь некоторые из возможных такого рода физических характеристик: возраст и состояние здания или сооружения, вид использованных строительных материалов, размер и форма земельного участка, архитектура и дизайнерское оформление здания или сооружения и т. д.

Экономические характеристики. Этот элемент сравнения используется для оценки объектов недвижимости доходного типа. К экономическим характеристикам относят те, которые влияют на основные результаты использования доходной недвижимости: условия и сроки аренды, примененные скидки к арендной плате и коэффициенты капитализации или дисконтирования для исчисления арендного дохода и т. д. При этом здесь необходимо исключить возможность повторения проведенных корректировок на предыдущем этапе по элементам сравнения: «переданные права собственности на недвижимость», «условия финансовых расчетов приобретения недвижимости» и «динамика сделок на рынке».

Отклонения от целевого использования. После выбора перечня сравнимых объектов одноцелевого использования необходимо провести корректировки по тем сравнимым объектам недвижимости, по которым имеются какие-либо отклонения от целевого использования. Например, в качестве сравнимого объекта рассматривается многоквартирный жилой дом, часть первого этажа которого используется под закусочную. Наличие такого частичного нецелевого использования в жилом доме, вносящего дискомфорт для проживающих в нем жильцов (шум, запахи, возможность антисанитарии и т. д.), приводит к снижению стоимости этого объекта недвижимости. В связи с этим и необходимо провести соответствующую корректировку цен продаж сравнимых объектов, имеющих отклонение от основного целевого использования.

Наличие движимого имущества. Согласно определению категории «недвижимость», необходимо проанализировать сделки купли-продажи сравнимых объектов на предмет исключения из цены продажи сравниваемого объекта стоимости движимого имущества. Например, при продаже торгового павильона сделка оформлена по всему имуществу, включая и движимое (кассовые аппараты, легко демонтируемое торговое оборудование и т. д.). В этом случае необходимо исключить из цены продажи торгового павильона стоимость движимого имущества, оцененного по рыночной стоимости.

5.3. Затратный подход

Применение затратного подхода предполагает, что затраты, необходимые для создания оцениваемого объекта недвижимости в его существующем состоянии или воспроизведения его потребительских свойств, соответствуют рыночной стоимости этого объекта. Такое предположение психологически оправдано, так как типичный покупатель вряд ли пожелает платить за объект недвижимости больше того, что может стоить приобретение равноценного земельного участка и создания на нем улучшений (зданий, сооружений) аналогичной полезности.

В зависимости от способа воспроизведения зданий и сооружений различают их восстановительную стоимость и стоимость замещения.

Восстановительная стоимость есть денежное выражение издержек воспроизведения как бы точной копии оцениваемых улучшений на участке земли в текущих ценах с использованием таких же материалов, строительных стандартов, проектных решений и сохранением всех имеющихся элементов неэффективности. Например, если в оцениваемом здании имеется постоянно затопляемый и никогда не используемый подвал – неизбежный источник сырости, то затраты на его устройство также должны быть учтены в восстановительной стоимости этого здания.

Стоимость замещения выражает в денежной форме издержки воспроизведения улучшений, имеющих ту же функциональную пригодность, что и оцениваемый объект, с использованием современных стандартов, материалов и дизайна в текущих ценах на инвестиционные ресурсы. В стоимости замещения не будут отражены затраты по строительству указанного подвала, поскольку они не воссоздают современные потребительские свойства объекта.

С позиций потенциального покупателя, оценка улучшений по стоимости замещения представляется более мотивированной, чем по восстановительной стоимости. Но при этом оценщик рискует определить стоимость строительства здания, отличного от оцениваемого, что зачастую противоречит целям оценки. Исходя из них на практике чаще отдают предпочтение учету затрат на воссоздание копии оцениваемого здания или сооружения. Однако граница между восстановительной стоимостью объекта и стоимостью его замещения всегда условна, и оценщику в каждом конкретном случае приходится решать вопрос о выборе того или иного вида стоимостной оценки в зависимости от условий применения затратного подхода.

Главное преимущество затратного подхода, определяющее его большую популярность среди практикующих оценщиков, состоит в его пригодности для более или менее достоверной оценки недвижимости на малоактивных рынках. Недостаточность информации о состоявшихся сделках в ряде случаев ограничивает возможность практического использования сравнительного и доходного подходов. В этих условиях применение затратного подхода, опирающегося на солидную сметно-нормативную базу отечественного строительства, способно дать надежные результаты оценки недвижимости. Важно и то, что эти результаты по технике их обоснования адекватны стереотипу экономического мышления многих российских хозяйственных руководителей. Расчеты стоимости, выполненные на знакомой нормативно-методической основе, воспринимаются ими с большим доверием, чем полученные путем гипотетических умозаключений оценщика.

Как известно, сравнительный анализ затрат и результатов повсеместно используется при выборе инвестиционных решений. Поэтому затратный подход успешно применяют при технико-экономическом обосновании нового строительства, при оценке рыночной стоимости реконструируемых объектов и незавершенных строек.

Практически в каждой серьезной работе по оценке недвижимости оценщику приходится решать многоцелевую задачу наилучшего и наиболее эффективного использования земли. По существу, он последовательно подбирает и оценивает варианты различных инвестиционных решений, используя при этом сочетание затратного и доходного подходов.

Специфической областью применения затратного подхода является оценка уникальных объектов, особенно недоходного назначения (например, больниц, пенитенциарных учреждений, музеев, библиотек, храмов и т. п.). Для таких объектов трудно найти сопоставимые продажи и анализ издержек их воспроизводства остается единственной приемлемой альтернативой оценщика.

Важными и постоянно расширяющимися сферами применения затратного подхода выступают рынок страховых услуг и система дифференцированного налогообложения недвижимости. Страховую компанию интересует не полная рыночная стоимость имущественного комплекса, а лишь та его часть, которая может быть утрачена вследствие страхового случая. Стоимость воспроизводства этой части имущества представляется наиболее разумным вариантом его страховой оценки.

При условиях налогообложения, предусмотренных Налоговым кодексом Российской Федерации, к базовой стоимости земельных участков и улучшений применяются различные ставки налогообложения, что обуславливает необходимость раздельной оценки этих элементов недвижимости. Техника такой оценки преимущественно основывается на затратном подходе.

Указанные достоинства придают ему свойства универсального инструмента оценщика, работающего на российском рынке. Однако, применяя затратный подход, оценщику надо учитывать и ограничительные условия, вытекающие из его сути.

Первое ограничительное условие связано с наличием принципиальных различий между величиной инвестиционных издержек и рыночной стоимостью улучшений. Характерными примерами в этом отношении могут служить такие капиталоемкие постройки, как Байкало-Амурская магистраль, заводы Атоммаш, Крастяжмаш и многие другие объекты, современная рыночная стоимость которых отнюдь не компенсирует затраты на их строительство. Это ограничение в оценочной практике снимается благодаря исключению из полной восстановительной стоимости объекта величины внешнего износа, о чем пойдет речь далее.

Второе ограничительное условие, упоминаемое в профессиональной литературе, связано с тем, что затратный подход якобы не учитывает влияние *строительного лага* – интервала времени, необходимого для воссоздания улучшений аналогичной полезности. В действительности потенциальный инвестор (покупатель) в своих расчетах предусматривает строительный лаг как дисконтированную потерю ожидаемого дохода, которую он, очевидно, учтет в текущей восстановительной стоимости оцениваемого объекта в виде предпринимательской прибыли. При этом надо иметь в виду, что при помощи затратного подхода воспроизводится не инвестиционная, а рыночная стоимость. Рынок же оценивает недвижимость по совокупности покупательского спроса безотносительно к динамике денежных потоков конкретного инвестора.

Оценка объектов недвижимости с использованием затратного подхода включает следующие этапы:

- 1) оценка рыночной стоимости земельного участка как свободного от улучшений и доступного для наилучшего использования;
- 2) определение восстановительной или замещающей стоимости улучшений (прямые и косвенные издержки);
- 3) определение предпринимательской прибыли;
- 4) оценка восстановительной (замещающей) стоимости улучшений с учетом предпринимательской прибыли (п. 2 + п. 3);
- 5) определение общего накопленного износа зданий и сооружений;
- 6) оценка стоимости улучшений с учетом износа (п. 4 – п. 5);
- 7) оценка общей стоимости объекта недвижимости с учетом стоимости земли (п. 1+ п. 6).

Затраты на создание объекта недвижимости, то есть себестоимость строительных работ, – это затраты (издержки) строительной организации на их производство и сдачу объекта заказчику. Себестоимость строительных работ, выполненных строительной организацией собственными силами, складывается из затрат, связанных с использованием в процессе производства материалов, топлива, энергии, основных средств, трудовых ресурсов и др.

В зависимости от способов включения в себестоимость работ затраты подразделяются на *прямые и косвенные*. Под прямыми затратами понимаются расходы, связанные с производством строительных работ, которые можно непосредственно включать в их себестоимость.

Под *косвенными* (накладными) затратами понимаются расходы, связанные с производством строительных работ, относящиеся к деятельности строительной организации в целом.

Все расходы на создание (строительство) объекта, зависящие от изменения объемов выполненных работ, можно подразделить на *постоянные и переменные*. Расходы, не зависящие непосредственно от объема строительных работ, удельный размер которых в себестоимости при увеличении объема работ будет сокращаться, а при уменьшении увеличиваться, относятся к постоянным расходам. Расходы, изменяющиеся пропорционально росту (снижению) объема выполняемых строительных работ, относятся к *переменным*.

Затраты, включаемые в себестоимость, определяются на основании «Нормативных и методических документов по вопросам ценообразования, сметного нормирования и нормированию материальных ресурсов в строительстве».

В себестоимость строительных работ включаются затраты, непосредственно связанные с производством строительных работ, такие, как стоимость использованных в производстве материалов, строительных конструкций и деталей, топлива, энергии; расходы на оплату труда рабочих; расходы по содержанию и эксплуатации строительных машин и механизмов; затраты, связанные с использованием природного сырья, и многие другие виды затрат.

Расчет себестоимости строительных работ может производиться либо по статьям затрат, либо по элементам затрат.

1. «*Материалы*» – сюда включаются затраты на их приобретение с учетом расходов на доставку до склада и заготовительно-складских расходов.

2. «*Расходы на оплату труда рабочих*» – затраты по этой статье определяются исходя из тарифов, ставок, поощрительных выплат, гарантированных законодательством, минимума заработной платы, льгот, компенсаций и т. п. с учетом установленного порядка налогового регулирования средств, направляемых на потребление, а также других действующих норм и законодательных актов по вопросам труда и заработной платы.

3. «*Расходы по содержанию и эксплуатации строительных машин и механизмов*» рассчитываются исходя из потребности времени их работы.

4. «*Накладные расходы*» включают затраты на оплату труда административно-хозяйственного персонала, рабочих, занятых на работах, выполняемых за счет накладных расходов, отчисления на социальные нужды, почтово-телеграфные расходы, расходы на приобретение канцелярских принадлежностей, оплату консультационных, информационных, аудиторских и иных услуг, расходы, связанные с рекламой, налоги, сборы, платежи и другие обязательные отчисления, производимые в соответствии с установленным законодательством Российской Федерации порядком, затраты на создание страховых фондов (резервов) в пределах норм, установленных законодательством Российской Федерации, для финансирования расходов по предупреждению и ликвидации последствий аварий, пожаров, стихийных бедствий, экологических катастроф и других чрезвычайных ситуаций, а также для страхования имущества организаций, жизни работников и гражданской ответственности за причинение вреда имущественным интересам третьих лиц и другие расходы.

Смета затрат на воспроизводство (замещение) объекта может также составляться по элементам затрат.

1. «*Материальные затраты*» включают стоимость приобретаемых со стороны материалов, строительных конструкций и деталей, топлива, энергии, пара, воды, запасных частей для ремонта строительных машин и механизмов, работ и услуг производственного характера, оказываемых сторонними организациями непосредственно при проведении строительных работ, при эксплуатации, обслуживании и ремонте строительных машин и механизмов, на административно-хозяйственные и прочие производственные нужды.

2. «*Затраты на оплату труда*» определяются исходя из суммы выплат заработной платы с учетом стимулирующих, компенсирующих и других выплат, производимых за выполняемую работу.

3. «*Отчисления на социальные нужды*» определяются на основе установленных законодательством норм обязательных отчислений органам государственного страхования, Пенсионного фонда, Государственного фонда занятости и медицинского страхования от затрат на оплату труда работников, включаемых в «Затраты на оплату труда».

4. «*Амортизация основных средств*» представляет собой сумму амортизационных отчислений на полное восстановление основных производственных средств и исчисляется исходя из балансовой стоимости как собственных, так и арендованных основных производственных средств, на которые начисляется амортизация.

5. «*Прочие затраты*» рассчитываются по каждому из виду исходя из действующих норм и нормативов. К этому элементу в составе себестоимости строительных работ относятся налоги, сборы, платежи (включая платежи по обязательным видам страхования), отчисления в страховые фонды (резервы) и другие обязательные отчисления, производимые в соответствии с установленным законодательством Российской Федерации порядком, платежи за выбросы (сбросы) загрязняющих веществ, вознаграждения за изобретения и рационализаторские предложения, затраты на оплату процентов по полученным кредитам, оплата работ по сертификации продукции, затраты на командировки, подъемные, плата сторонним организациям за пожарную и сторожевую охрану, за подготовку и переподготовку кадров, за гарантийный ремонт и обслуживание, оплата услуг связи, вычислительных центров, банков, плата за аренду в случае аренды отдельных объектов основных производственных средств (или их отдельных частей), амортизация по нематериальным активам, оплата услуг, осуществляемых сторонними организациями, а также иные затраты.

В оценочной практике применяют четыре взаимосвязанных метода расчета восстановительной стоимости или стоимости замещения зданий и сооружений: количественный метод, метод учета затрат по укрупненным конструктивным элементам и видам работ, метод сравнительных единиц, метод объектов-аналогов.

Количественный метод. На этом методе основываются все указанные методы определения восстановительной стоимости (стоимости замещения) зданий и сооружений. При этом используются данные инвентаризации всех видов работ, необходимых для строительства отдельных конструктивных элементов и объекта в целом: затраты труда, материалов, средств механизации работ. К стоимости прямых затрат добавляются накладные расходы и прибыль подрядчика, а также иные затраты по проектированию, строительству, приобретению и монтажу оборудования, необходимые для воспроизводства оцениваемых улучшений. Иными словами, составляется объектная смета стоимости воссоздания улучшений в современных ценах.

Эта работа весьма трудоемка, требует высокой квалификации оценщика и большого опыта в составлении строительных смет. Целесообразно привлечение к ней специалистов-сметчиков. Решение задачи также может быть существенно ускорено и облегчено

благодаря использованию специализированных программных продуктов для разработки проектно-сметной документации.

Действующая в Российской Федерации система ценообразования и сметного нормирования в строительстве включает Сборники сметных норм и расценок, методические документы по строительству (МДС) и другие сметные нормативные документы (сметные нормативы), необходимые для определения сметной стоимости строительства.

Сметные нормативы – это обобщенное название комплекса сметных норм, расценок и цен, объединяемых в отдельные сборники. Вместе с правилами и положениями, содержащими необходимые требования, они служат для определения сметной стоимости строительства и реконструкции зданий и сооружений, расширения и технического перевооружения предприятий всех отраслей народного хозяйства.

Сметной нормой называется совокупность ресурсов (затрат труда работников строительства, времени работы строительных машин, потребности в материалах, изделиях и конструкциях и т. п.), установленная для принятого измерителя строительных, монтажных или других работ. Все сметные нормативы подразделяются на элементные и укрупненные.

К *элементным* сметным нормативам относятся элементные сметные нормы и цены базисного уровня на виды ресурсов, элементные сметные нормы и расценки на виды работ.

К *укрупненным* сметным нормативам относятся сметные нормативы, выраженные в процентах, в том числе нормативы накладных расходов по видам строительных и монтажных работ, укрупненные нормативы накладных расходов по основным видам строительства, приведенные в МДС.

Сметная стоимость – основа для определения капитальных вложений, финансирования строительства, формирования свободных (договорных) цен на строительную продукцию, расчетов за выполненные подрядные (строительно-монтажные) работы, оплаты оборудования и доставки его на стройки, а также возмещения других затрат за счет средств, предусмотренных сводным сметным расчетом. На основе сметной документации осуществляются также учет и отчетность, хозяйственный расчет и оценка деятельности строительно-монтажных организаций и заказчиков. Исходя из сметной стоимости определяется в установленном порядке балансовая стоимость вводимых в действие основных фондов по построенным предприятиям, зданиям и сооружениям.

Наличие сметной документации, разумеется, существенно облегчает оценку с использованием затратного подхода. Сметная документация может включать локальные сметы, локальные сметные расчеты, объектные сметы, объектные сметные расчеты, сметные расчеты на отдельные виды затрат, сводные сметные расчеты стоимости строительства, сводки затрат и т. п. При отсутствии сметной документации может потребоваться разработка сметы воспроизводства или замещения объекта, которая может и не соответствовать требованиям, предъявляемым существующим законодательством к сметной документации, например, в части ее экспертизы.

Локальные сметы – первичные сметные документы, составляемые на отдельные виды работ и затрат по зданиям и сооружениям или по общеплощадочным работам на основе объемов, определившихся при разработке рабочей документации или рабочих чертежей.

Локальные сметные расчеты составляются на отдельные виды работ и затрат по зданиям и сооружениям или на общеплощадочные работы в тех случаях, когда объемы работ и размеры затрат окончательно не определились и подлежат уточнению, как правило, на основании рабочей документации.

Объектные сметы состоят из локальных смет на объект в целом и являются сметными документами, на основе которых формируются свободные (договорные) цены на строительную продукцию.

Объектные сметные расчеты объединяют локальные сметы объекта и подлежат уточнению, как правило, на основе рабочей документации.

Сметные расчеты на *отдельные виды затрат* составляются в тех случаях, когда требуется определить, как правило, в целом по стройке размер (лимит) средств, необходимых для возмещения тех затрат, которые не учтены сметными нормативами (например, компенсации в связи с изъятием земель под застройку; расходы, связанные с применением льгот и доплат, установленных правительственными решениями и т. п.).

Сводные сметные расчеты стоимости строительства предприятий, зданий и сооружений (или их очередей) составляются на основе объектных сметных расчетов, объектных смет и сметных расчетов на отдельные виды затрат. *Сводка затрат* – это сметный документ, определяющий стоимость строительства предприятий, зданий, сооружений или их очередей в случаях, когда наряду с объектами производственного назначения составляется проектно-сметная документация на объекты жилищно-гражданского и другого назначения.

Сметная документация составляется с учетом информации о текущем изменении цен на различные применяемые в строительстве ресурсы. Эта информация может быть получена на договорной основе в региональных центрах по ценообразованию, межрегиональных информационно-аналитических бюллетенях «Индексы цен в строительстве» *Ко-Инвест* и органах государственной статистики. Содержащаяся в «Нормативных и методических документах по вопросам ценообразования, сметного нормирования и нормирования материальных ресурсов в строительстве» и основанная на оперативном отслеживании и регистрации цен, она базируется на материалах первичного бухгалтерского учета подрядных строительно-монтажных организаций и фирм, оказывающих услуги, биржевых сведениях, статистической отчетности, а также результатах специальных статистических наблюдений, организуемых центрами по ценообразованию в строительстве самостоятельно или совместно с местными органами статистики. Текущий уровень сметных цен на материальные ресурсы также может быть определен на основе базисного уровня сметных цен, приведенных в сборниках «Государственные элементные сметные нормы на ремонтно-строительные работы» (*ГЭСНр*) и «Федеральные единичные расценки на ремонтно-строительные работы» (*ФЕРр*) и другие. При этом прямое отслеживание цен рекомендуется вести по материалам-представителям по унифицированной номенклатуре, приведенной в справочниках *Ко-Инвест*, а по остальным материалам, примыкающим к соответствующему материалу-представителю, применять текущий индекс, рассчитанный для материала-представителя по отношению к его цене в базисном уровне или в текущем уровне предыдущего периода.

Базисный уровень сметных цен – это стоимость, определяемая на основе сметных цен, зафиксированных на какую-то принятую дату. Базисный уровень сметной стоимости предназначен для сопоставления результатов инвестиционной деятельности в разное время, экономического анализа различных сфер этой деятельности, а также используется как база для определения стоимости в текущих ценах. В Системе ценообразования и сметного нормирования в строительстве разработана новая сметно-нормативная база ценообразования (2001 г.), сформированная в уровне цен по состоянию на 01.01.2000.

Действующий порядок предполагает экспертизу и утверждение сметной документации в составе проектов строительства в соответствии с нормативными документами глав Госэкспертизы Российской Федерации.

При составлении смет могут применяться следующие методы определения стоимости: ресурсный, ресурсно-индексный, базисно-индексный, базисно-компенсационный. В настоящее время приоритетное значение имеют ресурсный и ресурсно-индексный методы.

Ресурсный метод определения стоимости – это калькулирование в текущих (прогнозных) ценах и тарифах ресурсов (элементов затрат), необходимых для создания объекта. Калькулирование ведется на основе выраженной в натуральных измерителях потребности в материалах, изделиях, конструкциях (в том числе вспомогательных, применяемых в процессе производства работ), данных о расстоянии и способах их доставки на место строительства, расхода энергоносителей на технологические цели, времени экс-

плуатации строительных машин и их состава, затрат труда рабочих. Данные об указанных ресурсах берутся из состава проектных материалов, различных нормативных и других источников²⁴. При применении ресурсного метода отслеживание и фиксация текущих сметных цен производится по полной номенклатуре материалов, изделий и конструкций.

Ресурсно-комплексный метод – это сочетание ресурсного метода с системой индексов на ресурсы, используемые в строительстве. Индексы стоимости (цен, затрат) в строительстве – это отношение текущих (прогнозных) стоимостных показателей к базисным стоимостным показателям на сопоставимые по номенклатуре и структуре ресурсы, наборы ресурсов и т. п. Индексы выражаются в безразмерных величинах.

Из множества возможных разновидностей данного метода рекомендуется к применению метод определения сметной стоимости строительства на базе показателей на отдельные виды работ²⁵. При применении ресурсно-индексного метода отслеживание и фиксация текущих сметных цен производится по материалам-представителям (то есть основным материалам, цены на которые в решающей мере влияют на общую стоимость строительной продукции), а по остальным материалам это осуществляется через индексацию.

При применении ресурсного (ресурсно-индексного) метода в качестве исходных данных для определения прямых затрат в локальных сметных расчетах (сметах) выделяются следующие ресурсные показатели:

- данные о трудоемкости работ для определения размеров оплаты труда рабочих, выполняющих соответствующие работы и обслуживающих строительные машины;
- данные о времени использования строительных машин, о расходе материалов, изделий (деталей) и конструкций (в принятых физических единицах измерения: м³; м² и т. п.).

Для выделения ресурсных показателей могут на равноправной основе использоваться:

- проектные материалы (в составе проектов, рабочей документации) о требующихся ресурсах;
- ведомости потребности в материалах, в том числе сводные, составляемые отдельно на конструкции, изделия и детали (спецификации) и на остальные строительные материалы, необходимые для строительных, специальных строительных и монтажных работ;
- данные о затратах труда рабочих и времени использования строительных машин, приводимые в разделе проекта «Организация строительства» (в проекте организации строительства, организации работ или в проекте производства работ);
- общие производственные нормы расхода материалов, применение которых предусматривается различными программными комплексами, а также ведомственные и местные производственные нормы расхода материалов, применяемые для конкретных подрядчиков и заказчиков;
- сметно-нормативная (нормативно-информационная) база;
- сборники строительных норм и правил (СНиП 4.02-91, СНиП 4.05-91);
- сборники ресурсных сметных норм на монтаж оборудования и на специальные строительные работы;
- сборники укрупненных ресурсных нормативов и показателей на объекты производственного назначения, разрабатываемые по отдельным видам строительства (транспортное, энергетическое и т. п.), учитывающие отраслевую специфику и применяемые на любой стадии разработки технической документации для строительства; собственная нормативная база оценщика.

²⁴ «Нормативные и методические документы по вопросам ценообразования, сметного нормирования и нормирования материальных ресурсов в строительстве».

²⁵ Справочники «Ко-Инвест».

Метод учета затрат по укрупненным конструктивным элементам и видам работ. Этот метод представляет собой модификацию количественного метода, но он гораздо менее трудоемок, так как основан на использовании не единичных, а укрупненных сметных норм и расценок. Некоторое снижение точности расчетов компенсируется их оперативностью, а возможная погрешность почти всегда вписывается в диапазон обоснованных колебаний рыночной стоимости недвижимости.

При этом методе в качестве единиц измерения стоимости конструктивных элементов принимаются наиболее характерные их показатели (1 м³ извлеченного грунта, монолитного бетона или кирпичной кладки, 1 м² оштукатуренной или окрашенной поверхности, кровельных покрытий, 1 т смонтированных металлоконструкций и т. п.).

Основным источником информации для этого метода являются укрупненные сметные нормы по отдельным видам строительных работ и подотраслям строительства.

Метод сравнительных единиц. В данном методе единицей измерения стоимости является унифицированный показатель потребительской полезности оцениваемого здания (1 м² общей площади жилых зданий, 1 м³ емкости складских помещений, 1 койкоместо больницы, 1 машиноместо гаражей и автостоянок и т. п.). Общая стоимость здания по этому методу определяется произведением стоимости нормативных или сравнительных затрат, приведенных к единице, на количество таких единиц в оцениваемом здании.

Очевидная простота метода сравнительных единиц не всегда адекватна его точности. Поэтому ему находят рациональное применение главным образом при оценке зданий, построенных по типовым проектам, на которые разработаны прейскуранты стоимости сравнительной единицы. Оценщики охотно прибегают к нему при наличии Удельных показателей стоимости строительства (УПСС), соответствующих оцениваемому объекту, используя корректирующие коэффициенты, помещенные в технической части сборников УПСС.

Метод объектов-аналогов. Этот метод сходен с предшествующим с той разницей, что им определяется стоимость оцениваемого объекта непосредственно по стоимости объекта аналога, а корректировки при необходимости выполняются по совокупности их конструктивных различий. Достоверную информацию о сметной стоимости и конструктивных характеристиках интересующих оценщика аналогов можно получить в отраслевых проектных институтах по профилю оцениваемого объекта.

При использовании всех указанных методов оценки необходимо привести сметную стоимость оцениваемого объекта (объекта-аналога или сравнительной единицы) на дату ее утверждения к существующему уровню сметных цен. Пересчет осуществляется относительно базисного уровня сметных норм и цен, введенных в действие с 1 января 1984 года или с 1 января 1991 года.

Например, сметная стоимость строительства оцениваемого здания в июле 1993 года составляла 62 тыс. руб. Здание оценивается в сентябре 1997 года. Индекс роста цен на строительно-монтажные работы в этой области с 1 января 1984 года по июль 1993 года составил 484, а по сентябрь 1997 года – 16 280.

$$\frac{16280}{484} \cdot 62 = 2085,45 \text{ тыс. руб.}$$

Следовательно, восстановительная стоимость здания на дату оценки составляет 2 085 тыс. руб.

Расчетные региональные индексы пересчета стоимости строительно-монтажных работ к ценам 1984 года регулярно разрабатываются и распространяются отделами (центрами) ценообразования в строительстве лицензионно-экспертных управлений ад-

министрации каждой области Российской Федерации, осуществляющими свою деятельность под методическим руководством Межреспубликанского центра по ценообразованию в строительстве Госстроя России. Они также ежеквартально публикуются фирмой «Ко-Инвест» в информационных бюллетенях «Индексы цен в строительстве» и рассылаются ею заказчикам в виде распечатки на факс или факс-модем.

Определение понятий

Износ – многоаспектное понятие. В зависимости от сферы применения в него вкладывается различное смысловое содержание. С позиции оценщика недвижимости под износом понимается потеря стоимости собственности под воздействием различных факторов. Иными словами, износ определяется как разница между издержками по воспроизводству новых улучшений на дату оценки и их текущей рыночной стоимостью.

Оба приведенных определения выражают единую суть, которая состоит в том, что износ проявляется в уменьшении рыночной стоимости оцениваемого имущества относительно ее первоначальной величины. Количественно он измеряется абсолютной величиной снижения стоимости имущества или в процентах от его первоначальной стоимости.

Иногда даже опытные оценщики смешивают понятие износа как уменьшения рыночной стоимости с понятием *бухгалтерского износа*, учитываемого в нормах амортизации. Вместе с тем между ними существует принципиальное различие. Оно состоит в том, что оценочный износ всегда отражает реакцию рынка на строение объекта, тогда как *бухгалтерский износ* – нормативная величина запрограммированного возмещения стоимости снашивания материальных активов. Оценочный износ может не соответствовать возрасту улучшений, а бухгалтерский – всегда пропорционален ему.

В зависимости от факторов снижения стоимости недвижимости износ подразделяется на физический, функциональный и внешний.

Физический износ – уменьшение стоимости имущества из-за утраты им заданных потребительских свойств по естественным причинам или вследствие неправильной эксплуатации.

Функциональный износ – уменьшение стоимости имущества из-за его несоответствия современным рыночным требованиям по архитектурно-эстетическим, объемно-планировочным, конструктивным решениям, благоустроенности, безопасности, комфортности и другим функциональным характеристикам.

Внешний (экономический) износ – уменьшение стоимости имущества вследствие изменения внешней среды: социальных стандартов общества, законодательных и финансовых условий, демографической ситуации, градостроительных решений, экологической обстановки и других качественных параметров окружения.

Физический и функциональный типы износа определяются состоянием самого объекта, внешний воздействием окружающей среды. Соответственно, каждый из износов первых двух типов разделяется на устранимый и неустранимый виды, внешний износ всегда носит неустранимый характер.

Устранимым называется такой вид износа, расходы по ликвидации которого превышают достигаемое в результате этого увеличение стоимости имущества. Если расходы по устранению больше последующего увеличения стоимости имущества, то такой износ считается *неустранимым*. Таким образом, износ классифицируется не с позиции технической осуществимости мероприятия по его устранению, а с точки зрения их экономической целесообразности.

Поскольку накопленный износ по совокупности всех его типов в той или иной мере зависит от срока жизни объекта недвижимости, рассмотрим содержание основных оценочных понятий, характеризующих этот срок.

Срок физической жизни – отрезок времени, в течение которого объект способен реально использоваться по своему назначению. Упрощенно этот срок определяется в за-

висимости от группы капитальности зданий. В оценочной практике он выступает естественным ограничителем срока их экономической жизни.

Срок экономической жизни – время, в течение которого улучшения вносят вклад в стоимость объекта, превышающий затраты на улучшение, то есть когда износ носит устранимый характер. Этот срок может быть продлен благодаря качественному обслуживанию здания, его своевременной модернизации и ремонтам. В отечественной практике при технико-экономическом обосновании проекта определяется нормативный (расчетный) срок жизни здания. Обычно он указывается в паспорте типового проекта и паспорте построенного объекта. На его основе устанавливаются нормы амортизации и периодичности ремонтного обслуживания. Этот нормативный срок по своей природе близок к оценочному понятию срока экономической жизни и может использоваться для ориентировочных расчетов.

Фактический возраст – время от сдачи объекта в эксплуатацию до даты оценки, устанавливаемое по паспорту объекта, свидетельству о его регистрации либо акту государственной комиссии.

Эффективный возраст – время, которым оценивается продолжительность жизни здания исходя из его физического состояния, оборудования, дизайна, экономических факторов, влияющих на его стоимость. При определении эффективного возраста в полной мере проявляются профессиональные способности оценщика, так как от него требуется рыночная оценка этого показателя, которая может существенно отличаться в ту или иную сторону от практического возраста здания.

Оставшийся срок экономической жизни – определяемое оценщиком время от момента обследования объекта до завершения срока его экономической жизни.

Методы оценки износа. В отечественной практике определение физического износа зданий всегда было и остается прерогативой Бюро технической инвентаризации и экспертов проектно-технологического институтов по обследованию строительных конструкций. В этой работе они руководствуются межотраслевыми или ведомственными инструкциями, например, Правилами оценки физического износа жилых зданий (ВСН 53-86 (р). М., ГТС, 1988). В них перечислены визуальные признаки физического износа отдельных конструктивных элементов, дана их количественная оценка. В сомнительных случаях предусмотрено вскрытие недоступных визуальному наблюдению участков строительных конструкций, что нарушает нормальный режим эксплуатации зданий и требует значительных затрат на устранение нанесенных ему повреждений.

Если целью оценки является определение восстановительной, инвентаризационной стоимости здания, то общая величина его износа определяется суммированием величин физического износа отдельных конструктивных элементов по доле восстановительной стоимости каждого из них в общей стоимости здания. Этот методический прием выражается формулой:

$$\Omega_{\phi} = \frac{\sum_{i=1}^n q_i J_i}{100},$$

где Ω_{ϕ} – общий физический износ здания, %;

q_i – фактический износ i -го конструктивного элемента, %;

J_i – удельный вес стоимости конструктивного элемента в общей стоимости здания, %;

n – номер конструктивного элемента.

Единственное достоинство изложенного метода состоит в том, что его результаты внешне выглядят достаточно убедительно и их трудно перепроверить. Однако они всегда субъективны вследствие разного уровня квалификации экспертов. Процедура определения износа таким способом требует больших затрат времени, труда, денежных средств и

может проводиться изредка, с продолжительными интервалами. Ее результаты к моменту оценки здания, как правило, безнадежно устаревают. Кроме того, они совершенно не учитывают функционального и внешнего износа, так что дают весьма скудный объем информации для оценщика недвижимости.

В мировой оценочной практике износ, понимаемый как снижение рыночной стоимости имущества, определяется тремя классическими методами:

- сравнения продаж;
- эффективного возраста;
- разбиения.

Метод сравнения продаж состоит в выявлении рыночной оценки накопленного износа здания путем сопоставления его восстановительной стоимости с текущими ценами продаж аналогичных объектов. При использовании этого метода рекомендуется следующая последовательность процедур:

1. отбор недавних продаж объектов, аналогичных оцениваемому по характеру улучшений, корректировка их цен и формирование информации для определения восстановительной стоимости зданий;
2. определение стоимости участка земли для каждого сопоставимого объекта;
3. определение цен зданий с учетом износа путем исключения стоимости участков земли из цен продаж сопоставимых объектов;
4. расчет текущей восстановительной стоимости зданий каждого сопоставимого объекта по методике, описанной в этой главе;
5. определение величины накопленного износа сопоставимых зданий вычитанием их цен с учетом износа из текущей восстановительной стоимости тех же зданий;
6. определение среднего процента износа сопоставимых зданий для его перенесения на оцениваемый объект.

Таблица 5.12

Определение накопленного износа методом сравнения продаж

Показатель	Объект 1	Объект 2	Объект 3
Откорректированная цена продажи сопоставимых объектов, тыс. р.	250	300	370
Стоимость участка земли, тыс. р.	50	70	120
Рыночная цена здания, тыс. р.	200	230	250
Текущая восстановительная стоимость здания, тыс. р.	260	310	340
Накопленный износ, тыс. р.	60	80	90
Износ в процентах от восстановительной стоимости	23,1	25,8	26,5
Средний процент износа	25,1		

Достоинство рассмотренного метода состоит в объективности его результатов, так как с помощью сравнения продаж оценщик только выявляет реакцию рынка на старение объекта недвижимости и изменение окружающей среды. Естественно, чем достовернее рыночная информация и чем большее число сравнимых продаж проанализирует оценщик, тем будет точнее полученный им результат.

Однако в российских условиях это достоинство метода превращается в его недостаток. При отсутствии активного рынка недвижимости и конфиденциальности сделок метод лишается информационной базы. Другой его недостаток состоит в обезличенности выявленного износа, то есть в отсутствии дифференциации по типам и видам износа, что ограничивает использование этого показателя в управлении недвижимостью. И наконец, метод достаточно трудоемок, ибо требует проведения расчетов не только по сравнению

продаж, но также по определению стоимости земельных участков и восстановительной стоимости улучшений всех сравниваемых объектов.

Метод эффективного возраста гораздо проще технически и менее зависим от состояния рынка. Он основан на экспертизе строений оцениваемого объекта и апробированной гипотезе о том, что эффективный возраст так относится к типичному сроку экономической жизни, как накопленный износ к текущей восстановительной стоимости. Из этого отношения вытекает следующая формула накопленного износа:

$$И = (\text{ЭВ} / \text{ЭЖ}) \cdot \text{ВС},$$

где *И* – накопленный износ;
ЭВ – эффективный возраст;
ЭЖ – срок экономической жизни;
ВС – восстановительная стоимость.

Рассмотрим варианты применения этой формулы. Например, на основании методических приемов, изложенных в этой главе, оценщик определил текущую восстановительную стоимость здания, построенного 15 лет назад, в 360 тыс. р. По паспорту типового проекта здания он получил сведения о типичном сроке его экономической жизни, который составляет 80 лет.

Если здание, по мнению оценщика, построено согласно действовавшим стандартам и эксплуатировалось в нормальном режиме, его эффективный возраст будет равен фактическому, а износ – бухгалтерской амортизации. Он составит 18,75 % восстановительной стоимости, или 67,5 тыс. р.

Если в результате осмотра здания у оценщика сложилось профессиональное суждение, что эффективный возраст здания вследствие плохого обслуживания превышает фактический и может быть оценен в 20 лет, то накопленный износ составит 25 %, или 90 тыс. р.

Оценщик может учесть, что здание удачно спланировано, отличается улучшенным дизайном и высоким качеством строительных работ. Это дает ему основания прогнозировать более продолжительный срок экономической жизни, например 90 лет, а заботливое содержание объекта позволяет оценить эффективный возраст в 12 лет. Тогда накопленный износ составит 13,3 %, или 48 тыс. р.

Квалифицированный оценщик способен при определении эффективного возраста здания учесть воздействие факторов функционального износа и влияние изменения окружающей среды, но все его предположения будут иметь интуитивный характер. В спорных ситуациях ему трудно убедить настороженного оппонента, и результаты такой оценки юридически уязвимы. Кроме того, метод эффективного возраста, как и метод сравнения продаж, не дает различий между типами и видами износа, а также по срокам жизни отдельных элементов здания.

Метод разбиения лишен этих недостатков. Он состоит в последовательной оценке всех видов износа, включая:

- устранимый физический износ;
- неустранимый физический износ;
- устранимый функциональный износ;
- неустранимый функциональный износ;
- внешний износ.

Для оценки **устраняемого физического износа** здание разбивают на отдельные конструктивные элементы по срокам их экономической жизни, выделяя:

- короткоживущие элементы, оставшийся срок экономической жизни которых меньше оставшейся экономической жизни здания;
- долгоживущие элементы, оставшийся срок экономической жизни которых равен оставшейся экономической жизни здания.

При оценке исходят из принципа однократного и последовательного учета влияния на стоимость здания отдельных видов износа.

Для сквозного примера примем следующие исходные данные: оцениваемое двухэтажное здание общей площадью 600 м² расположено на участке площадью 800 м²; здание построено 20 лет назад и имеет расчетный срок физической жизни 100 лет; текущая восстановительная стоимость здания составляет 2,2 млн. руб.

Оценка начинается с измерения устранимого физического износа. Обычно он вызывается плохой эксплуатацией здания, и потому его часто называют отложенным ремонтом. Оценочное содержание этого понятия состоит в предположении, что потенциальный покупатель при осмотре недвижимости сделает корректировку цены покупки на величину стоимости отложенного ремонта, который он должен будет произвести после приобретения имущества для восстановления его изначальных потребительских свойств.

Предположим, что при оценке здания установлена необходимость незамедлительной замены кровли и косметического ремонта интерьеров. На местном рынке строительных услуг эти работы оцениваются соответственно в 70 и 56 тыс. р., а полная восстановительная стоимость указанных элементов на дату оценки составляет 70 и 130 тыс. руб. соответственно.

Таблица 5.13

Оценка устранимого физического износа

Название работы	Восстановительная стоимость, тыс. р.	Стоимость устранения, тыс. р.	Остаток, тыс. р.
Замена кровли	70	70	0
Отделка интерьеров	130	56	74
Итого		126	

Теперь измеряют *неустраняемый физический износ* короткоживущих элементов. Он определяется разностью между полной восстановительной стоимостью элемента и суммой его устранимого износа, умноженной на процентное отношение фактического возраста к общей физической жизни элемента. Эта зависимость выражается формулой:

$$НФИ_{к.ж.э.} = (ВС_{эл} - \Sigma УФИ_{эл}) \cdot \frac{ФВ_{эл}}{ФЖ_{эл}} \cdot 100,$$

где $НФИ_{к.ж.э.}$ – неустраняемый физический износ короткоживущего элемента;

$ВС_{эл}$ – полная восстановительная стоимость элемента на дату оценки;

$УФИ_{эл}$ – устранимый физический износ элемента;

$ФВ_{эл}$ – фактический возраст элемента;

$ФЖ_{эл}$ – срок физической жизни элемента.

Стоимость неустраняемого физического износа в долгоживущих элементах определяется произведением остаточной восстановительной стоимости здания (за вычетом стоимости отложенного ремонта и остаточной восстановительной стоимости короткоживущих элементов с неустраняемым физическим износом) и процентного отношения фактического возраста к общей физической жизни здания. Эта зависимость выражается формулой:

$$НФИ_{д.ж.э.} = [ВС_{зд} - (\Sigma УФИ_{зд} + \Sigma ОВС_{к.ж.э.})] \cdot \frac{ФВ_{зд}}{ФЖ_{зд}},$$

где $НФИ_{д.ж.э.}$ – неустраняемый физический износ долгоживущих элементов здания;

$ВС_{зд}$ – полная восстановительная стоимости здания на момент оценки;

$УФИ_{зд}$ – устранимый физический износ здания;

$ОВС_{к.ж.э.}$ – остаточная восстановительная стоимость короткоживущих элементов с неустранимым физическим износом;

$ФВ_{зд}$ – фактический возраст здания;

$ФЖ_{зд}$ – срок физической жизни здания.

Расчеты по этой формуле на рассматриваемом сквозном примере и оценка неустранимого физического износа долгоживущих элементов приведены далее:

Полная восстановительная стоимость здания, тыс. р.	2 200
Стоимость устранимого физического износа, тыс. р.	126
Остаточ. восст. стоимость короткоживущих эл-в с неустранимым физ. износом, тыс. р.	224
Восстановит. стоимость долгоживущих эл-в с неустранимым физ. износом, тыс. р.	185
Фактический возраст здания, лет	20
Срок физической жизни здания, лет	100
Неустранимый физ. износ долгоживущих элементов = $(20 / 100) \cdot 1\,850$ тыс. р.	370

Функциональный износ теоретически представляет собой разницу между величиной восстановительной стоимости здания и стоимости его замещения. Поскольку в стоимости замещения отражены затраты на воспроизводство потребительских свойств здания с учетом современных стандартов и рыночных требований, правомерно считать, что она исключает стоимость функционального износа, присутствующую в восстановительной стоимости. Однако в оценочной практике при существующей технике расчетов восстановительная стоимость часто подменяется стоимостью замещения и тогда этот подход лишается смысла. Но даже при сложности расчетов восстановительной стоимости и стоимости замещения их прямое сопоставление не характеризует виды и источники функционального износа.

В методе разбиения износ подлежит дифференцированной оценке – по видам (устрашимый и неустранимый) и генерирующим его факторам. В частности, исходя из техники расчетов устранимый функциональный износ оценивается по трем группам факторов, обусловленных:

- недостаточностью отдельных элементов здания или их качественных характеристик;
- потребностями в замене или модернизации элементов;
- переизбытком отдельных элементов, так называемых сверхлучшений.

Во всех случаях устранимый функциональный износ оценивается по стоимости его ликвидации.

5.4. Инвестиционно-ипотечный анализ

В основе инвестиционно-ипотечного анализа лежит представление о стоимости собственности как о совокупности стоимости собственного капитала и заемных средств. В соответствии с этим максимальная обоснованная цена за собственность определяется как сумма текущей стоимости денежных потоков, включая выручку от реверсии, приходящихся на средства инвестора, и величины кредита или его текущего остатка.

Инвестиционно-ипотечный анализ принимает во внимание мнение инвестора о том, что он оплачивает не стоимость недвижимости, а стоимость собственного капитала, а кредит рассматривается как дополнительное средство для завершения сделки и увеличения собственного капитала.

В анализе используются два метода (две техники): традиционный метод и техника Эллвуда. Традиционный метод в явном виде отражает логику инвестиционно-ипотечного анализа. Метод Эллвуда, отражая ту же логику, использует соотношения коэффициентов доходности и долевые соотношения инвестиционных составляющих.

Традиционный метод учитывает, что инвестор и кредитор ожидают получить доход на свои вложенные средства и возврат этих средств. Эти интересы должны быть обеспечены общим доходом на всю сумму инвестиций и продажей активов в конце срока инвестиционного проекта. Величина необходимых инвестиций определяется как сумма текущей стоимости денежного потока, приходящегося на собственный капитал инвестора, и стоимости текущего остатка долга.

Текущая стоимость денежного потока инвестора состоит из текущей стоимости составляющих денежного потока периодических денежных поступлений, увеличения стоимости активов и увеличения стоимости собственного капитала в результате амортизации кредита. Стоимость текущего остатка долга равна текущей стоимости платежей по обслуживанию кредита за оставшийся срок, дисконтированных по ставке процента.

Расчет стоимости в традиционной технике проходит в три этапа.

Этап I. Для принятого прогнозного периода составляется отчет о доходах и расходах и определяется денежный поток до налогообложения, то есть на собственный капитал. Завершается этап определением текущей стоимости этого потока в соответствии с прогнозным периодом и ожидаемой инвестором конечной отдачей на собственный капитал (Y_e).

Этап II. Определяется выручка от перепродажи собственности вычитанием из цены перепродажи затрат на совершение сделки и остатка долга на конец прогнозного периода. Оценивается текущая стоимость выручки по той же ставке.

Этап III. Определяется текущая стоимость собственного капитала сложением результатов по первому и второму этапам.

Оценивается стоимость собственности как результат суммы стоимости собственного капитала и текущего остатка долга.

Техника Эллвуда, используемая в инвестиционно-ипотечном анализе, дает те же результаты, что и традиционная техника, так как она основывается на том же наборе исходных данных и представлениях о взаимоотношении интересов собственного и заемного капиталов за период развития инвестиционного проекта. Отличие техники Эллвуда заключается в том, что она позволяет анализировать собственность относительно ее цены на основе коэффициентов доходности долевых показателей в структуре инвестиций, изменения стоимости всего капитала и достаточно наглядно показывает механизм изменения собственного капитала за инвестиционный период.

Общий вид формулы Эллвуда:

$$R_0 = \frac{Y_e - mC + \Delta(\text{sff}, Y_e)}{(1 + \Delta_n \alpha)},$$

где R_0 – общий коэффициент капитализации;

Y_e – ставка конечной отдачи на собственный капитал;

C – ипотечный коэффициент Эллвуда;

Δ – долевое изменение стоимости собственности;

(sff, Y_e) – фактор фонда возмещения по ставке отдачи на собственный капитал;

Δ_n – долевое изменение дохода за прогнозный период;

α – коэффициент стабилизации.

Ипотечный коэффициент Эллвуда имеет следующее выражение:

$$C = Y_e + p (sff, Y_e) - R_m,$$

где p — доля текущего остатка кредита, амортизированного за прогнозный период;
 R_m — ипотечная постоянная относительно текущего остатка долга.

Выражение $\frac{1}{1 + \Delta_n \alpha}$ в уравнении является стабилизирующим множителем и используется, когда доход не постоянный, а изменяется регулярным образом. Обычно задается закон изменения дохода (например, линейный, экспоненциальный, по фактору фонда накопления), в соответствии с которым определяется коэффициент стабилизации I по заранее рассчитанным таблицам или функционально. Стоимость определяется делением дохода за год, предшествующий дате оценки, на коэффициент капитализации с учетом стабилизации дохода. В дальнейшем мы будем рассматривать технику Эллвуда только для постоянных доходов.

Запишем выражение Эллвуда без учета изменения стоимости недвижимости и при постоянном доходе:

$$R = Y_e - m [Y_e + p (sff, Y_e - R_m)].$$

Это выражение называется базовым коэффициентом капитализации, который равен ставке конечной отдачи на собственный капитал с корректировкой на условие финансирования и амортизации.

Рассмотрим структуру общего коэффициента капитализации в формуле Эллвуда без учета изменений стоимости собственности, для чего используем технику инвестиционной группы для ставок отдачи. Эта техника взвешивает ставки отдачи на собственный и заемный капитал в соответствующих долях всего инвестированного капитала:

$$Y_0 = m Y_m + (1 - m) Y_e.$$

Для того чтобы это выражение стало эквивалентным базовому коэффициенту r , необходимо учесть еще два фактора. Первый заключается в том, что инвестор должен производить периодические отчисления из своего дохода на амортизацию кредита, тем самым уменьшая собственный капитал. Следовательно, мы должны скорректировать величину Y_0 в предыдущем выражении путем прибавления периодически выплачиваемой доли всего капитала под процент, равный ставке процента по кредиту. Выражение этой корректировки представляет собой долю заемного капитала m , умноженную на фактор фонда возмещения по ставке процента $sff (Y_m)$. Величина $sff (Y_m)$ равна разности между ипотечной постоянной и ставкой процента, то есть $R_m - Y_m$. Таким образом, с учетом этой поправки выражение для Y_0 будет иметь вид:

$$Y_0 = m Y_m + (1 - m) Y_e + m (R_m - Y_m).$$

Второй корректирующий член должен учесть тот факт, что собственный капитал инвестора в результате реверсии увеличится на величину части кредита, амортизированной за период владения. Чтобы определить эту корректировку, нужно умножить амортизированную сумму в долях от всего первоначального капитала на фактор фонда возмещения по ставке конечной отдачи на собственный капитал (реализация в собственный капитал происходит в конце периода владения). Следовательно, второй корректирующий член имеет вид: $mp \cdot sff (Y_e)$, причем со знаком минус, так как эта поправка увеличивает стоимость.

Таким образом:

$$Y_0 = m Y_m + (1 - m) Y_e + m (R_m - Y_m) - mp (sff (Y_e)),$$

и после подведения подобных членов и замены Y_0 на r (не учитываем изменение стоимости собственности):

$$r = Y_e - m [(Y_e + (p (sff) - R_m)].$$

Таким образом, мы получили базовый коэффициент капитализации выражения Эллвуда. Последовательный переход от техники инвестиционной группы через учет необходимых корректировок к выражению Эллвуда показывает, что это выражение действительно отражает все элементы трансформации собственных и заемных средств, объединенных в инвестированном капитале, в частности – финансовый рычаг, амортизацию ипотечного кредита и прирост собственного капитала в результате амортизации кредита.

5.5. Влияние экологических факторов на оценку недвижимости

Под экологическими факторами в контексте оценки недвижимости понимается совокупность чисто природных и природно-антропогенных факторов, не являющихся средствами труда, предметами потребления или источниками энергии и сырья, но оказывающих непосредственное воздействие на эффективность и полезность использования объекта недвижимости.

Экологические факторы при оценке недвижимости необходимо рассматривать как ее метаинфраструктуру, существенно влияющую на ценность (стоимость) объекта недвижимости. В свою очередь, ценность этой метаинфраструктуры, принимая стоимостную (денежную) форму, определяет вклад совокупности экологических факторов в стоимость объекта недвижимости. При этом вклад экологической метаинфраструктуры в стоимость объекта недвижимости может быть как позитивным, так и негативным.

Экспертиза негативных экологических факторов проводится с целью конкретизации основных параметров качественного состояния окружающей природно-антропогенной среды оцениваемого объекта недвижимости при определении его рыночной стоимости с учетом оценки *негативных экологических факторов*.

Механическое загрязнение. Захламление (например, мусор) территории (участка земли) объекта недвижимости, оказывающее лишь механическое, негативное воздействие без физико-химических последствий. В качестве единицы измерения уровня механического загрязнения могут быть использованы показатели плотности захламления – отношение массы или объема мусора (т/га, кг/м² и т. д.) на единицу площади либо доля (в процентах) захламленной площади к общей площади, занимаемой объектом недвижимости.

Химическое загрязнение. Изменение химических свойств атмосферы, почвы и воды (в случае наличия в структуре объекта недвижимости обособленного водного объекта), оказывающее негативное воздействие как непосредственно на объект недвижимости (снижение урожайности сельскохозяйственных культур на сельскохозяйственных угодьях, коррозия металлических конструкций зданий и сооружений и т. д.), так и на обитателей рассматриваемого объекта недвижимости (проживающих в жилом доме, работающих в офисе и т. д.). В качестве единицы измерения этого вида загрязнения используются уровни концентрации (мкг/м³, мг/л и т. п.) по отдельным ингредиентам примеси и по видам сред (воздух, вода, почва) либо кратности предельно допустимых концентраций и индексы уровня загрязнения соответствующей среды.

Физическое загрязнение. Изменение физических параметров окружающей природно-антропогенной среды объекта недвижимости: тепловое, волновое (световое, шумовое, электромагнитное), радиационное и т. п.

Тепловое загрязнение рассматривается как повышение температуры среды вокруг объекта недвижимости, например, в связи с выбросами нагретого воздуха, отходящих газов и воды от источников загрязнения (промышленных или иных предприятий), распо-

ложенных недалеко от рассматриваемого объекта недвижимости. В качестве единицы измерения этого вида загрязнения используется прирост температуры в градусах (атмосферы и водного объекта) относительно естественно-климатических условий географического ареала.

Световое загрязнение. Изменение естественной освещенности территории объекта недвижимости вследствие затенения от ближайших объектов недвижимости и искусственных источников света. В качестве измерения этих изменений используется прирост или уменьшение световых потоков в люксах на единицу площади (лк/м²).

Шумовое загрязнение. Увеличение интенсивности шума сверх природного уровня, влияющее на проживающих либо работающих на рассматриваемом объекте недвижимости (у человека такое увеличение интенсивности шума ведет к повышению утомляемости, снижению умственной активности и при достижении 90–100 децибел (дБ) к постепенной потере слуха). В качестве единицы измерения используется уровень шума в децибелах (дБ) с коррекцией по шкале «А» стандартного шумомера при логарифмическом осреднении за годовое (ночное) время.

Электромагнитное загрязнение. Изменение электромагнитных свойств среды, в пространстве которой находится объект недвижимости (от линий электропередач, радио и телевидения, работы промышленных установок и т. д.). При проведении экологической экспертизы этого вида загрязнения считается возможным лишь качественный анализ его характеристик, то есть можно ограничиться констатацией его наличия и приведением перечня основных источников, их мощности в зоне поражения рассматриваемого объекта недвижимости.

Радиационное загрязнение. Превышение естественного уровня содержания в среде радиационных веществ, в пространстве которой находится рассматриваемый объект недвижимости. В качестве единицы измерения для этого вида загрязнения используются часовые и осредненные за год уровни радиации (микрорентгены и т. д.). Источники радиации могут быть как внешние, так и внутренние относительно рассматриваемого объекта недвижимости.

При экологической экспертизе объектов недвижимости наряду с инвентаризацией и анализом рассмотренных негативных последствий загрязнения окружающей природно-антропогенной среды объекта недвижимости определяются и характеристики *благоприятных (позитивных) экологических факторов*, которые рассматриваются как позитивный экологический и психосоциальный эффект, в существенной мере влияющий на рыночную стоимость объекта недвижимости. Например, если предположить, что объект недвижимости находится в экологически чистой природно-антропогенной среде, то экологический психосоциальный эффект может выражаться в виде:

- наличия природного ландшафта и возможности его созерцания из окон рассматриваемого объекта недвижимости;
- эффективного доступа обитателей объекта недвижимости к экологически чистым природным объектам (парк, водоем, заповедник, заказник и т. п.);
- многообразия видов зеленых насаждений и их высокой экологической результативности на территории размещения объекта недвижимости.

Многообразие экологических полезностей такого вида далеко не исчерпывается представленным перечнем. Система измерений этих благоприятных экологических факторов, влияющих на рыночную стоимость объекта недвижимости, достаточно сложна, учитывая субъективную основу их ценности. В связи с этим при проведении экологической экспертизы этих факторов можно ограничиваться лишь качественным анализом, но при этом аналитик должен достаточно полно раскрыть их качественную характеристику. Последнее необходимо для реализации сравнительного подхода, с помощью которого можно элиминировать (выявить) адекватную стоимость этих экологически элитных благ.

Индексы качества природно-антропогенной среды – количественные показатели качества окружающей природно-антропогенной среды, применяемые лишь для химического вида загрязнения. Построение этих индексов предполагает оценку:

- качества какой-либо природно-антропогенной среды (атмосферного воздуха, природных вод, почвы) в отношении отдельного загрязняющего вещества;
- качества той же среды в отношении суммарного воздействия на реципиента (недвижимость и ее обитатели) всех загрязняющих веществ, которые одновременно присутствуют в среде;
- интегрального воздействия суммы загрязняющих веществ, присутствующих во всех средах и оказывающих влияние на реципиента.

В научно-технической литературе в рамках одних и тех же методических подходов для показателей качества среды используются как термин «индекс качества среды» (лучшему качеству соответствует большее значение индекса), так и термин «индекс загрязнения среды» (большему загрязнению соответствует большее значение индекса). Отсюда:

$$\text{Индекс качества} = 1 / \text{Индекс загрязнения.}$$

В качестве критериев качества окружающей среды используются предельно-допустимые концентрации (ПДК), являющиеся гигиеническими нормативами.

В настоящее время обоснованы и установлены гигиенические нормативы более чем для 400 веществ и их комбинаций для атмосферного воздуха и более чем для 800 химических веществ для природных вод. Для большинства загрязняющих веществ атмосферного воздуха устанавливаются два значения ПДК: максимальное разовое и среднесуточное. Максимальная разовая ПДК связана в основном с возможным рефлекторным действием вещества на организм. Среднесуточная ПДК направлена на предупреждение хронического накопительного действия вещества при длительном вдыхании.

Индексы загрязнения атмосферного воздуха определяются посредством выполнения двух основных операций:

- сравнения концентрации каждого загрязняющего вещества с его стандартом (ПДК);
- агрегации полученных величин в суммарный показатель.

Алгоритм реализации этих двух операций:

$$A_i = C_i / \text{ПДК}_i,$$

где A_i – нормируемая величина концентрации i -го загрязняющего вещества по стандартам ПДК;

C_i – измеренная концентрация i -го загрязняющего вещества;

ПДК_i – предельно допустимая концентрация i -го загрязняющего вещества.

Индекс загрязнения атмосферного воздуха:

$$I_{з.в.} = \sum_{i=1}^n A_i,$$

где $I_{з.в.}$ – индекс загрязнения атмосферного воздуха;

$i - 1$,

n – число загрязняющих веществ.

Рассмотрим условный пример расчета индекса загрязнения среды $I_{о.с.}$ и стоимости негативного экологического фактора.

Таблица 5.14

Загрязнение атмосферного воздуха по трем муниципальным округам города Москвы

Муниципальный округ и ПДК	Среднегодовая концентрация, мг/м ³			
	Взвешенные вещества	Двуокись серы	Двуокись азота	Окись углерода
«Ясенево»	0,01	0,03	0,01	0,3
«Бирюлево»	0,04	0,06	0,04	4,0
«Капотня»	0,06	0,08	0,06	4,5
Предельно допустимая концентрация	0,05	0,05	0,04	3,0

5.6. Методы оценки земли

Оценка стоимости земли необходима для экономического обоснования принятия решений в сфере землепользования как в государственном, так и в корпоративном и частном секторах.

При оценке рыночной стоимости земельного участка (массива) используются три общепринятых подхода: сравнительный, доходный и затратный.

Эти три подхода реализуются общеизвестными методами оценки:

- метод сравнения (используется сравнительный подход);
- метод соотнесения (используются сравнительный и затратный подходы);
- метод капитализации земельной ренты (используются сравнительный и доходный подходы);
- метод предполагаемого использования (затратный, сравнительный и доходный);
- метод остатка (используются сравнительный, затратный, доходный подходы).

Все методы достаточно хорошо описаны в соответствующих источниках, поэтому отметим только наиболее значимые моменты, на которые следует обратить особое внимание начинающим оценщикам, в частности, в области законодательства и права.

Главным требованием при определении рыночной стоимости земли указанными методами является соответствие наиболее эффективного использования аналогов их текущему использованию и наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка.

Второе требование – это наличие необходимого перечня сведений по земельному участку, которое зачастую в оценочных отчетах представлено в крайне ограниченном объеме. Минимальный перечень включает следующие сведения, необходимые для оценки имущественного права на земельный участок:

- оцениваемое право;
- текущее использование;
- текущий собственник, условия возникновения права;
- сервитуты;
- разрешенные виды функционального использования;
- площадь;
- форма и топография;
- характеристика почвы и подпочвенного слоя;
- имеющиеся улучшения;
- озеленения и водоемы;

- наличие коммуникационного обеспечения или возможности подключения;
- транспортная доступность и подъездные пути;
- затопляемость и наличие подземных вод;
- экологические факторы;
- ставка земельного налога.

Кроме того, полезно знать, что Земельным кодексом Российской Федерации (ст. 34, 37 и др.) установлено, что объектом сделки купли-продажи могут быть только земельные участки, прошедшие государственный кадастровый учет, и заключению договоров как купли-продажи, так и аренды земельных участков, должно предшествовать предоставление кадастрового номера и кадастровой карты (плана) земельного участка. Следовательно, соответствующие органы на местах, ведущие кадастровый реестр, можно использовать как источники информации, необходимой для описания земельного участка. Держатели реестра обязаны предоставлять эту информацию.

Единый государственный реестр земель (документ в рамках Государственного земельного кадастра) содержит:

- кадастровые номера земельных участков (ЗУ);
- местоположение ЗУ (адрес);
- площадь;
- категорию земель и разрешенное использование ЗУ;
- зарегистрированные в установленном порядке вещные права и ограничения;
- экономические характеристики, в том числе размеры платы за землю;
- качественные характеристики, в том числе показатели состояния плодородия земель;
- наличие объектов недвижимого имущества, прочно связанных с землей.

При оценке следует руководствоваться следующими основными законами и нормативами (действовавшими на момент написания материала):

- Земельный кодекс Российской Федерации (ЗК РФ) от 25.01.2001 № 136-ФЗ;
- Федеральный закон от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»;
- Федеральный закон от 02.01.2000 № 28-ФЗ «О Государственном земельном кадастре»;
- Закон Российской Федерации от 11.10.1991 «О плате за землю»;
- Закон Российской Федерации от 17.08.2001 «О разграничении государственной собственности на землю»;
- Закон Российской Федерации от 16.07.1998 «Об ипотеке (залоге недвижимости)»;
- Закон Российской Федерации от 21.12.2001 «О приватизации государственного и муниципального имущества»;
- Гражданский кодекс Российской Федерации (ГК РФ) от 1994 года;
- Закон Российской Федерации от 21.06.1997 «О Государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Эти законодательные акты призваны обеспечить цивилизованное развитие имущественных, в том числе и земельных, отношений, но тем не менее еще далеки до совершенства, с точки зрения совершенства рыночной экономики.

Например, в последнее время в российском законодательстве все более активно пытаются воплотить в нормах, регулирующих оборот недвижимого имущества, правовую концепцию единого объекта недвижимости через определение земельного участка как базового элемента недвижимости, судьбе которого следуют его улучшения. Однако пока отсутствуют правовые нормы, однозначно регулирующие оборот права на «единый объект недвижимости». В российском законодательстве набор вещных прав на улучшения – право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления – отличается от набора прав на земельные участки – право собственности, право постоянного (бес-

срочного) пользования, право пожизненного наследуемого владения, сервитут. В этих условиях затруднительно реализовать принцип «единого объекта недвижимости».

В итоге в одних случаях оценивается право собственности на объект недвижимости, в других – наблюдается разделение прав на улучшения и на земельный участок, являющиеся как бы самостоятельными объектами. Такая оценка крайне затруднительна в силу того, что оценщик, с одной стороны, должен преодолеть противоречие между экономически и функционально единым объектом недвижимости и, с другой стороны, – различием прав на его составляющие (земля и улучшения) и различием условий оборота этих прав. Вследствие этого увеличиваются требования к оценщикам в отношении выбора методов оценки, корректности и обоснованности суждений, выбора аналогов, подбора исходных данных и, что наиболее важно, к четкости и обоснованности юридического описания объекта недвижимости, оцениваемых прав и условий возникновения текущих прав.

Регулирование оборота зданий и сооружений, расположенных на земельном участке, находящемся в собственности не у собственника улучшений, определяется следующими законодательными положениями: статьи 209, 271 (пункт 2), 552 ГК РФ, а также статьи 22 (пункты 5-7), 35, 36 ЗК РФ. Основной смысл регулирования выражен в разъяснении, данном Президиумом Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в Информационном письме от 27.02.2001: «если продавец недвижимости пользовался земельным участком, на котором она находится, на правах аренды, к покупателю переходит право на аренду той части земельного участка, которая занята этой недвижимостью и необходима для ее использования». То же указано в пункте 1 статьи 35 ЗК РФ: «при переходе права собственности на здание, строение, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу, оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, строением, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях, что и прежний собственник».

Таким образом, существующее имущественное или обязательственное право на земельный участок передается, а фактически продается, новому собственнику здания. Следовательно, оценка таких «бесплатных прав», как право постоянного (бессрочного) пользования или право пожизненного наследуемого владения вполне обоснована, но с определенной оговоркой. Разумеется, оценке подлежит не указанное право, которое бывший собственник здания получил бесплатно (за исключением оформительских затрат), а во-первых – факт сохранения и обеспечения этого права для покупателя, во-вторых – преимущества, которые земельный участок обеспечивает владельцу своим месторасположением и, наконец, самое главное – земельная рента, которую получает собственник здания, за вычетом земельного налога.

Кроме того, следует учитывать, что право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком наряду с правом собственности согласно ГК РФ (ст. 128) относится к вещным правам, и эти права в равной степени защищаются законом и гарантированы Конституцией Российской Федерации.

Право постоянного (бессрочного) пользования обычно относится к застроенному земельному участку, поэтому при его оценке используются остаточный метод и метод сопоставления.

Выбор метода определяется надежностью величин – цен продажи или арендных ставок. Если преобладает рынок продаж, то предпочтительнее метод сопоставления, если арендный рынок – то остаточный метод.

Оценка арендного права на земельный участок (первичный арендный рынок) экономически и методически обоснована. Существуют три основных метода оценки арендного права применительно к первичному рынку.

В соответствии с первым методом стоимость арендного права на земельный участок определяется как дисконтированный в текущую стоимость денежный поток, представляющий собой разность между чистой рыночной арендной ставкой за землю и конкретными аренд-

ными платежами собственнику земельного участка (соответствующим властям). Но этот метод малоприемлем, т. к. на вторичном рынке практически нет аренды незастроенных земельных участков.

Два другие метода – это остаточный метод и метод соотнесения.

Схема, по которой оценивается право аренды или право постоянного (бессрочного) пользования на землю остаточным методом та же, что и для оценки права собственности на застроенный земельный участок:

- выявляются застроенные участки-аналоги с таким же как у объекта оценки НЭИ, относительно которых заключены арендные соглашения с известными арендными ставками. Собственники улучшений аналогов имеют на земельные участки такое же право, как и собственника оцениваемого земельного участка;
- для аналогов корректируются арендные ставки по факторам отличия от объекта оценки;
- определяется восстановительная стоимость объектов-аналогов с учетом прибыли предпринимателя;
- определяются ставки капитализации для здания (строения) и земли, соответствующие оцениваемому праву на земельный участок;
- определяется доход, приходящийся на здание;
- определяется доход, приходящийся на земельный участок;
- определяется стоимость земельного участка при существующем праве владения и/или пользования.

Наибольшие проблемы возникают при оценке земельного участка под производственным комплексом. Проблема связана, во-первых, с отсутствием права собственности на землю у собственников предприятия, во-вторых – с тем, что выкупная цена земельного участка не может соответствовать рыночной стоимости, т. к. выкупная цена предназначена не для рынка, а для конкретного пользователя – собственника имущественного комплекса. По информации Федеральной службы земельного кадастра России, представленной на заседании Правительства Российской Федерации 13 марта 2003 года, доля земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности составляет 92,4 %. При этом в собственности юридических лиц находится только 0,4 % земельного фонда. Таким образом, сегодня подобные оценки являются типичными и актуальными. Они проводятся для определения стоимости выкупа или стоимости предприятия. В основном земля под производственными комплексами находится на правах постоянного (бессрочного) пользования и реже арендуется.

Оценка земельных участков с целью ее выкупа приватизированным предприятием осуществляется по нормативной стоимости (фактически «доприватизация» предприятия).

Согласно Закону Российской Федерации «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», предприятия должны либо выкупить, либо оформить арендный договор на земельные участки до 01.01.2004. В соответствии с указанным Законом Российской Федерации, выкупная цена устанавливается в размере 5-30 ставок земельного налога для территории с населением более 3 млн. человек, 5-17 ставок – от 5 000 тыс. до 3 млн. человек и 3-10 ставок – до 500 тыс. человек.

Нормативная (выкупная) цена на землю, на которой расположено предприятие, формируется следующим образом: ставка налога на землю, утвержденная региональным законодательством, умножается на коэффициенты, указанные в ЗК РФ:

$$\text{цена земельного участка} = S \cdot N \cdot K_1 \cdot K_2,$$

где S – площадь земельного участка;

N – ставка земельного налога для конкретного участка земли;

K_1 – бюджетный коэффициент;

K_2 – «субъектный» повышающий коэффициент.

С 1991 года бюджетный коэффициент ежегодно определяется Правительством Российской Федерации при формировании бюджета.

В настоящее время K_1 (для 2003 года) по отношению к 1992 году составил 2592. K_1 на 2003 год по отношению к 2002 году составил величину 1,8. K_2 зависит от численности населения.

Разумеется, нормативная цена, определенная подобным образом, не имеет никакого экономического обоснования. Ставка земельного налога, как и арендная плата, для государственных земель экономически обоснованы, если они являются функцией стоимости, а не наоборот. Также и нормативная (выкупная) стоимость земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, на которых объекты недвижимости находятся в собственности физических или юридических лиц (предприятий), должна определяться на базе рыночной стоимости или при отсутствии таковой – кадастровой стоимости. Вопросы разработки норм по видам платы за землю в соответствующих министерствах и ведомствах (Совете Федерации и Государственной Думе, в деловых и научных кругах) сегодня активно обсуждаются. Оценщикам следует внимательно следить за ходом и результатами этих обсуждений и проводить оценки, опираясь на действующие нормы и законодательство в сфере земельных отношений и приватизации и с учетом тенденций их развития.

Для самооценки по теме ответить на вопросы:

1. Расскажите о различиях в понятиях цены и стоимости объектов недвижимости.
2. Расскажите об основных группах принципов оценки объектов недвижимости.
3. Каким образом происходит согласование результатов, полученных с помощью различных подходов к оценке объектов недвижимости?
4. Какие основные элементы содержит отчет об оценке объектов недвижимости?
5. В чем сущность основных методов определения восстановительной стоимости объектов недвижимости?
6. Назовите последовательность действий при определении стоимости земельного участка методом развития.
7. Расскажите об основных методах расчета физического износа здания.
8. Что такое экономический износ и износ внешнего воздействия?
9. В чем суть доходного подхода к оценке объектов недвижимости?
10. Покажите алгоритм расчетов при использовании доходного подхода.
11. Назовите функции сложного процента.
12. Расскажите о методах расчета ставки капитализации.
13. Приведите алгоритм применения сравнительного метода при оценке объекта недвижимости.
14. В чем суть корректировки различий по сопоставимым объектам?
15. Расскажите об общепринятом порядке внесения корректировок к цене сопоставимых объектов.
16. Какие показатели условий продаж могут применяться при анализе продаж земельных участков?
17. Составьте экспертное заключение о рыночной стоимости какого-либо объекта недвижимости с приложением сертификата стоимости.
18. Определите валовую стоимость замещения поликлиники на основе стоимости площади объекта недвижимости:

Стоимость 1 м ²	7 500 р.
Длина здания	20 м.
Ширина здания	27 м.

Площадь внутренних стен	70 м ²
Стоимость автостоянки	24 000 р.

19. Произведите оценку стоимости гостиницы доходным методом. Исходные данные:

Средний за последние 3 года доход от сдачи номеров	360 000 р.
Доход гостиничного ресторана	200 000 р.
Доход от услуг по обслуживанию	150 000 р.
Амортизация	200 000 р.
Расходы по содержанию гостиницы	600 000 р.
Годовая сумма арендной платы	100 000 р.
Количество лет аренды	20 лет
Стоимость земли	300 000 р.

20. Приведите примеры единиц сравнения, которые могут использоваться при анализе продаж коммерческих объектов недвижимости при применении рыночного подхода к их оценке.

Сравнительный подход

1. Какие основные единицы сравнения используются в сравнительном подходе?
2. Назовите основные критерии применения метода парных продаж, используемые в сравнительном подходе?
3. Возможна ли корректировка элементов (характеристик) оцениваемого объекта недвижимости при моделировании его стоимости с помощью сравнительного подхода?
4. Чем отличаются количественные и качественные методы расчета и внесения корректировок при применении сравнительного подхода? В каких случаях возможно использование лишь качественных методов корректировок?
5. Какое количество сопоставимых объектов недвижимости необходимо и достаточно для реализации метода анализа парных данных в сравнительном подходе?
6. Перечислите достоинства и недостатки метода валового рентного мультипликатора.
7. Какие основные статистические характеристики используются в сравнительном подходе при подготовке исходных рыночных данных и анализе скорректированных цен продаж сопоставимых объектов недвижимости на предмет оценки достоверности моделируемой стоимости оцениваемого объекта недвижимости?

Инвестиционно-ипотечный анализ

1. Почему при покупке недвижимости целесообразно использовать ипотечный кредит?
2. Что такое ипотечный кредит и каковы его основные виды?
3. Дать определение первой, принятой и завершающей ипотекам.
4. Сформулируйте понятия «стоимость» и «цель» объекта недвижимости. Как влияют на их величину конкретные условия финансирования?
5. Что такое ипотечная постоянная и как она используется при построении коэффициента капитализации?
6. Раскройте понятие финансового рычага и его влияние на результаты оценки.
7. Какие особые условия кредитного договора должны анализироваться оценщиком?
8. Охарактеризуйте традиционную технику ипотечно-инвестиционного анализа. Дайте ее сравнительную характеристику с методом дисконтированных денежных потоков.
9. В чем заключаются особенности построения коэффициента капитализации при использовании ипотечного кредита?

Оценка влияния экологических факторов на стоимость недвижимости

1. Дайте определение категории «экологический фактор» и его структуры в контексте оценки стоимости недвижимости.
2. Какие виды загрязнения анализируются при проведении экологической экспертизы окружающей среды объекта недвижимости?
3. Сформулируйте основные этапы расчета экономического ущерба от загрязнения окружающей среды при оценке стоимости объекта недвижимости.
4. Какие составляющие входят в структуру реципиента – объекта недвижимости, находящегося в зоне активного загрязнения?
5. Перечислите основные методы определения натурального ущерба от загрязнения окружающей среды.
6. Возможно ли применить рыночный метод (анализ рыночных данных) для элиминирования (выявления) стоимости экологического фактора в структуре цены продажи объекта недвижимости?
7. Почему для современных российских условий наиболее приемлем затратный подход к оценке стоимости негативного экологического фактора (экономического ущерба), влияющего на стоимость недвижимости?
8. В какой зависимости находятся «индекс качества» и «индекс загрязнения» окружающей среды? Каким образом можно использовать данные индексы при оценке недвижимости?

Методы оценки земли

1. Приведите развернутое определение земельного участка.
2. В чем заключаются особенности земли как объекта стоимостной оценки?
3. Для каких целей необходима оценка земли в Российской Федерации?
4. Какие факторы обуславливают сложность оценки земельных участков в Российской Федерации?
5. Из каких категорий земли состоит земельный фонд Российской Федерации?
6. Какие методы оценки применяются для расчета рыночной стоимости земельного участка?
7. В чем заключается экономическое содержание доходного подхода к оценке стоимости земельного участка?
8. На каких принципах оценки базируется доходный подход?
9. Какие основные этапы включает метод капитализации дохода при оценке земельного участка?
10. Какие методы используются для расчета ставки капитализации при определении стоимости земли?
11. Для оценки каких земельных участков может быть использована техника остатка дохода, приходящегося на земельный участок?
12. В чем состоит экономическое содержание сравнительного подхода к оценке рыночной стоимости земельного участка?
13. Какие основные этапы включает метод сравнения продаж при оценке земельных участков?
14. Что такое сегментирование земельного рынка?
15. Какие элементы сравнения используются при оценке земельных участков?
16. В чем состоят преимущества и недостатки способов сравнения продаж по элементам и единицам сравнения?
17. В чем заключается экономическое содержание метода переноса (соотнесения)?
18. Раскройте экономическое содержание затратного метода оценки земельных участков и сферу его применения.

19. На каких принципах оценки базируется затратный подход к определению рыночной стоимости земли?
20. Из каких основных этапов состоит метод изъятия?
21. В чем заключается экономическое содержание метода определения затрат на освоение?
22. Какие этапы расчета рыночной стоимости земли включает метод определения затрат на освоение?
23. В чем заключаются различия между кадастровой и единичной оценками земельных участков?
24. Какие работы проводятся оценщиком при определении кадастровой стоимости земель поселений?
25. Для каких целей могут быть использованы результаты кадастровой оценки городских земель?
26. В какой последовательности проводится кадастровая оценка сельскохозяйственных угодий в Российской Федерации?
27. Какие базовые показатели кадастровой оценки сельскохозяйственных угодий учитываются на первом межрегиональном этапе?
28. Какие показатели учитываются при расчете кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий на втором этапе внутри субъекта Российской Федерации?
Какие показатели учитываются при определении кадастровой стоимости земель лесного фонда?

Тема 6.

Оценка недвижимости в целях налогообложения

Изучив тему 6, студент должен знать:

- особенности налогообложения объектов недвижимости.

Уметь:

- применять методологию налогообложения к объектам недвижимости.

При изучении темы необходимо:

Читать:

- тему шестую учебного пособия.

Дидактические единицы:

- Доходный подход.
- Сравнительный подход.
- Затратный подход.
- Оценка с использованием инвестиционно-ипотечного анализа.
- Факторы, влияющие на процесс оценки объектов недвижимости.
- Степень влияния экологических факторов на оценку объектов недвижимости.
- Особенности оценки земли.

Цель изучения: ознакомление с различными подходами и методами оценки объектов недвижимости.

*«Каждый налогоплательщик должен знать, как оценивается его имущество»
С. Витте*

Сегодня Россия находится в преддверии введения налогообложения жилой и нежилой недвижимости по рыночной стоимости. Все мы помним, сколько проблем как финансовых, так и административных возникло при реализации проекта под условным названием «монетаризация льгот». Страну буквально лихорадило на протяжении многих месяцев. А ведь затронуты были лишь интересы пенсионеров.

Переход к налогообложению жилой и нежилой недвижимости по рыночной стоимости следует отнести к проектам более высокого уровня сложности и ответственности, так как он затрагивает интересы всех живущих в России людей. Цена ошибок при реализации этого проекта может быть очень высокой для всех заинтересованных сторон – простых людей, бизнеса и власти.

Любой проект можно рассматривать с двух точек зрения: с точки зрения идеи его построения (концепции) и с точки зрения реализации задуманной идеи – практики. Попробуем разобраться, что можно положить в основу создания концепции налогообложения. С точки зрения методологии системного подхода система налогообложения недвижимости любой страны может быть создана в одном из двух вариантов – как централизованная или децентрализованная система.

Централизованная система налогообложения предполагает наличие единого центра, который занимается не только разработкой методик налогообложения, но и реализацией их на местах. При этом реализация методик возможна как силами штатных специалистов, так и специалистов, привлеченных на договорной основе из среды местных оценщиков. Важно, что основной принцип такой системы – неукоснительное выполнение требований центра к алгоритму методики и составу факторов, которые она использует. Такая система налогообложения предполагает полную юридическую, финансовую и техническую ответственность центра за результаты оценки стоимости объектов недвижимости на местах.

Децентрализованная система налогообложения функционирует иначе. Она построена по принципу распределенной системы массового обслуживания, при которой вся работа по расчету налоговой стоимости выполняется на местах силами местных специалистов на основе единых методических рекомендаций. При этом для всех выполняемых работ характерны единство методологии и, что очень важно, свои методы расчета, а также свои, местные факторы стоимости. Кроме того, такая система налогообложения предполагает юридическую, финансовую и техническую ответственность местных органов власти за результаты оценки кадастровой стоимости объектов недвижимости. При такой организации работ в ведении центра остаются лишь вопросы контроля методологии, а также получения и обработки информации о кадастровой стоимости недвижимости всей страны. С юридической точки зрения при децентрализованной системе налогообложения центр может вы-

ступать по отношению к кадастровой стоимости таким же интересантом, как и рядовой налогоплательщик. Центр может апеллировать к региональным и местным органам власти, если кадастровая стоимость рассчитана неверно и тем самым ущемлены интересы федерального бюджета, который, например, является источником дотаций региона.

На наш взгляд, централизованная система налогообложения больше подходит для малых государств, расположенных в одном климатическом поясе и имеющих однородную этническую и природную структуры. Для государств, которые расположены в разных климатических зонах, охватывают разные географические пояса, логичнее ориентироваться на децентрализованную систему налогообложения. Типичным примером в этом отношении являются США, в каждом штате которых имеется своя методика налогообложения.

Плюсом децентрализованной системы налогообложения как распределенной системы является и то, что с точки зрения теории системного подхода она во всех отношениях является более устойчивым и жизнеспособным образованием. В такой системе результаты налогообложения легче актуализируются. Она является более прогрессивной и с точки зрения рождения новых методов оценки, так как в каждом регионе проводится определенная поисковая методическая работа. Другими словами, в полной мере реализуется принцип «одна голова хорошо, а две - лучше». С политической точки зрения децентрализованная система также более приемлема, поскольку ответственность за допущенные ошибки не сосредотачивается в центре, а распределяется по всей стране.

Принципы налогообложения

Любая система должна быть основана на принципах (правилах), определяющих структуру, состав, содержание и характер поведения ее элементов.

При построении системы налогообложения в России, на наш взгляд, должны быть использованы следующие принципы:

- *налог на недвижимость – есть местный налог.* Этот принцип, как известно, закреплен в Налоговом кодексе Российской Федерации. Если это местный налог, то и ответственность за расчет налоговой базы и сбор налога должна лежать исключительно на местных органах власти без какого-либо вмешательства из центра;
- *цель налогообложения – формирование местных бюджетов.* Нельзя назвать этот принцип абсолютно самостоятельным, так как он связан с первым принципом, но, учитывая его важность, следует сформулировать его отдельно. По нашему мнению, страна давно нуждается в том, чтобы недвижимость стала серьезным источником покрытия всех инфраструктурных затрат в городах и селах. В развитых странах до 70 процентов местных бюджетов заполняется за счет недвижимости. За счет недвижимости финансируется работа школ, больниц, поликлиник. За счет местных налогов финансируется и работа муниципалитетов. Здесь очень важна обратная связь – чем лучше инфраструктура района, тем богаче местный бюджет. Муниципалитеты заинтересованы улучшать инфраструктуру своего района;
- *налог на недвижимость устанавливается на основании ее рыночной стоимости.* История доказала, что адвалорное¹ налогообложение является наиболее прогрессивной схемой налогообложения. Эта схема в полной мере позволяет учесть как рыночные, так и социальные аспекты налогообложения;
- *финансирование налогообложения – за счет местных бюджетов.* На наш взгляд, этот принцип очевиден: кто собирает налоги, тот и должен финансировать систему, обеспечивающую этот сбор – от создания модели оценки недвижимости до администрирования налога;
- *объект налогообложения – земельный участок и расположенное на нем строение.* Этот принцип формирует объект налогообложения. В разных странах объект налогообложения разный. Заметим, что, определяя в качестве объекта налогообложения только строе-

¹ Адвалорное налогообложение – налогообложение, основанное на рыночной стоимости.

ния, мы косвенно устанавливаем налог на капитал. Очевидно, что признать такую систему налогообложения прогрессивной можно лишь с определенными оговорками, так как она не благоприятствует притоку инвестиций в недвижимость;

- *база для апелляций – рыночная стоимость.* Любая методика как продукт ума человеческого является моделью рынка и не может абсолютно точно воспроизвести его работу. Ошибки будут всегда. Система налогообложения должна предусматривать право налогоплательщика оспаривать результаты оценки его имущества. Возможны два варианта такого оспаривания: апелляция к правильности применения методики и апелляция к тому, что результат оценки имущества по методике не соответствует рыночной стоимости. Логика и имеющаяся отечественная практика подсказывают, что вариант апелляции к рыночной стоимости со всех точек зрения для налогоплательщика является более ясным, простым и надежным вариантом апелляции;

- *преимущество системы налогообложения.* Наша страна находится на стадии перехода от плановой экономики к рыночной. Рынок постепенно завоевывает все сферы отечественной экономики, включая недвижимость. Однако во многих местностях России рынок недвижимости либо еще находится в зачаточном состоянии, либо его вовсе нет. В таких регионах необходимо предусмотреть постепенный, эволюционный переход от старой системы, основанной на инвентаризационной стоимости, к новой рыночной системе налогообложения. Для этого наряду со сравнительным и доходным методами оценки стоимости недвижимости целесообразно предусмотреть использование метода, основанного на концепции затратного подхода, при котором к инвентаризационной стоимости строения добавляется, например кадастровая стоимость земельного участка;

- *простота системы налогообложения.* В условиях формирующегося рынка недвижимости не следует стремиться к сложным многофакторным моделям оценки стоимости недвижимых объектов. Как говорится, из плохих продуктов хорошей каши не сварить! Модели должны быть адекватны местному рынку и имеющейся информации. Если в деревне есть 10 домов и речка, и десятки лет в этой деревне никто не покупал и не продавал недвижимость, многофакторная модель для оценки этих домов не нужна. В такой деревне в качестве модели налогообложения достаточно взять стоимость строительства домов с учетом их физического износа;

- *учет социально-экономического уровня развития Российской Федерации.* Для современной России характерен разный уровень экономического развития регионов. В некоторых регионах доходы населения в разы отличаются от доходов людей, живущих в центральной части страны. Необходимо, чтобы это обстоятельство было учтено при создании моделей расчета налоговых платежей. Одним из способов такого учета является использование понижающего коэффициента в расчетной модели оценки стоимости недвижимости для налогообложения. Такой понижающий коэффициент можно рассчитать, например, как отношение средних доходов района оценки к среднему доходу столицы Российской Федерации или столицы субъекта Российской Федерации, либо иным образом.

Анализ природно-климатических, национальных особенностей и существующей административной системы нашей страны свидетельствует о том, что система налогообложения в Российской Федерации должна быть децентрализованной. В качестве опорных элементов системы налогообложения могут быть взяты субъекты Российской Федерации, в которых на базе сформулированных принципов должна быть организована работа по созданию моделей оценки стоимости недвижимости и ее практической оценке для налогообложения. В перспективе по мере развития рынка в качестве опорных элементов системы налогообложения должны служить муниципальные образования, для которых налог на недвижимость будет основным источником доходов.

Методология налогообложения

С методологической точки зрения оценку рыночной стоимости можно определить как науку прикладного экономического анализа, основная задача которого состоит в уста-

новлении наиболее вероятной цены продажи или покупки актива (товара) на основе анализа динамики сил спроса и предложения на этот актив на соответствующем рынке [1].

Различают *индивидуальную* и *массовую* оценки рыночной стоимости [2]. Эти виды оценки являются задачами прикладного экономического анализа, но отличаются объектом оценки, анализом его использования, количеством и составом используемых аналогов и факторов. Краткая сравнительная характеристика индивидуальной и массовой оценок на текущем этапе их развития представлена в таблице 1.

Таблица 6.1

<i>Характеристика</i>	<i>Индивидуальная оценка</i>	<i>Массовая оценка</i>
Использование	Наиболее эффективное	Текущее
Объект оценки	Один объект недвижимости	Много объектов недвижимости
Количество аналогов	Единицы	Десятки – сотни – тысячи
Количество факторов стоимости	Неограниченное	Ограниченное
Состав факторов	Количественные + качественные (измеряемые и неизме-	Количественные + измеряемые качественные
Оценка точности	Качественная	Количественная

Ориентируясь на данные таблицы 1, индивидуальную и массовую оценки можно определить следующим образом.

Индивидуальная оценка – способ получения оценок рыночных стоимостных характеристик объекта недвижимости с учетом анализа наиболее эффективного его использования путем сравнения с небольшим количеством аналогов, имеющих близкое по характеристике качество местоположения, с использованием всех возможных ценообразующих факторов.

Массовая оценка – систематизированный способ получения оценок рыночных стоимостных показателей большой группы однородных объектов недвижимости с использованием методов статистической обработки информации на основе сравнительного анализа большого количества аналогов с использованием объективно измеряемых ценообразующих факторов, являющихся общими для всех аналогов.

Оба вида оценки основаны на одних и тех же экономических принципах, но различаются целями, задачами и техникой (методами) оценки одних и тех же экономических показателей.

Массовая оценка, так же как индивидуальная, предполагает использование известных подходов к оценке: сравнительного, затратного и доходного. Каждый из этих подходов (методов) оценки, по сути, представляет собой процедуру построения некоторой математической модели, устанавливающей связь между наиболее вероятной ценой, ценами аналогов и ценообразующими факторами. Иными словами, основная задача оценки состоит в том, чтобы понять:

- а) какие характеристики влияют на цены объектов недвижимости;
- б) как именно характеристики влияют на цены объектов недвижимости.

Отвечая на эти вопросы, оценщик, по существу, решает задачу создания модели рынка оцениваемого объекта на вербальном или формальном (формульном) уровне. При этом в процессе индивидуальной оценки объекта, как следует из определения, учитывается все многообразие объективно и субъективно измеряемых факторов, существенно влияющих на стоимость, а в процессе массовой оценки учитываются только те факторы, которые:

- а) могут быть объективно измерены;
- б) присущи всем объектам оценки.

Применимость того или иного подхода к оценке стоимости в рамках индивидуальной или массовой оценки зависит от объема и качества информации, которой обладает оценщик – создатель модели оценки стоимости.

При наличии большого объема рыночной информации о ценах продаж или предложений для построения модели оценки объектов недвижимости лучше применять сравнительный подход. Наличие информации о доходах, которые генерируют объекты недвижимости, дает возможность использовать для построения моделей оценки стоимости доходный подход. При дефиците рыночной информации для построения модели оценки объектов недвижимости наиболее целесообразным является использование затратного подхода.

Отметим, что в соответствии с определением термина «оценка», стоимость представляется как наиболее вероятная цена, то есть имеет статистическую природу. Следовательно, задача создания модели рынка оцениваемого объекта должна решаться методами статистического анализа рынка недвижимости.

Среди известных статистических методов анализа рынка сегодня наиболее распространенными являются два: метод корреляционно-регрессионного анализа [3] и метод сечений как один из вариантов кластерного анализа [4].

Корреляционный анализ относят к одному из основных методов массовой оценки. Корреляцию можно определить как статистическую зависимость между случайными величинами, не имеющую строго функционального характера, при которой изменение одной случайной величины приводит к изменению математического ожидания другой случайной величины. Основная прикладная задача корреляционного анализа – количественное определение тесноты связи между зависимым признаком с одной стороны и факторным признаком (при парной корреляции) и множеством факторных признаков (при многофакторной связи) – с другой. Теснота линейной связи количественно выражается коэффициентом корреляции. Задача регрессионного анализа – определение направления и формы связи между зависимым и факторными признаками.

Таким образом, корреляционно-регрессионный анализ можно определить как совокупность формальных (математических) процедур, предназначенных для измерения тесноты, направления и аналитического выражения формы связи. На выходе такого анализа качественно (структурно) и количественно должна быть определена статистическая модель:

$$y = f(x_1, x_k),$$

где k – количество факторов;

y – математическое ожидание значения зависимого признака y при данных значениях факторов стоимости x_1, x_k .

Наряду с методом корреляционно-регрессионного анализа для массовой оценки можно использовать методологию кластерного анализа. Для целей массовой оценки эта методология, развиваемая в работах [5, 6, 7], на наш взгляд, в некоторых случаях может быть значительно проще с точки зрения практической реализации. Основная идея этой методологии состоит в том, что модель массовой оценки создается путем сечения (группировки, стратификации) исходного множества данных о ценах объектов недвижимости по ценообразующим факторам, в наибольшей степени коррелирующим с ценами объектов, и расчета коэффициентов модели путем сравнения средних значений исходного и усеченного множеств.

При использовании кластерного анализа отдельные данные о ценах объектов недвижимости по каким-то общим для всех признакам объединяются в группы (кластеры). В каждой группе рассчитывается средняя групповая цена, которая при некоторых допущениях принимается в качестве рыночной стоимости объекта недвижимости, представляющим конкретную группу. Средняя групповая цена («средняя стоимость») и используется для построения моделей оценки стоимости. Такой подход позволяет, во-первых,

«сжать» информацию, полученную в ходе наблюдений, так как вместо всей собранной совокупности ценовых наблюдений для построения моделей используются групповые средние. Во-вторых, за счет усреднения цен в группах минимизируются случайные отклонения цен от «истинных» их значений. В конечном итоге это позволяет достаточно эффективно выявить ценовые закономерности, присущие рынку объекта оценки, и построить более достоверные модели оценки стоимости.

Конечная цель оценки для налогообложения - определение налоговой стоимости объекта на базе его рыночной стоимости. Это означает, что при отсутствии погрешности измерения последней, налоговая стоимость могла бы быть приравнена к рыночной стоимости. На практике рыночная стоимость может быть определена методами массовой оценки с конечной точностью – всегда существует вероятность ошибки ее измерения. При этом последствия ошибок в сторону уменьшения и в сторону увеличения стоимости оказываются различными.

При недооценке рыночной стоимости занижается налоговая база, при переоценке – будут недовольны налогоплательщики с вытекающими отсюда последствиями: апелляции, суды и т. д. С учетом необходимости прямых бюджетных затрат на сопровождение таких апелляций (рецензирование отчетов об оценке рыночной стоимости независимых оценщиков, оплата услуг юристов, судебные издержки) риски их возникновения должны быть минимальными. Эти риски можно минимизировать, если сделать налоговую стоимость меньше рыночной путем умножения последней на некий понижающий налоговый коэффициент.

Методы оценки стоимости недвижимости для целей налогообложения

Рыночные методы массовой оценки стоимости недвижимости для целей налогообложения рассмотрим на примере оценки жилой недвижимости, а именно на примере оценки квартир в многоквартирных домах в следующей содержательной постановке.

Постановка задачи

Предположим, что имеется некоторое поселение, на территории которого требуется выполнить оценку жилой недвижимости для целей налогообложения. Недвижимость состоит из квартир, расположенных в домах, построенных из разных материалов и расположенных в разных, с точки зрения цены, районах поселения. Объектом налогообложения является квартира. Рынок жилой недвижимости в поселении развит. Имеется достаточное количество рыночной информации для построения рыночных моделей оценки стоимости. Все квартиры в этом поселении будем рассматривать как полное множество квартир, для расчета стоимости которых необходимо построить модели оценки. Полное множество исследуемых объектов (в данном случае квартир) на языке статистики называется генеральной совокупностью.

Для простоты и наглядности построения моделей оценки стоимости в качестве примера ограничимся тремя ценообразующими факторами:

- местоположение,
- материал стен,
- количеством комнат.

Представим каждый из этих факторов в виде качественной переменной, имеющей лишь два значения: 0 или 1. Такие переменные называются двоичными (бинарными, дихотомическими). Практика показывает, что модели, использующие такие переменные, во-первых, просты для понимания, во-вторых, они способны достаточно хорошо аппроксимировать практически любые нелинейные зависимости цены от ценообразующих факторов и, наконец, в-третьих, они очень близки к моделям ценообразования, которыми руководствуются в своей практической деятельности операторы рынка недвижимости. В теории статистики такие регрессионные модели называют моделями дисперсионного анализа (ANOVA-моделями).

Допустим, что территориально, с точки зрения цен, все множество квартир можно условно разделить на две зоны, квартиры в поселении расположены в деревянных, блочных и кирпичных домах и количество комнат в квартирах не превышает четырех. Территория поселения совпадает с территорией оценки.

Анализ рынка недвижимости показывает, что цены на нем складываются под воздействием не только очевидных влияющих факторов, но и факторов, которые трудно поддаются учету, то есть случайным образом. Этот вывод позволяет ставить и решать задачи построения эконометрических моделей оценки стоимости с использованием статистической обработки исходных рыночных данных. При этом задачу выбора ценообразующих факторов и группировки объектов оценки для построения моделей их стоимости целесообразно решать методом экспертных оценок на основе анализа конкретной ценообразующей информации местного рынка с использованием знаний местных субъектов рынка недвижимости.

Требуется:

- 1) собрать информацию, необходимую для построения моделей оценки стоимости;
- 2) выбрать структуру эконометрических моделей оценки всех квартир поселения;
- 3) рассчитать коэффициенты этих моделей;
- 4) выполнить оценку качества моделей;
- 5) рассчитать величину налогового коэффициента;
- 6) сформировать порядок массовой оценки стоимости объектов недвижимости поселения.

6.1. Сбор информации и формирование таблицы наблюдений

Сбор информации и формирование таблицы наблюдений является первым и, пожалуй, самым трудоемким этапом моделирования. Этот этап необходимо начинать с описания и тщательного анализа объекта оценки - всей совокупности объектов недвижимости, стоимость которых необходимо рассчитать для целей налогообложения.

Анализ объекта оценки включает в себя изучение характеристик всех оцениваемых объектов: типы жилья (квартиры, отдельно стоящие дома, имеющие и не имеющие земельные участки, и т. д.), месторасположение, годы постройки и другие характеристики. Эта информация необходима для того, чтобы целенаправленно спланировать работу по сбору рыночных данных об объектах-аналогах, с помощью которых будет строиться модель оценки стоимости объектов оценки.

Перед тем как собирать информацию необходимо изучить рынок объектов оценки по типам и видам: проанализировать спрос и предложение на объекты недвижимости, аналогичные оцениваемым, выявить перечень основных ценообразующих факторов по всем типам объектов оценки. Эту задачу необходимо выполнять на основе информации, публикуемой в печати, анализа ценообразующих факторов, описанием которых сопровождается публикуемая информация о предложениях к покупке или продаже объектов недвижимости. Для формирования списка ценообразующих факторов целесообразно использовать экспертные методы оценки факторов, то есть привлекать к этой работе специалистов рынка оцениваемой недвижимости.

Далее собранную рыночную информацию необходимо представить в виде таблицы наблюдений. В конечном итоге требуется сформировать такую таблицу наблюдений, ценообразующие факторы в которой были бы представлены приблизительно в той же пропорции или с той же частотой, с которой они проявляются во всей оцениваемой совокупности. Например, если в одном из районов населенного пункта находится 65% общего числа квартир, то и в сформированной выборке также должно быть представлено это соотношение.

В терминах статистики задачей этого этапа является формирование репрезентативной выборки. Репрезентативная выборка – это такая выборка, в которой все основные признаки генеральной совокупности, из которой извлечена данная выборка, представлены приблизительно в той же пропорции или с той же частотой, с которой конкретный признак выступает в этой генеральной совокупности. Формирование репрезентативной выборки выполняется, как правило, на качественном уровне опытным путем¹.

Непременное условие для построения репрезентативной выборки – наличие информации о генеральной совокупности, то есть либо полный список единиц (объектов) генеральной совокупности, либо информация о ее структуре.

Применительно к рассматриваемому примеру на этапе сбора информации необходимо иметь данные о распределении квартир в генеральной совокупности по зонам, типам стен и количеству комнат. Эти данные являются доступными, так как для расчета налога в любом случае будут созданы реестр объектов налогообложения и реестр ценообразующих факторов (кадастр недвижимости). Может случиться так, что для формирования репрезентативной выборки не хватает рыночной информации о реальных сделках или предложениях. В этом случае целесообразно привлекать к работе экспертов-оценщиков с тем, чтобы они оценили недостающие объекты недвижимости, данные о которых можно было бы использовать для построения моделей оценки.

В рассматриваемом далее примере для построения эконометрической модели были собраны данные о ценах 108 квартир в разных домах, разных ценовых зонах и с разным количеством комнат по состоянию на дату оценки – 1 января 2004 (табл. 2). В качестве источников информации использовались объявления, размещенные в специализированных газетах, журналах и на соответствующих интернет-сайтах. В процессе сбора просматривались ценовая информация за предшествующий дате оценки год, которая приводилась к дате оценки с использованием индексов, отражающих динамику цен на рынке недвижимости.

Данные в таблице 2 по каждому наблюдению представлены в виде цены в денежных единицах (далее - д.е.) одного квадратного метра общей площади квартиры². При сборе информации эксперты ориентировались на то, чтобы общее количество данных, необходимых для построения модели, превышало увеличенное на единицу количество значений ценообразующих факторов как минимум в три раза и каждое из значений ценообразующих факторов было представлено не менее чем тремя наблюдениями.

Другими словами, требовалось, чтобы выполнялось неравенство:

$$n \geq 3 \cdot (m + 1),$$

где n - количество единиц информации (наблюдений);

m - количество различающихся (неповторяющихся) значений ценообразующих факторов: «зона 1», «зона 2», «кирпичный», «блочный», «деревянный», «1 комната», «2 комнаты», «3 комнаты», «4 комнаты»³.

¹ Математически репрезентативность выборки может проверяться на конечном этапе путем оценки объектов недвижимости с помощью построенной модели на контрольных выборках, сформированных случайным образом из генеральной совокупности. Плохие результаты оценки на контрольной выборке должны послужить основанием для повторного анализа структуры выборки, на которой была построена модель, и соответствующей корректировки этой выборки и модели.

² В качестве единицы измерения может использоваться другой показатель, а именно: квадратный метр жилой площади, или комната. Например, при оценке складских объектов в качестве единицы измерения используют кубический метр, при оценке земельных участков – сотку, гектар. Удобнее всего использовать ту единицу измерения, которая используется на местном рынке в отношении оцениваемой группы объектов.

³ Если в качестве ценообразующего фактора используется количественная непрерывная переменная (например, расстояние или площадь), то ее в соответствии с концепцией разрабатываемых методических рекомендаций оценки для налогообложения нужно категорировать, то есть разбить на градации, и для каждой градации ввести отдельную фиктивную двоичную переменную.

Экспериментальная выборка квартир

Номер наблюдения	Место-ложе-	Дом	Количество комнат	Цена	Номер наблюдения	Место-ложе-	Дом	Количество	Цена
1	зона 1	кирпич-	1	800	55	зона 1	деревян-	4	840
2	зона 1	кирпич-	1	802	56	зона 1	деревян-	4	860
3	зона 1	кирпич-	1	750	57	зона 2	кирпич-	1	960
4	зона 1	кирпич-	1	760	58	зона 2	кирпич-	1	962
5	зона 1	кирпич-	1	798	59	зона 2	кирпич-	1	912
6	зона 1	кирпич-	1	804	60	зона 2	кирпич-	1	958
7	зона 1	кирпич-	2	880	61	зона 2	кирпич-	1	966
8	зона 1	кирпич-	2	805	62	зона 2	кирпич-	2	850
9	зона 1	кирпич-	2	860	63	зона 2	кирпич-	2	1033
10	зона 1	кирпич-	2	880	64	зона 2	кирпич-	2	1050
11	зона 1	кирпич-	3	965	65	зона 2	кирпич-	3	1158
12	зона 1	кирпич-	3	989	66	зона 2	кирпич-	3	1166
13	зона 1	кирпич-	3	910	67	зона 2	кирпич-	3	1188
14	зона 1	кирпич-	3	990	68	зона 2	кирпич-	3	1122
15	зона 1	кирпич-	3	960	69	зона 2	кирпич-	3	1133
16	зона 1	кирпич-	3	969	70	зона 2	кирпич-	4	1280
17	зона 1	кирпич-	4	1050	71	зона 2	кирпич-	4	1270
18	зона 1	кирпич-	4	1068	72	зона 2	кирпич-	4	1260
19	зона 1	кирпич-	4	1058	73	зона 2	кирпич-	4	1200
20	зона 1	кирпич-	4	1050	74	зона 2	кирпич-	4	1260
21	зона 1	блочный	1	713	75	зона 2	блочный	1	870
22	зона 1	блочный	1	715	76	зона 2	блочный	1	840
23	зона 1	блочный	1	727	77	зона 2	блочный	1	850
24	зона 1	блочный	1	740	78	зона 2	блочный	1	880
25	зона 1	блочный	2	780	79	зона 2	блочный	2	970
26	зона 1	блочный	2	810	80	зона 2	блочный	2	960
27	зона 1	блочный	2	788	81	зона 2	блочный	2	930
28	зона 1	блочный	3	880	82	зона 2	блочный	2	955
29	зона 1	блочный	3	870	83	зона 2	блочный	3	1020
30	зона 1	блочный	3	850	84	зона 2	блочный	3	1044
31	зона 1	блочный	3	900	85	зона 2	блочный	3	1025
32	зона 1	блочный	3	860	86	зона 2	блочный	3	1045
33	зона 1	блочный	4	905	87	зона 2	блочный	3	1000
34	зона 1	блочный	4	945	88	зона 2	блочный	4	1144
35	зона 1	блочный	4	1000	89	зона 2	блочный	4	1177
36	зона 1	блочный	4	920	90	зона 2	блочный	4	1188
37	зона 1	блочный	4	940	91	зона 2	блочный	4	1057
38	зона 1	деревян-	1	635	92	зона 2	блочный	4	1111
39	зона 1	деревян-	1	600	93	зона 2	деревян-	1	777
40	зона 1	деревян-	1	640	94	зона 2	деревян-	1	780
41	зона 1	деревян-	1	620	95	зона 2	деревян-	1	1000
42	зона 1	деревян-	1	650	96	зона 2	деревян-	2	850
43	зона 1	деревян-	1	642	97	зона 2	деревян-	2	860

Таблица 6.2 (окончание)

Номер наблюдения	Место-положение	Дом	Количество комнат	Цена	Номер наблюдения	Место-положение	Дом	Количество ком-	Цена
44	зона 1	деревян-	2	900	98	зона 2	деревян-	2	866
45	зона 1	деревян-	2	740	99	зона 2	деревян-	2	840
46	зона 1	деревян-	2	700	100	зона 2	деревян-	2	830
47	зона 1	деревян-	3	789	101	зона 2	деревян-	3	900
48	зона 1	деревян-	3	780	102	зона 2	деревян-	3	1160
49	зона 1	деревян-	3	760	103	зона 2	деревян-	3	930
50	зона 1	деревян-	3	830	104	зона 2	деревян-	3	940
51	зона 1	деревян-	3	750	105	зона 2	деревян-	4	1050
52	зона 1	деревян-	4	810	106	зона 2	деревян-	4	800
53	зона 1	деревян-	4	840	107	зона 2	деревян-	4	900
54	зона 1	деревян-	4	870	108	зона 2	деревян-	4	1000

В дальнейшем собранную ценовую информацию об объектах недвижимости, предназначенную для построения модели оценки стоимости всех квартир, будем называть *экспериментальной* выборкой. Для статистического анализа ценовой и ценообразующей информации и построения модели оценки стоимости необходимо качественные ценообразующие факторы оцифровать, то есть представить в численном виде. Для этого каждому значению соответствующего ценообразующего фактора выделим отдельный столбец, в котором наличие значения фактора обозначим единицей, отсутствие – нулем (табл. 3).

Таблица 6.3

Оцифрованная экспериментальная выборка

Номер наблюдения	Ценообразующие факторы									Цена	Ценообразующие факторы									Цена	
	Зона 1	Зона 2	Кирпичный дом	Блочный дом	Деревянный дом	1 комната	2 комнаты	3 комнаты	4 комнаты		Номер наблюдения	Зона 1	Зона 2	Кирпичный дом	Блочный дом	Деревянный дом	1 комната	2 комнаты	3 комнаты		4 комнаты
1	1	0	1	0	0	1	0	0	0	800	55	1	0	0	0	1	0	0	0	1	840
2	1	0	1	0	0	1	0	0	0	802	56	1	0	0	0	1	0	0	0	1	860
3	1	0	1	0	0	1	0	0	0	750	57	0	1	1	0	1	0	0	0	0	960
4	1	0	1	0	0	1	0	0	0	760	58	0	1	1	0	1	0	0	0	0	962
5	1	0	1	0	0	1	0	0	0	798	59	0	1	1	0	1	0	0	0	0	912
6	1	0	1	0	0	1	0	0	0	804	60	0	1	1	0	1	0	0	0	0	958
7	1	0	1	0	0	0	1	0	0	880	61	0	1	1	0	1	0	0	0	0	966
8	1	0	1	0	0	0	1	0	0	805	62	0	1	1	0	0	1	0	0	0	850
9	1	0	1	0	0	0	1	0	0	860	63	0	1	1	0	0	1	0	0	0	103
10	1	0	1	0	0	0	1	0	0	880	64	0	1	1	0	0	1	0	0	0	105
11	1	0	1	0	0	0	0	1	0	965	65	0	1	1	0	0	0	1	0	0	115
12	1	0	1	0	0	0	0	1	0	989	66	0	1	1	0	0	0	1	0	0	116
13	1	0	1	0	0	0	0	1	0	910	67	0	1	1	0	0	0	1	0	0	118

Таблица 6.3 (окончание)

Номер наблюдения	Зона 1	Зона 2	Кирпичный дом	Блочный дом	Деревянный дом	1 комната	2 комнаты	3 комнаты	4 комнаты	Цена	Номер наблюдения	Зона 1	Зона 2	Кирпичный дом	Блочный дом	Деревянный дом	1 комната	2 комнаты	3 комнаты	4 комнаты	Цена
14	1	0	1	0	0	0	0	1	0	990	68	0	1	1	0	0	0	0	1	0	1122
15	1	0	1	0	0	0	0	1	0	960	69	0	1	1	0	0	0	0	1	0	1133
16	1	0	1	0	0	0	0	1	0	969	70	0	1	1	0	0	0	0	0	1	1280
17	1	0	1	0	0	0	0	0	1	1050	71	0	1	1	0	0	0	0	0	1	1270
18	1	0	1	0	0	0	0	0	1	1068	72	0	1	1	0	0	0	0	0	1	1260
19	1	0	1	0	0	0	0	0	1	1058	73	0	1	1	0	0	0	0	0	1	1200
20	1	0	1	0	0	0	0	0	1	1050	74	0	1	1	0	0	0	0	0	1	1260
21	1	0	0	1	0	1	0	0	0	713	75	0	1	0	1	0	1	0	0	0	870
22	1	0	0	1	0	1	0	0	0	715	76	0	1	0	1	0	1	0	0	0	840
23	1	0	0	1	0	1	0	0	0	727	77	0	1	0	1	0	1	0	0	0	850
24	1	0	0	1	0	1	0	0	0	740	78	0	1	0	1	0	1	0	0	0	880
25	1	0	0	1	0	0	1	0	0	780	79	0	1	0	1	0	0	1	0	0	970
26	1	0	0	1	0	0	1	0	0	810	80	0	1	0	1	0	0	1	0	0	960
27	1	0	0	1	0	0	1	0	0	788	81	0	1	0	1	0	0	1	0	0	930
28	1	0	0	1	0	0	0	1	0	880	82	0	1	0	1	0	0	1	0	0	955
29	1	0	0	1	0	0	0	1	0	870	83	0	1	0	1	0	0	0	1	0	1020
30	1	0	0	1	0	0	0	1	0	850	84	0	1	0	1	0	0	0	1	0	1044
31	1	0	0	1	0	0	0	1	0	900	85	0	1	0	1	0	0	0	1	0	1025
32	1	0	0	1	0	0	0	1	0	860	86	0	1	0	1	0	0	0	1	0	1045
33	1	0	0	1	0	0	0	0	1	905	87	0	1	0	1	0	0	0	1	0	1000
34	1	0	0	1	0	0	0	0	1	945	88	0	1	0	1	0	0	0	0	1	1144
35	1	0	0	1	0	0	0	0	1	1000	89	0	1	0	1	0	0	0	0	1	1177
36	1	0	0	1	0	0	0	0	1	920	90	0	1	0	1	0	0	0	0	1	1188
37	1	0	0	1	0	0	0	0	1	940	91	0	1	0	1	0	0	0	0	1	1057
38	1	0	0	0	1	1	0	0	0	635	92	0	1	0	1	0	0	0	0	1	1111
39	1	0	0	0	1	1	0	0	0	600	93	0	1	0	0	1	1	0	0	0	777
40	1	0	0	0	1	1	0	0	0	640	94	0	1	0	0	1	1	0	0	0	780
41	1	0	0	0	1	1	0	0	0	620	95	0	1	0	0	1	1	0	0	0	1000
42	1	0	0	0	1	1	0	0	0	650	96	0	1	0	0	1	0	1	0	0	850
43	1	0	0	0	1	1	0	0	0	642	97	0	1	0	0	1	0	1	0	0	860
44	1	0	0	0	1	0	1	0	0	900	98	0	1	0	0	1	0	1	0	0	866
45	1	0	0	0	1	0	1	0	0	740	99	0	1	0	0	1	0	1	0	0	840
46	1	0	0	0	1	0	1	0	0	700	100	0	1	0	0	1	0	1	0	0	830
47	1	0	0	0	1	0	0	1	0	789	101	0	1	0	0	1	0	0	1	0	900
48	1	0	0	0	1	0	0	1	0	780	102	0	1	0	0	1	0	0	1	0	1160
49	1	0	0	0	1	0	0	1	0	760	103	0	1	0	0	1	0	0	1	0	930
50	1	0	0	0	1	0	0	1	0	830	104	0	1	0	0	1	0	0	1	0	940
51	1	0	0	0	1	0	0	1	0	750	105	0	1	0	0	1	0	0	0	1	1050
52	1	0	0	0	1	0	0	0	1	810	106	0	1	0	0	1	0	0	0	1	800
53	1	0	0	0	1	0	0	0	1	840	107	0	1	0	0	1	0	0	0	1	900
54	1	0	0	0	1	0	0	0	1	870	108	0	1	0	0	1	0	0	0	1	1000

6.2. Выбор модели оценки стоимости

Для оценки недвижимости для целей налогообложения на активных рынках рекомендуется использовать мультипликативную модель следующего вида:

$$\text{СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА} = C_b \times K_1 \times \dots \times K_n \times \text{ПЛОЩАДЬ}. \quad (1)$$

В дальнейшем для упрощения изложения, параметр «ПЛОЩАДЬ» временно опустим, т.е. под ценой будем понимать удельную стоимость единицы площади, а вместо

переменной «СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА» будем использовать ее математический аналог - переменную \hat{y} .

В рамках сформулированной выше постановки задачи рассмотрим алгоритмы построения трех мультипликативных моделей оценки стоимости:

- модели, основанной на методе регрессионного анализа;
- кластерной модели, основанной на методе параллельных сечений;
- кластерной модели, основанной на методе последовательных сечений.

6.2.1. Модель, основанная на методе регрессионного анализа

Практика оценки недвижимости показывает, что в классе моделей (1) достаточно хорошими аппроксимирующими свойствами обладает регрессионная мультипликативная¹ модель следующего вида:

$$\hat{y} = a_0 \times a_1^{x_1} \times a_2^{x_2} \times \dots \times a_m^{x_m}. \quad (2)$$

Параметры a_0, a_1, \dots, a_m этой модели определяются методом наименьших квадратов. Основная задача модели оценки стоимости - моделирование зависимости цены \hat{y} от ценообразующих факторов x_1, x_2, \dots, x_m .

Для построения модели (2) *одно из значений каждого ценообразующего фактора*, которые представлены в таблице 2, выберем в качестве *базового*, и исключим из таблицы. Иначе говоря, для этих значений не будем выделять отдельные переменные. При этом объект недвижимости, имеющий базовые значения ценообразующих факторов, определим как *эталонный* объект. В качестве эталонного объекта недвижимости может быть выбран объект, обладающий любыми характеристиками, например, наиболее типичный или наиболее распространенный объект недвижимости.

Выберем в оцениваемом поселении в качестве эталонного объекта 1 комнатную квартиру в кирпичном доме, находящуюся в 1 зоне. С учетом этого составим таблицу обозначений и значений ценообразующих факторов (табл. 4).

Таблица 6.4

Описание ценообразующих факторов

Наименование ценообразующего фактора	Обозначение ценообразующего фактора	Значение ценообразующего фактора
Зона 1	отсутствует	Базовое
Зона 2	x_1	Наличие: $x_1=1$, отсутствие: $x_1=0$
Кирпичный	отсутствует	Базовое
Блочный	x_2	Наличие: $x_2=1$, отсутствие: $x_2=0$
Деревянный	x_3	Наличие: $x_3=1$, отсутствие: $x_3=0$
1 комн	отсутствует	Базовое
2 комн	x_4	Наличие: $x_4=1$, отсутствие: $x_4=0$
3 комн	x_5	Наличие: $x_5=1$, отсутствие: $x_5=0$
4 комн	x_6	Наличие: $x_6=1$, отсутствие: $x_6=0$
Реальная цена	y	Реальное
Оцениваемая стоимость	\hat{y}	Вычисляемое

¹ Выбор моделей возможен также и в классе аддитивных моделей, алгоритм построения которых подобен рассматриваемому, но не включает процедуры логарифмирования исходных данных и восстановления (потенцирования) значений коэффициентов модели из значений их логарифмов (см. далее п. 2.1.1).

В соответствии с таблицей 4 на базе таблицы 3 составим усеченную (без базовых значений ценообразующих факторов) таблицу наблюдений (табл. 5). В этой таблице присутствует значения всех факторов за исключением базовых, характерных для **ЭТАЛОННОГО** объекта.

Таблица 6.5

Кодировка ценообразующих факторов

Номер наблюдения	Зона 1	Зона 2	Кирпичный дом	Блочный дом	Деревянный дом	1 комната	2 комнаты	3 комнаты	4 комнаты	Цена	Номер наблюдения	Зона 1	Зона 2	Кирпичный дом	Блочный дом
1	0	0	0	0	0	0	800	55	0	0	1	0	0	1	840
2	0	0	0	0	0	0	802	56	0	0	1	0	0	1	860
3	0	0	0	0	0	0	750	57	1	0	0	0	0	0	960
4	0	0	0	0	0	0	760	58	1	0	0	0	0	0	962
5	0	0	0	0	0	0	798	59	1	0	0	0	0	0	912
6	0	0	0	0	0	0	804	60	1	0	0	0	0	0	958
7	0	0	0	1	0	0	880	61	1	0	0	0	0	0	966
8	0	0	0	1	0	0	805	62	1	0	0	1	0	0	850
9	0	0	0	1	0	0	860	63	1	0	0	1	0	0	1033
10	0	0	0	1	0	0	880	64	1	0	0	1	0	0	1050
11	0	0	0	0	1	0	965	65	1	0	0	0	1	0	1158
12	0	0	0	0	1	0	989	66	1	0	0	0	1	0	1166
13	0	0	0	0	1	0	910	67	1	0	0	0	1	0	1188
14	0	0	0	0	1	0	990	68	1	0	0	0	1	0	1122
15	0	0	0	0	1	0	960	69	1	0	0	0	1	0	1133
16	0	0	0	0	1	0	969	70	1	0	0	0	0	1	1280
17	0	0	0	0	0	1	1050	71	1	0	0	0	0	1	1270
18	0	0	0	0	0	1	1068	72	1	0	0	0	0	1	1260
19	0	0	0	0	0	1	1058	73	1	0	0	0	0	1	1200
20	0	0	0	0	0	1	1050	74	1	0	0	0	0	1	1260
21	0	1	0	0	0	0	713	75	1	1	0	0	0	0	870
22	0	1	0	0	0	0	715	76	1	1	0	0	0	0	840
23	0	1	0	0	0	0	727	77	1	1	0	0	0	0	850
24	0	1	0	0	0	0	740	78	1	1	0	0	0	0	880
25	0	1	0	1	0	0	780	79	1	1	0	1	0	0	970
26	0	1	0	1	0	0	810	80	1	1	0	1	0	0	960
27	0	1	0	1	0	0	788	81	1	1	0	1	0	0	930
28	0	1	0	0	1	0	880	82	1	1	0	1	0	0	955
29	0	1	0	0	1	0	870	83	1	1	0	0	1	0	1020
30	0	1	0	0	1	0	850	84	1	1	0	0	1	0	1044
31	0	1	0	0	1	0	900	85	1	1	0	0	1	0	1025
32	0	1	0	0	1	0	860	86	1	1	0	0	1	0	1045
33	0	1	0	0	0	1	905	87	1	1	0	0	1	0	1000
34	0	1	0	0	0	1	945	88	1	1	0	0	0	1	1144
35	0	1	0	0	0	1	1000	89	1	1	0	0	0	1	1177
36	0	1	0	0	0	1	920	90	1	1	0	0	0	1	1188
37	0	1	0	0	0	1	940	91	1	1	0	0	0	1	1057

Таблица 6.5 (окончание)

Номер наблюдения	Зона 1	Зона 2	Кирпичный дом	Блочный дом	Деревянный дом	1 комната	2 комнаты	3 комнаты	4 комнаты	Цена	Номер наблюдения	Зона 1	Зона 2	Кирпичный дом	Блочный дом
38	0	0	1	0	0	0	635	92	1	1	0	0	0	1	1111
39	0	0	1	0	0	0	600	93	1	0	1	0	0	0	777
40	0	0	1	0	0	0	640	94	1	0	1	0	0	0	780
41	0	0	1	0	0	0	620	95	1	0	1	0	0	0	1000
42	0	0	1	0	0	0	650	96	1	0	1	1	0	0	850
43	0	0	1	0	0	0	642	97	1	0	1	1	0	0	860
44	0	0	1	1	0	0	900	98	1	0	1	1	0	0	866
45	0	0	1	1	0	0	740	99	1	0	1	1	0	0	840
46	0	0	1	1	0	0	700	100	1	0	1	1	0	0	830
47	0	0	1	0	1	0	789	101	1	0	1	0	1	0	900
48	0	0	1	0	1	0	780	102	1	0	1	0	1	0	1160
49	0	0	1	0	1	0	760	103	1	0	1	0	1	0	930
50	0	0	1	0	1	0	830	104	1	0	1	0	1	0	940
51	0	0	1	0	1	0	750	105	1	0	1	0	0	1	1050
52	0	0	1	0	0	1	810	106	1	0	1	0	0	1	800
53	0	0	1	0	0	1	840	107	1	0	1	0	0	1	900
54	0	0	1	0	0	1	870	108	1	0	1	0	0	1	1000

С учетом данных, представленных в таблице 5, модель оценки стоимости будет иметь следующий вид:

$$\hat{y} = a_0 \times a_1^{x_1} \times a_2^{x_2} \times a_3^{x_3} \times a_4^{x_4} \times a_5^{x_5} \times a_6^{x_6}, \quad (3)$$

Здесь \hat{y} - оценка рыночной стоимости квадратного метра квартиры; a_0 - свободный параметр модели, представляющий собой стоимость квадратного метра общей площади **эталонной** квартиры (однокомнатной квартиры, находящейся в кирпичном доме в 1-й ценовой зоне); a_1, a_2, \dots, a_6 - параметры, позволяющие скорректировать стоимость квартиры на местоположение, материал стен и количество комнат соответственно.

Если значения всех ценообразующих факторов в модели (3) будут равны нулю ($x_1=x_2=\dots=x_m=0$), то оценка рыночной стоимости будет соответствовать стоимости эталонного объекта: $\hat{y} = a_0$, т.е. однокомнатной квартиры с кирпичными стенами, расположенной в 1 ценовой зоне.

6.2.2 Расчет параметров модели оценки стоимости

Для расчета параметров модели (3) преобразуем ее в аддитивный вид путем логарифмирования:

$$\ln(y) = \ln(a_0) + x_1 \cdot \ln(a_1) + x_2 \cdot \ln(a_2) + \dots + x_6 \cdot \ln(a_6). \quad (4)$$

Для того чтобы с использованием компьютера рассчитать коэффициенты модели (4), необходимо предварительно заполнить таблицу значений наблюдений в обозначениях этой модели (табл. 6). Таблица 6 отличается от таблицы 5 тем, что в ней в соответствии с моделью (4) вместо цен используются их логарифмы.

Кодировка факторов для аддитивной «логарифмической» модели

Номер	Зона 2 x_1	Блочный x_2	Деревянный x_3	2-х комнатная x_4	3-х комнатная x_5	4-х комнатная x_6	Ln (цена) Ln y	Номер	Зона 2 x_1	Блочный x_2	Деревянный x_3	2-х комнатная x_4	3-х комнатная x_5	4-х комнатная x_6	Ln (цена) Ln y
1	0	0	0	0	0	0	6,685	55	0	0	1	0	0	1	6,733
2	0	0	0	0	0	0	6,687	56	0	0	1	0	0	1	6,757
3	0	0	0	0	0	0	6,620	57	1	0	0	0	0	0	6,867
4	0	0	0	0	0	0	6,633	58	1	0	0	0	0	0	6,869
5	0	0	0	0	0	0	6,682	59	1	0	0	0	0	0	6,816
6	0	0	0	0	0	0	6,690	60	1	0	0	0	0	0	6,865
7	0	0	0	1	0	0	6,780	61	1	0	0	0	0	0	6,873
8	0	0	0	1	0	0	6,691	62	1	0	0	0	0	0	6,745
9	0	0	0	1	0	0	6,757	63	1	0	0	1	0	0	6,940
10	0	0	0	1	0	0	6,780	64	1	0	0	1	0	0	6,957
11	0	0	0	0	1	0	6,872	65	1	0	0	0	1	0	7,054
12	0	0	0	0	1	0	6,897	66	1	0	0	0	1	0	7,061
13	0	0	0	0	1	0	6,813	67	1	0	0	0	1	0	7,080
14	0	0	0	0	1	0	6,898	68	1	0	0	0	1	0	7,023
15	0	0	0	0	1	0	6,867	69	1	0	0	0	1	0	7,033
16	0	0	0	0	1	0	6,876	70	1	0	0	0	0	1	7,155
17	0	0	0	0	0	1	6,957	71	1	0	0	0	0	1	7,147
18	0	0	0	0	0	1	6,974	72	1	0	0	0	0	1	7,139
19	0	0	0	0	0	1	6,964	73	1	0	0	0	0	1	7,090
20	0	0	0	0	0	1	6,957	74	1	0	0	0	0	1	7,139
21	0	1	0	0	0	0	6,569	75	1	1	0	0	0	0	6,768
22	0	1	0	0	0	0	6,572	76	1	1	0	0	0	0	6,733
23	0	1	0	0	0	0	6,589	77	1	1	0	0	0	0	6,745
24	0	1	0	0	0	0	6,607	78	1	1	0	0	0	0	6,780
25	0	1	0	1	0	0	6,659	79	1	1	0	1	0	0	6,877
26	0	1	0	1	0	0	6,697	80	1	1	0	1	0	0	6,867
27	0	1	0	1	0	0	6,669	81	1	1	0	1	0	0	6,835
28	0	1	0	0	1	0	6,780	82	1	1	0	1	0	0	6,862
29	0	1	0	0	1	0	6,768	83	1	1	0	0	1	0	6,928
30	0	1	0	0	1	0	6,745	84	1	1	0	0	1	0	6,951
31	0	1	0	0	1	0	6,802	85	1	1	0	0	1	0	6,932
32	0	1	0	0	1	0	6,757	86	1	1	0	0	1	0	6,952
33	0	1	0	0	0	1	6,808	87	1	1	0	0	1	0	6,908
34	0	1	0	0	0	1	6,851	88	1	1	0	0	0	1	7,042
35	0	1	0	0	0	1	6,908	89	1	1	0	0	0	1	7,071
36	0	1	0	0	0	1	6,824	90	1	1	0	0	0	1	7,080
37	0	1	0	0	0	1	6,846	91	1	1	0	0	0	1	6,963
38	0	0	1	0	0	0	6,454	92	1	1	0	0	0	1	7,013
39	0	0	1	0	0	0	6,397	93	1	0	1	0	0	0	6,655
40	0	0	1	0	0	0	6,461	94	1	0	1	0	0	0	6,659
41	0	0	1	0	0	0	6,430	95	1	0	1	0	0	0	6,908
42	0	0	1	0	0	0	6,477	96	1	0	1	1	0	0	6,745

Таблица 6.6 (окончание)

Номер	Зона 2 x_1	Блочный x_2	Деревянный x_3	2-х комнатная x_4	3-х комнатная x_5	4-х комнатная x_6	Ln (цена) Ln y	Номер	Зона 2 x_1	Блочный x_2	Деревянный x_3	2-х комнатная x_4	3-х комнатная x_5	4-х комнатная x_6	Ln (цена) Ln y
43	0	0	1	0	0	0	6,465	97	1	0	1	1	0	0	6,757
44	0	0	1	1	0	0	6,802	98	1	0	1	1	0	0	6,764
45	0	0	1	1	0	0	6,607	99	1	0	1	1	0	0	6,733
46	0	0	1	1	0	0	6,551	100	1	0	1	1	0	0	6,721
47	0	0	1	0	1	0	6,671	101	1	0	1	0	1	0	6,802
48	0	0	1	0	1	0	6,659	102	1	0	1	0	1	0	7,056
49	0	0	1	0	1	0	6,633	103	1	0	1	0	1	0	6,835
50	0	0	1	0	1	0	6,721	104	1	0	1	0	1	0	6,846
51	0	0	1	0	1	0	6,620	105	1	0	1	0	0	1	6,957
52	0	0	1	0	0	1	6,697	106	1	0	1	0	0	1	6,685
53	0	0	1	0	0	1	6,733	107	1	0	1	0	0	1	6,802
54	0	0	1	0	0	1	6,768	108	1	0	1	0	0	1	6,908

6.2.3. Расчет коэффициентов логарифмической (линеаризованной) модели

Расчет коэффициентов модели (4) осуществляется на компьютере с помощью пакета прикладных программ. Так, например, в среде MS EXCEL в пакете *Анализ данных*¹ имеется функция *Регрессия*, позволяющая получить значения коэффициентов модели (4)².

Для расчета коэффициентов модели в качестве входного интервала Y нужно указать столбец, содержащий данные о логарифмах цен, а в качестве входного интервала X - указать массив данных обо всех ценообразующих факторах таблицы 6. После нажатия кнопки **ОК** на экране под рубрикой **ВЫВОД ИТОГОВ** выводится информация о показателях статистической надежности модели (4) и значениях ее коэффициентов в виде трех таблиц (табл. 7,8,9).

Таблица 6.7

Регрессионная статистика

Множественный R	0,940764055
R-квадрат	0,885037007
Нормированный R-квадрат	0,878207522
Стандартная ошибка	0,058649088
Наблюдения	108

¹ Прежде, чем воспользоваться этим программным обеспечением, необходимо проверить доступ к нему. Для этого в главном меню надо последовательно выбрать *Сервис/Настройка* и установить флажок *Пакет анализа*. Если при установке офиса была использована конфигурация по умолчанию, то Excel потребует установочный диск.

² Необходимо помнить, что MS EXCEL имеет ограничения по количеству входных данных. Так, например, он позволяет строить регрессионные модели с количеством независимых входных переменных, не превышающим 16. Если количество переменных больше 16, необходимо задействовать другие стандартные пакеты прикладных программ, например, *ППП Manugistics StatGraphics Plus 5.1 Enterprise*. Другим выходом является переход к моделям с количественными и квазиколичественными факторами, рассмотрение которых выходит за рамки настоящих рекомендаций.

Таблица 6.8

Дисперсионный анализ

(вариация результата у)	<i>df</i> (число степеней свободы)	<i>SS</i> (сумма квадратов отклонений)	<i>MS</i> (дисперсия на одну степень свободы)	<i>F</i> (расчетное значение <i>F</i> критерия)	<i>Значимость F</i> (уровень значимости)
Регрессия (факт-)	6	2,674528704	0,445754784	129,5905971	3,84798E-45
Остаток (остаточ-)	101	0,347411264	0,003439715		
<u>Итого</u> (общая)	107	3,021939968			

Таблица 6.9

	<i>Коэффициенты</i>	<i>Стандартная</i>	<i>t-статистика</i>	<i>P-Значение</i>	<i>Нижние 95%</i>	<i>Верхние 95%</i>
У-пересечение	6,67512101	0,0140681	474,484487	6,438E-171	6,647213	6,7030284
Переменная X	0,17764388	0,0113461	15,6568170	9,082E-29	0,1551362	0,2001515
Переменная X	-	0,0137750	-6,6589795	1,462E-09	-0,1190537	-0,0644017
Переменная X	-	0,0137647	-14,083416	1,438E-25	-0,2211596	-0,1665486
Переменная X	0,09118724	0,0167850	5,43266185	3,852E-07	0,0578903	0,1244841
Переменная X	0,19212105	0,0154272	12,4533179	3,979E-22	0,1615174	0,2227246
Переменная X	0,25851685	0,0157248	16,4399769	2,599E-30	0,2273229	0,2897108

Для удобства восприятия результатов расчета представим таблицу 9 в измененном виде, раскрыв конкретные названия факторов модели и сократив количество значащих цифр.

Таблица 6.10

	<i>Коэффициенты</i>	<i>Стандартная ошибка</i>	<i>t-статистика</i>	<i>P-Значение</i>	<i>Нижние 95%</i>	<i>Верхние 95%</i>
Свободный	6,6751	0,0141	474,4845	6,438E-	6,6472	6,6751
x1 = зона 2	0,1776	0,0113	15,6568	9,082E-29	0,1551	0,1776
x2 = блочный	-0,0917	0,0138	-6,6590	1,462E-09	-0,1191	-0,0917
x3 = деревян-	-0,1939	0,0138	-14,0834	1,438E-25	-0,2212	-0,1939
x4 = 2 комнат-	0,0912	0,0168	5,4327	3,852E-07	0,0579	0,0912
x5 = 3 комнат-	0,1921	0,0154	12,4533	3,979E-22	0,1615	0,1921
x6 = 4 комнат-	0,2585	0,0157	16,4400	2,599E-30	0,2273	0,2585

Для логарифмической модели (4) в третьей строке таблицы 7 представлено значение нормированного коэффициента детерминации *R-квадрат* = 0,878, скорректированного на число степеней свободы (учитывающее объем выборки и количество независимых переменных). Данный коэффициент говорит о том, что модель (4) объясняет приблизительно 88% вариации логарифмов цен на рынке жилой недвижимости данного поселения при вариации по всей выборке логарифмов учтенных в модели факторов. По величине этого показателя нельзя напрямую сравнивать качество линейных и линеаризованных (как в нашем случае) регрессионных моделей, поэтому в дальнейшем (см. п.2.1.5) значение коэффициента детерминации рассчитывается в исходных координатах рыночных цен и их модельных оценок. На практике в качестве минимального (критического) значения данного коэффициента обычно принимают значение, равное 0,7.

Оценку надежности уравнения регрессии в целом и показателя тесноты связи (*множественный R* – первая строка табл.7) проводят с помощью *F-критерия Фишера*¹. Его расчетное значение должно быть больше критического (табличного). Обычно критическое значение *Fкрит* для объема выборки более чем 100 наблюдений находится на уровне 2-3 единиц². Расчетное значение критерия Фишера для логарифмической модели (4) представлено в столбце 5 таблицы 8: *Fрасч*=129,59. Оно на порядки больше критического значения. Вероятность случайно получить такое значение *F-критерия* составляет (см. столбец 6 табл.8, *значимость F*) бесконечно малую величину $3,848 \times 10^{-45}$. Уровень вероятности, с которой модель можно считать статистически значимой, определяется вычитанием из единицы значения *значимость F*. В данном случае эта вероятность практически равна 1.

В общем случае, для того чтобы модель (4) считалась статистически надежной, например, с не менее чем 95% вероятностью, необходимо, чтобы выполнялось неравенство: *Значимость F* ≤ 0,05. Если принять статистическую значимость на уровне 90%, то нужно добиваться выполнения неравенства *Значимость F* ≤ 0,1.

Кроме проверки значимости регрессионного уравнения в целом, целесообразно выполнить оценку надежности получения отдельных коэффициентов модели. Другими словами, необходимо проверить статистическую надежность выявленной связи между моделируемой величиной (средней ценой объекта) и конкретным влияющим фактором. В таблицах 9 и 10 представлена информация о значимости коэффициентов рассматриваемой модели, оцененной с помощью *t-критерия Стьюдента*³. Для того чтобы каждый коэффициент модели считался значимым, необходимо, чтобы абсолютное значение *t-статистики* для этого коэффициента (столбец 4 табл. 9, 10) превышало критическое значение⁴. В столбце 5 таблицы 9 представлен уровень значимости значений коэффициентов модели в долях единицы (*P-значение*). Если этот показатель меньше принятого уровня (обычно 0,05; что соответствует надежности принятия решения с 5% вероятностью ошибки), делают вывод о неслучайной природе данного значения коэффициента, т.е. о том, что он статистически значим и надежен. Для того чтобы коэффициент, например, с не менее чем 90% вероятностью считался статистически надежным, необходимо, чтобы уровень значимости *P-Значение* < 0,1.

Следует обращать внимание на совпадение знаков оценок границ доверительного интервала для значений коэффициентов регрессионной модели (столбцы 6 и 7 таблиц 9, 10). Если знаки величин *Нижние 95%* и *Верхние 95%*, являющихся границами доверительного интервала для коэффициента модели, различаются, это означает, что доверительный интервал включает в себя нулевое значение проверяемого коэффициента. Такой случай следует рассматривать как необоснованное включение факторного признака в со-

¹ Применение данного критерия предполагает нормальность распределения исследуемой величины (в данном случае – рыночных цен), что приводит к необходимости проверки хотя бы приблизительного выполнения этого условия в случаях близости расчетного и критического значений критерия. Уверенное использование критерия возможно при больших объемах выборки.

² Точное значение *F-критерия Фишера* можно определить по справочной таблице критических значений *F-распределения Фишера* или с помощью встроенной функции *ФРАСПОБР Мастера функций MS Excel*, при следующих входных данных: *вероятность* = 0,05, *степени свободы 1* = числу независимых переменных, *степени свободы 2* = объем выборки минус число независимых переменных и минус единица. В рассматриваемом случае *Fкрит* (0,05, 6, 101) = 2,18.

³ Данный критерий также предполагает нормальное распределение исследуемой случайной величины. Уверенно им можно пользоваться при существенных объемах выборки (более 100) или хотя бы приблизительно нормальном распределении остатков модели. При невыполнении этих требований, вместо *t-критерия* рекомендуется использовать непараметрический критерий Крамера-Уэлча.

⁴ Точное значение *t-статистики* можно определить по справочной таблице критических значений *t-статистики* (критерии Стьюдента) или с помощью встроенной функции *MS Excel СТЬЮДРАСПОБР* (*вероятность* = 0,05, *степени свободы* = объем выборки минус число независимых переменных и минус единица). В рассматриваемом случае *tкрит* (0,05, 101) = 1,98.

став основных влияющих факторов модели и проводить объединение данной группы (или градации) с ближайшей к ней по величине коэффициента модели. Расчет коэффициентов модели при этом необходимо провести заново.

В рассматриваемом примере значимость всех влияющих факторов не вызывает сомнений, однако практика показывает, что в условиях ограниченного объема рыночной информации, надежность которой также не абсолютна, получить высокие показатели надежности иногда бывает достаточно сложно. Поэтому статистическую надежность уравнения регрессии в целом и отдельных его коэффициентов на уровне 70-90% при построении моделей оценки стоимости недвижимости можно считать приемлемой.

Выполнение перечисленных выше критериев является необходимым условием построения корректных регрессионных моделей оценки стоимости. Невыполнение этих критериев может быть следствием многих причин, главными из которых являются следующие: неправильный выбор ценообразующих факторов, недостоверность информации, недостаточность объема экспериментальной выборки. В любом случае, если критерии не выполняются, перед тем как рассчитывать коэффициенты, нужно попытаться устранить эти причины. В частности, корректность выбора экспертами ценообразующих факторов и представление их в цифровом виде можно попытаться проверить с использованием формальных математических подходов.

6.2.4. Расчет коэффициентов исходной мультипликативной модели регрессии

В таблице 9 или 10 показаны результаты оценок коэффициентов модели (4): $\ln a_0, \ln a_1, \ln a_2, \dots, \ln a_6$. Для того чтобы перейти собственно к параметрам a_0, a_1, a_2, a_6 модели (3) необходимо полученные значения преобразовать (потенцировать), взяв от них экспоненту.

После такого преобразования получим следующее выражение для оценки стоимости недвижимости методом массовой оценки:

$$y \text{ €} = 792,44 \times 1,194^{x_1} \times 0,912^{x_2} \times 0,824^{x_3} \times 1,095^{x_4} \times 1,212^{x_5} \times 1,295^{x_6}. \quad (5)$$

6.2.5. Расчет стоимости квартир с помощью регрессионной модели оценки

Из уравнения (5) модели следует, что стоимость квадратного метра эталонной квартиры (однокомнатной квартиры, находящейся в кирпичном доме в 1-й ценовой зоне) равна **792,44** д.е.

Аналогичные квартиры, находящиеся во второй ценовой зоне, дороже эталонной примерно на 19% (параметр 1,194). Квартиры, находящиеся в блочном доме, дешевле таких же квартир, расположенных в кирпичных домах, примерно на 9% (параметр 0,912). Квартиры, находящиеся в деревянных домах, дешевле аналогичных квартир, расположенных в кирпичных домах, примерно на 18% (параметр 0,824). Четырехкомнатные квартиры дороже одно, двух и трех комнатных квартир, и т.д.

С экономической точки зрения последнее может быть объяснено тем, что на рынке оцениваемых квартир данного поселения спрос на четырехкомнатные квартиры выше спроса на квартиры с меньшим количеством комнат. Следует заметить, что сегодня во многих крупных городах наблюдается обратная картина. Самую высокую стоимость одного квадратного метра имеют однокомнатные квартиры. Связано это с тем, что в таких городах квартиры становятся предметом бизнеса. Люди сдают их в аренду либо покупают с целью дальнейшей перепродажи по более высокой цене. Однокомнатные квартиры удобнее для организации такого бизнеса с позиции их более высокой ликвидности.

Расчетные значения стоимости единицы общей площади оцениваемых квартир получены по формуле (5) с использованием значений переменных, представленных в таблице 6.

Так, например, для объекта №7 (зона 2, кирпичный, однокомнатная) $x_1=0, x_2=0, x_3=0, x_4=1, x_5=0, x_6=0,$

$$\hat{y} = 792,44 \cdot 1,194^0 \cdot 0,912^0 \cdot 0,824^0 \cdot 1,095^1 \cdot 1,212^0 \cdot 1,295^0 = 792,44 \cdot 1,095 = 868 \text{ д.е.},$$

для объекта №55 (зона 1, деревянный, 4х комнатная) $x_1=0, x_2=0, x_3=1, x_4=0, x_5=0, x_6=1,$

$$\hat{y} = 792,44 \cdot 1,194^0 \cdot 0,912^0 \cdot 0,824^1 \cdot 1,095^0 \cdot 1,212^0 \cdot 1,295^1 = 792,44 \cdot 0,824 \cdot 1,295 = 846 \text{ д.е.},$$

и для объекта №87 (зона 2, блочный, 3х комнатная) $x_1=1, x_2=1, x_3=0, x_4=0, x_5=1, x_6=0,$

$$\hat{y} = 792,44 \cdot 1,194^1 \cdot 0,912^1 \cdot 0,824^0 \cdot 1,095^0 \cdot 1,212^1 \cdot 1,295^0 = 792,44 \cdot 1,194 \cdot 0,912 \cdot 1,212 = 1\,046 \text{ д.е.}$$

Результаты расчета рыночных стоимостей оцениваемых квартир представлены в таблице 11. Там же приведены значения отношения вычисленной оценки стоимости к цене объекта на рынке, необходимые для дальнейшего рассмотрения.

Таблица 6.11

Рыночные цены и рассчитанные по регрессионной модели стоимости квартир экспериментальной выборки

Номер	Зона 2 x_1	Блочный x_2	Деревянный x_3	2-х комнатная x_4	3-х комнатная x_5	4-х комнатная x_6	Ln (цена) Ln y	Номер	Зона 2 x_1	Блочный x_2	Деревянный x_3	2-х комнатная x_4	3-х комнатная x_5	4-х комнатная x_6	Ln (цена) Ln y	Номер	Зона 2 x_1	Блочный x_2	Деревянный x_3
1	0	0	0	0	0	0	800	792	0,99	55	0	0	1	0	0	1	840	846	1,01
2	0	0	0	0	0	0	802	792	0,99	56	0	0	1	0	0	1	860	846	0,98
3	0	0	0	0	0	0	750	792	1,06	57	1	0	0	0	0	0	960	946	0,99
4	0	0	0	0	0	0	760	792	1,04	58	1	0	0	0	0	0	962	946	0,98
5	0	0	0	0	0	0	798	792	0,99	59	1	0	0	0	0	0	912	946	1,04
6	0	0	0	0	0	0	804	792	0,99	60	1	0	0	0	0	0	958	946	0,99
7	0	0	0	1	0	0	880	868	0,99	61	1	0	0	0	0	0	966	946	0,98
8	0	0	0	1	0	0	805	868	1,08	62	1	0	0	1	0	0	850	1036	1,22
9	0	0	0	1	0	0	860	868	1,01	63	1	0	0	1	0	0	1033	1036	1,00
10	0	0	0	1	0	0	880	868	0,99	64	1	0	0	1	0	0	1050	1036	0,99
11	0	0	0	0	1	0	965	960	0,99	65	1	0	0	0	1	0	1158	1147	0,99
12	0	0	0	0	1	0	989	960	0,97	66	1	0	0	0	1	0	1166	1147	0,98
13	0	0	0	0	1	0	910	960	1,05	67	1	0	0	0	1	0	1188	1147	0,97
14	0	0	0	0	1	0	990	960	0,97	68	1	0	0	0	1	0	1122	1147	1,02
15	0	0	0	0	1	0	960	960	1,00	69	1	0	0	0	1	0	1133	1147	1,01
16	0	0	0	0	1	0	969	960	0,99	70	1	0	0	0	0	1	1280	1225	0,96
17	0	0	0	0	0	1	1050	1026	0,98	71	1	0	0	0	0	1	1270	1225	0,96
18	0	0	0	0	0	1	1068	1026	0,96	72	1	0	0	0	0	1	1260	1225	0,97
19	0	0	0	0	0	1	1058	1026	0,97	73	1	0	0	0	0	1	1200	1225	1,02
20	0	0	0	0	0	1	1050	1026	0,98	74	1	0	0	0	0	1	1260	1225	0,97
21	0	1	0	0	0	0	713	723	1,01	75	1	1	0	0	0	0	870	863	0,99
22	0	1	0	0	0	0	715	723	1,01	76	1	1	0	0	0	0	840	863	1,03
23	0	1	0	0	0	0	727	723	0,99	77	1	1	0	0	0	0	850	863	1,02

Таблица 6.11 (окончание)

Номер	Зона 2 x_1	Блочный x_2	Деревянный x_3	2-х комнатная x_4	3-х комнатная x_5	4-х комнатная x_6	Ln (цена) Ln y	Номер	Зона 2 x_1	Блочный x_2	Деревянный x_3	2-х комнатная x_4	3-х комнатная x_5	4-х комнатная x_6	Ln (цена) Ln y	Номер	Зона 2 x_1	Блочный x_2	Деревянный x_3
24	0	1	0	0	0	0	740	723	0,98	78	1	1	0	0	0	0	880	863	0,98
25	0	1	0	1	0	0	780	791	1,01	79	1	1	0	1	0	0	970	945	0,97
26	0	1	0	1	0	0	810	791	0,98	80	1	1	0	1	0	0	960	945	0,98
27	0	1	0	1	0	0	788	791	1,00	81	1	1	0	1	0	0	930	945	1,02
28	0	1	0	0	1	0	880	876	1,00	82	1	1	0	1	0	0	955	945	0,99
29	0	1	0	0	1	0	870	876	1,01	83	1	1	0	0	1	0	1020	1046	1,03
30	0	1	0	0	1	0	850	876	1,03	84	1	1	0	0	1	0	1044	1046	1,00
31	0	1	0	0	1	0	900	876	0,97	85	1	1	0	0	1	0	1025	1046	1,02
32	0	1	0	0	1	0	860	876	1,02	86	1	1	0	0	1	0	1045	1046	1,00
33	0	1	0	0	0	1	905	936	1,03	87	1	1	0	0	1	0	1000	1046	1,05
34	0	1	0	0	0	1	945	936	0,99	88	1	1	0	0	0	1	1144	1117	0,98
35	0	1	0	0	0	1	1000	936	0,94	89	1	1	0	0	0	1	1177	1117	0,95
36	0	1	0	0	0	1	920	936	1,02	90	1	1	0	0	0	1	1188	1117	0,94
37	0	1	0	0	0	1	940	936	1,00	91	1	1	0	0	0	1	1057	1117	1,06
38	0	0	1	0	0	0	635	653	1,03	92	1	1	0	0	0	1	1111	1117	1,01
39	0	0	1	0	0	0	600	653	1,09	93	1	0	1	0	0	0	777	780	1,00
40	0	0	1	0	0	0	640	653	1,02	94	1	0	1	0	0	0	780	780	1,00
41	0	0	1	0	0	0	620	653	1,05	95	1	0	1	0	0	0	1000	780	0,78
42	0	0	1	0	0	0	650	653	1,00	96	1	0	1	1	0	0	850	854	1,00
43	0	0	1	0	0	0	642	653	1,02	97	1	0	1	1	0	0	860	854	0,99
44	0	0	1	1	0	0	900	715	0,79	98	1	0	1	1	0	0	866	854	0,99
45	0	0	1	1	0	0	740	715	0,97	99	1	0	1	1	0	0	840	854	1,02
46	0	0	1	1	0	0	700	715	1,02	100	1	0	1	1	0	0	830	854	1,03
47	0	0	1	0	1	0	789	791	1,00	101	1	0	1	0	1	0	900	945	1,05
48	0	0	1	0	1	0	780	791	1,01	102	1	0	1	0	1	0	1160	945	0,81
49	0	0	1	0	1	0	760	791	1,04	103	1	0	1	0	1	0	930	945	1,02
50	0	0	1	0	1	0	830	791	0,95	104	1	0	1	0	1	0	940	945	1,01
51	0	0	1	0	1	0	750	791	1,05	105	1	0	1	0	0	1	1050	1010	0,96
52	0	0	1	0	0	1	810	846	1,04	106	1	0	1	0	0	1	800	1010	1,26
53	0	0	1	0	0	1	840	846	1,01	107	1	0	1	0	0	1	900	1010	1,12
54	0	0	1	0	0	1	870	846	0,97	108	1	0	1	0	0	1	1000	1010	1,01

Как следует из анализа полученных расчетных данных, среднее по всей выборке значение отношения «оценка/цена» составляет 1,00, минимальное значение – 0,78 (объект №95), максимальное – 1,26 (объект №106).

Из 108 объектов выборки оценка превышает цену у 54-х объектов и не превышает (равна и ниже) ее – также у 54 объектов.

Практические задания

Оценка инвестиционной привлекательности объекта недвижимости

1. Рассчитать срок окупаемости проекта «Информ», требующего затрат в сумме 900 млн. руб. и обеспечивающего доход (в млн. руб.): в первый год – 95, во второй – 300, в третий – 400, в четвертый – 500, в пятый – 650. Ставка дисконтирования – 12 %.

2. Кредитная политика банка «Крокус-Инвест» ограничивает срок возврата кредита, предоставляемого для финансирования инвестиционных проектов, связанных с индустрией строительных материалов, тремя годами. Определить, будет ли выдан кредит на строительство кирпичного завода стоимостью 1 400 млн. руб., если поток доходов составит 600 млн. руб. ежегодно. Ставка дисконтирования – 8%.

3. Рассчитать чистую текущую стоимость дохода от проекта «Север». Стоимость проекта – 2 450 млн. руб. Поток доходов (в млн. руб.): в первый год – 125, во второй – 550, в третий – 800, в четвертый – 1 200, в пятый – 1 500. Ставка дисконтирования – 10%.

4. Определить ставку доходности проекта «Восход» стоимостью 1 400 млн. руб., если в первый год эксплуатации он принесет убыток в сумме 200 млн. руб., а в последующие пять лет ежегодный доход составит 350 млн. руб. Ставка дисконтирования – 6%.

5. Какой проект следует предпочесть инвестору? Затраты по проекту «Островок» – 800 млн. руб., поток доходов (в млн. руб.): в 1-й год – 200, во 2-й – 350, в 3-й – 400, в 4-й – 500. Ставка дисконтирования – 11 %. Затраты по проекту «Азимут» 2 100 млн. руб., доходы в течение пяти лет ежегодно – 600 млн. руб., ставка дисконтирования – 8%.

6. Рассчитать внутреннюю ставку доходности проекта «Пионер» стоимостью 1 800 млн. руб., если он в течение семи лет обеспечивает ежегодный доход 250 млн. руб.

7. Оценить целесообразность включения в инвестиционный портфель проекта «Комета» стоимостью 2 500 млн. руб. Прогнозный поток доходов (в млн. руб.): 1-й год – 350, 2-й – 700, 3-й – 1 000, 4-й – 1 200. Проект финансируется за счет собственных и заемных средств. Долгосрочный кредит предоставлен под 8% годовых в сумме 800 млн. руб. Уровень безрисковой ликвидной ставки – 5%, среднерыночная доходность – 10%, β -коэффициент – 1,3. Ставка налога на прибыль – 30%.

8. Рассчитать модифицированную ставку доходности проекта «Агро-Антей» стоимостью в 2 000 млн. руб., обеспечивающего в течение семи лет ежегодный доход 400 млн. руб. Инвестиции осуществляются в течение трех лет и составят по годам соответственно: 30, 50 и 20% стоимости проекта. Сбербанк России предлагает 6% годовых по срочным вкладам продолжительностью в 12 мес.

9. Определить ставку доходности финансового менеджмента по проекту «Таймыр», затраты по которому в течение двух лет составят 3 600 млн. руб. Затраты по годам распределены равномерно. Поток доходов по проекту (в млн. руб.): 1-й год – 600, 2-й – 1 000, 3-й – 1 500, 4-й – 2 000 млн. руб. Доходность 12-месячного срочного вклада в Сбербанке России – 5% годовых. Доходность по проектам, уже осуществленным инвестором, фактически в среднем составила 15%, изменение инвестиционного климата в ближайшие годы снизит доходность на 3 процентных пункта.

Основы теории стоимости денег во времени

1. Рассчитайте суммарную будущую стоимость денежного потока, накапливаемого под 8%. Денежный поток возникает в конце года:
первый год – 100 тыс. руб.;
второй год – 800 тыс. руб.;
третий год – 0;
четвертый год – 300 тыс. руб.
2. Вычислите суммарную текущую стоимость денежного потока, возникающего в конце года, если ставка дисконта равна 12%.
Денежный поток:
первый год – 200 тыс. руб.;
второй год – 0;
третий год – 500 тыс. руб.;
четвертый год – 900 тыс. руб.
3. Достаточно ли положить на счет 50 тыс. руб. для приобретения через 7 лет дома стоимостью в 700 тыс. руб.? Банк начисляет процент ежеквартально, годовая ставка – 40%.
4. Стоимость земельного участка, купленного за 15 тыс. руб., ежегодно увеличивается на 14%. Сколько будет стоить участок через четыре года после приобретения?
5. Какую сумму целесообразно заплатить инвестору за объект недвижимости, который можно эффективно эксплуатировать пять лет? Объект в конце каждого года приносит доход по 350 тыс. руб. Требуемый доход на инвестиции – 20%.
6. Стоимость пятилетнего обучения в вузе составляет 30 тыс. руб. Плата перечисляется ежегодно равными долями. Какую сумму необходимо положить в банк, начисляющий 6% годовых, если по условиям договора банк принимает обязательства по перечислению в вуз платы за обучение?
7. Рассчитайте текущую стоимость потока арендных платежей, возникающих в конце года, если годовой арендный платеж первые четыре года составляет 400 тыс. руб., затем он уменьшится на 150 тыс. руб. и хранится в течение трех лет, после чего возрастет на 350 тыс. руб. и будет поступать еще два года. Ставка дисконта – 10%.
8. Объект в течение восьми лет обеспечит в конце года поток арендных платежей по 280 тыс. руб. После получения последней арендной платы он будет продан за 11 500 тыс. руб. Расходы по продаже составят 500 тыс. руб. Рассчитайте совокупную текущую стоимость предстоящих поступлений денежных средств, если вероятность получения запланированной суммы аренды и продажи требует применения ставок дисконта в 10% и 20% соответственно.
9. Пенсионный фонд «Мир» принимает взносы под 60% годовых с ежемесячным начислением процентов. Какая сумма будет накоплена к выходу на пенсию, если из зарплаты в конце месяца перечислять в фонд:
 - а) по 100 руб. в течение 10 лет;
 - б) по 300 руб. в течение 2,5 лет;
 - в) 500 руб. в течение пяти лет?
10. Рассчитайте фактор текущей стоимости авансового аннуитета, возникающего:
 - а) 5 раз, ставка дисконта 15%;
 - б) 8 раз, ставка дисконта 8%;
 - в) 14 раз, ставка дисконта 6%.

11. Вычислите ежегодный платеж в погашение кредита в сумме 30 тыс. руб., выданного на пять лет под 28%.

12. Определите ежемесячные выплаты по самоамортизирующемуся кредиту в сумме 550 тыс. руб., предоставленному на два года при номинальной годовой ставке 60%.

13. Рассчитайте величину долга банку, если самоамортизирующийся кредит выдан под 15% годовых и осталось внести в течение трех лет в конце года по 450 тыс. руб.

14. Коттедж стоимостью 400 тыс. руб. куплен в рассрочку на 10 лет под 20% годовых. Какова стоимость ежегодного равновеликого взноса в погашение долга?

15. Какую сумму в течение 10 лет необходимо в конце года откладывать под 20% годовых, чтобы купить дачу за 400 тыс. руб.?

16. Сколько надо положить на счет в банк под 20% годовых, чтобы через 10 лет купить квартиру за 400 тыс. руб.?

17. Определить, какая сумма будет накоплена на счете к концу второго года, если сегодня положить на счет, приносящий 14% годовых, 1 000 долл.? Решить пример для случаев: а) начисление процентов осуществляется в конце каждого года; б) начисление процентов осуществляется в конце каждого месяца; в) начисление процентов осуществляется в конце каждого квартала.

18. Определить текущую стоимость 1 000 долл., которые будут получены в конце года, при 10% ставке дисконта. Решить пример для случаев: а) начисление процента осуществляется в конце года; б) начисление процента осуществляется в конце каждого месяца.

19. Договор аренды квартиры составлен на один год. Определить текущую стоимость арендных платежей при 11%-й ставке дисконта. Если: а) арендная плата в размере 6 000 долл. выплачивается в конце года; б) арендная плата в размере 500 долл. выплачивается в конце каждого месяца; в) арендная плата в размере 500 долл. выплачивается в начале каждого месяца.

20. Определить сумму, которая будет накоплена на счете, приносящем 12% годовых, к концу 6-го месяца, если ежемесячно откладывать на счет по 1 000 долл. Условие: а) платежи осуществляются в конце каждого месяца; б) платежи осуществляются в начале каждого месяца.

21. Кредит в размере 10 000 долл. выдан на 5 лет под 15% годовых. Определить размер аннуитетных платежей, если: а) выплаты по кредиту осуществляются в конце каждого года; б) выплаты по кредиту осуществляются в конце каждого месяца.

22. Определить, какими должны быть платежи, чтобы к концу 8-го года иметь на счете, приносящем 14% годовых, 10 000 долл. Решить пример, если: а) платежи осуществляются в конце каждого года; б) платежи осуществляются в конце каждого месяца.

23. Кредит в 100 000 долл. предоставлен на 4 года по 20% годовых при условии погашения аннуитетными платежами в конце каждого года. Определите:

- 1) размер платежа в счет погашения кредита;
- 2) норму возврата по кредиту;
- 3) часть второго платежа, идущую на возврат принципала;
- 4) часть суммы кредита, погашенную к концу второго года.

24. Какова к концу 3-го квартала стоимость 2 000 долл., вложенных под 14% годовых, при ежемесячном начислении процента?

25. В соответствии с договором аренды ежемесячные платежи в размере 4 000 долл. осуществляются в конце каждого месяца. Договор заключен на 1 год. Какова текущая стоимость арендных платежей при ставке дисконта 12% годовых?

26. Определить сумму, которую арендатор может внести за год вперед, если договор аренды предусматривает ежемесячные платежи в размере 4 000 долл. в начале каждого месяца. Ставка дисконта – 12% годовых.

27. Кредит в размере 200 000 долл. выдан на следующих условиях: срок кредита – 6 лет, ставка по кредиту – 15% годовых, погашение аннуитетными платежами в конце каждого месяца. Определить размер платежа.

28. Кредит в размере 1 000 000 долл., предоставленный по 20%-ой ставке, предусматривает выплату в конце каждого года – 220 620 долл. Определить срок предоставления кредита.

29. Кредит в размере 250 000 долл. выдан на 5 лет и предусматривает платежи в конце каждого месяца в размере 5 311,75 долл. Определить, под какой процент выдан кредит.

30. Договор аренды офисного помещения составлен на 5 лет. Арендные платежи вносятся в конце каждого года, причем первые два года – в размере 100 000 долл., следующие три года – в размере 120 000 долларов. При ставке дисконта 16% годовых определить текущую стоимость арендных платежей тремя разными способами.

Подходы к оценке объектов недвижимости

Доходный подход

1. В беседе с эксплуатационными службами оцениваемого здания вы выяснили, что расходы владельца складываются из следующих статей:

- коммунальные платежи – 3 000 долл. в месяц;
- налог на имущество – 15 000 долл. в год;
- текущий ремонт – 2 500 долл. за квартал;
- заработная плата сотрудников, включая управляющего зданием, – 4 000 долл. в месяц;
- обслуживание долга по ипотечному кредиту – 50 000 долл. в квартал;
- ежеквартальная задолженность по арендной плате в среднем составляет 3 000 долл.

Кроме того, планируются работы по ремонту кровли стоимостью 85 000 долл.

Каковы эксплуатационные расходы владельца?

- а) 109 000 долл.;
- б) 309 000 долл.;
- в) 321 000 долл.;
- г) 194 000 долл.

2. Валовой годовой доход от владения недвижимостью составляет 80 000 долл. Потери от недоиспользования – 5%. Эффективный валовой доход составит:

- а) 4 000 долл.;
- б) 40 000 долл.;
- в) 76 000 долл.;
- г) 80 000 долл.

3. Верно ли утверждение, что коэффициент капитализации для зданий равен сумме ставки дохода на инвестиции и нормы возврата капитала?

- а) верно;
- б) неверно.

4. Верно ли утверждение, что чем выше коэффициент капитализации, тем выше стоимость?

- а) верно;
- б) неверно.

5. Инвестор планирует для себя отдачу по проекту на уровне 17%. Коэффициент ипотечной задолженности составляет 75%. Кредит предоставлен в размере 370 000 долл. на 7 лет под 22%. Нужно рассчитать необходимую для выполнения данного проекта величину годового чистого операционного дохода.

- а) 128 627 долл.;
- б) 135 415 долл.;
- в) 141 211 долл.

6. Как рассчитывается коэффициент капитализации на заемный капитал (R_m)?

- а) делением суммы годовых выплат на размер кредита;
- б) делением размера кредита на период выплат;
- в) умножением месячного платежа на число периодов.

7. Какие расходы не следует учитывать при построении потока денежных средств в методе капитализации?

- а) налог на имущество;
- б) затраты на текущий ремонт;
- в) проценты по ипотечному кредиту;
- г) следует учитывать все указанные расходные статьи.

8. Известно, что:

- требуемая доля собственного капитала – 30%;
- ставка процента по кредиту – 12,5%;
- кредит – на 25 лет при ежемесячном накоплении;
- ставка дохода на собственный капитал – 5%.

Каков будет общий коэффициент капитализации?

- а) 10,25%;
- б) 10,66%;
- в) 11,67%;
- г) 13,08%.

9. Какова стоимость здания площадью 1 200 м², сдаваемого в аренду по ставке 45 долл. м²/год, если из сравниваемых объектов был извлечен коэффициент капитализации в 20%, а простой помещений на данном рынке составляет 10% (все расходы несет арендатор)?

- а) 251 000 долл.;
- б) 243 000 долл.;
- в) 264 000 долл.;
- г) 270 000 долл.

10. Какое из нижеследующих утверждений верно?

- а) $V = I / R$;
- б) $I = R * V$;
- в) $R = I : V$;
- г) $I = R : V$,

где V – стоимость, I – доход, R – коэффициент капитализации.

11. Какая из следующих ставок капитализации учитывает только доход на инвестиции?

- а) коэффициент капитализации земли;
- б) коэффициент капитализации здания;
- в) ставка дохода на собственный капитал.

12. Объект недвижимого имущества продан за 378 000 долл. Потенциальный валовой ежемесячный доход составляет 5 000 долл., расходы арендодателя, включая потери при сборе арендной платы, – около 1 000 долл. в месяц. Какая ставка капитализации имела место в данном случае?

- а) 12,7%;
- б) 15,9%;
- в) 1,1%;
- г) 1,3%.

13. Площадь здания, предназначенная для сдачи в аренду, составляет 2 000 м². Из них 600 м² занято арендодателем, остальная площадь сдается по 20 долл. м²/месяц, что соответствует рыночной ставке. Средняя недозагрузка помещений – 5%. Эксплуатационные расходы составляют 25% валового дохода. Определите величину чистого операционного дохода для целей оценки рыночной стоимости объекта.

- а) 28 500 долл.;
- б) 342 000 долл.;
- в) 239 400 долл.;
- г) 19 950 долл.

14. Рассчитайте ежегодную норму возврата на инвестиции по методу Инвуда при следующих условиях:

- срок жизни здания – 20 лет;
- ставка доходности инвестиций – 14%.

15. Рассчитайте коэффициент капитализации, если известны следующие данные:

- безрисковая ставка дохода – 6%;
- премия за риск инвестиций – 7%;
- поправка на ликвидность – 3%;
- поправка за инвестиционный менеджмент – 4%;
- норма возврата – 5%.

16. Оценщик получил следующую информацию по объекту-аналогу: коэффициент ипотечной задолженности $m = 0,6$, доход на собственный капитал $I_e = 15\,000$ долл./год, стоимость собственных средств $V_e = 60\,000$ долл. Ставка капитализации для заемных средств $R_m = 15\%$. Определить общую ставку капитализации R_o .

17. Самоамортизирующийся кредит, выданный на 10 лет под 12% годовых, обеспечивает ежемесячные платежи в размере 1 000 долл. Какова первоначальная величина кредита?

18. Предполагается, что актив, исходя из 10% годовых, приносит 10 000 долл. ежегодного дохода в течение 5 лет, после чего полностью обесценивается. Инвестор приобрел этот актив с условием, что 10% годовых, кроме дохода, учитывает возврат первоначального капитала. За какую сумму приобретен актив, исходя из допущения метода Инвуда?

19. Решите предыдущую задачу с учетом допущений Хоскольда, предположив, что инвестору доступно реинвестирование под 7% годовых, а отдача на первоначальное капиталовложение составляет 20%.

20. Чистый доход, приходящийся на офисное здание, с оставшимся сроком экономической жизни в 15 лет, равен 25 000 долл. за 1-й год. Норма отдачи для объекта оценивается в 15%. Какова стоимость здания? К концу срока экономической жизни здание полностью обесценивается. Задача соответствует допущению Ринга о линейном возврате капитала, который обычно используется при оценке истощающихся активов, например подверженных износу.

21. Недвижимость приносит 10 000 долл. чистого дохода. Предполагается, что к моменту продажи через 5 лет ее стоимость увеличится на 30% (т.е. $\Delta = 0,3$). Ставка дисконтирования для подобных объектов составляет 15%. Рассчитать стоимость недвижимости в предположении, что норма для компенсации изменения стоимости определяется по ставке, равной норме прибыли.

22. Решите предыдущую задачу, предположив, что недвижимость приносит 10 000 долл. чистого дохода за 1-й год и прямолинейное на 30% уменьшение стоимости.

23. Для оценки свободного земельного участка оценщик выявил близкорасположенный аналогичный земельный участок с недавно построенным зданием. Объект приносит 25 000 долл. чистого годового дохода; норма дохода на инвестиции для подобных объектов составляет 15%; срок экономической жизни здания равен $\Delta = 40$ лет; стоимость постройки определена затратным методом в размере 120 000 долл. Оценщик считает, что фонд возмещения должен формироваться исходя из прямолинейного вида потери стоимости и неизменной стоимости земли. Определите стоимость земли и стоимость недвижимости.

24. Из сопоставимых продаж определена стоимость земельного участка в 5 000 долл. Объект недвижимости приносит 25 000 долл. годового чистого дохода; ставка дисконтирования (норма прибыли) определена в размере 15%. Оставшийся срок экономической жизни здания составляет 30 лет; норма возврата для здания формируется по линейной схеме. Определите стоимость здания и стоимость недвижимости (с земельным участком).

25. Недвижимое имущество за первый год приносит чистый доход, равный 20 000 долл. Нужно определить возможную цену продажи в конце 5-летнего периода исходя из темпа роста дохода на 5% в год и ставки капитализации для реверсии, равной 20%.

26. Оценщик выявил недавнюю продажу сопоставимого объекта за 100 000 долл., что, по его мнению, отражает среднерыночную реакцию на подобные объекты. Оценщик также считает, что текущая величина чистого дохода, приносимого недвижимостью и равная 14 000 долл., сохранится в течение последующих 5-ти лет, а стоимость собственности увеличится на 30%. Улучшение соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка. Требуется рассчитать внутреннюю норму прибыли *IRR*, которая может послужить индикатором для ставки дисконтирования применительно к объекту оценки.

27. Определите стоимость земельного участка в предположении, что на участке планируется офисная постройка в качестве одного из вариантов наиболее эффективного использования. Затраты на постройку офисного здания составляют 500 000 долл., из которых 300 000 долл. приходятся на начало 1-го года, 150 000 долл. – на конец 1-го и 50 000 долл. – на конец 2-го года. Предполагается, что объект недвижимости начнет приносить доход в виде чистой аренды начиная с конца 2-го года в соответствии с данными, приведенными в таблице, и будет продан через 6 лет после первоначальной инвестиции за 850 000 долл. за вычетом расходов на продажу. Ставка дисконтирования определена в 15%.

Итоговый поток денежных средств ИПДС (в долл.)

Статьи	0	1	2	3	4	5	6
Первоначальная инвестиция	(300 000)						
Дополнительные затраты		(150 000)	(50 000)				
NOI (чистый операционный доход)			50 000	70 000	100 000	100 000	100 000
Чистая реверсия							850 000
ИПДС							

Сравнительный подход

1. Для каких объектов недвижимости в общем случае применим сравнительный подход к оценке их стоимости?

- а) офисное здание;
- б) дворец спорта;
- в) оба объекта недвижимости.

2. Фирма приобрела пять лет назад земельный участок стоимостью 2 000 у.е. и построила на нем склад. Строительство склада тогда обошлось фирме в 25 у.е. В настоящее время аналогичные склады с аналогичными участками в данном районе продаются в среднем за 40 000 у.е., а свободные (незастроенные) участки – за 3 000 у.е. Какова рыночная стоимость склада (с участком), построенного фирмой в настоящее время?

- а) 40 000 у.е.;
- б) 28 000 у.е.;
- в) 27 000 у.е.

3. Оценщик выделил три элемента сравнения: местоположение, динамику сделок на рынке (дата продажи) и условия продажи (чистота сделок). В какой последовательности он должен сделать корректировки сопоставимых объектов по этим трем элементам?

- а) местоположение, динамика сделок на рынке, условия продажи;
- б) условия продажи, динамика цен на рынке, местоположение;
- в) динамика сделок на рынке, условия продажи, местоположение;
- г) в любом порядке.

4. Каким требованиям должны отвечать проданные объекты недвижимости, чтобы быть пригодными для применения сравнительного подхода к определению стоимости оцениваемого объекта?

- а) недвижимость должна быть одного типа;
- б) участники сделок имели объективное представление о данном сегменте рынка;
- в) участники сделок не имели какие-либо отношения, которые могли бы повлиять на цены сделок;
- г) рыночные данные о ценах сделок получены от лица, не заинтересованного в их искажении;
- д) сделки территориально «привязаны» (совершены в одной зоне, районе);
- е) все вышеперечисленное.

5. Чистый доход с объекта недвижимости за истекший год составил 75 000 у.е. Рассчитайте цену объекта исходя из следующих данных по объектам:

(в у.е.)

Объект	Цена	Годовой доход	
		чистый	валовой
I	450 000		За истекший год – 60 000
II	65 000	За истекший год – 12 000	
III	320 000	За истекший год – 55 000	
IV	530 000	За истекший год – 80 000	
V	510 000	Прогнозируемый на следующий год – 70 000	
VI	470 000		Прогнозируемый на следующий год – 73 000

6. Поставлена задача оценить однокомнатную квартиру площадью 30 м² с балконом, расположенную недалеко от станции метро, на третьем этаже, без лифта. Известно, что средняя стоимость однокомнатной квартиры общей площадью 28 м² с лифтом, без балкона, находящейся на средних этажах (не первый и не последний) и расположенной в 10 мин. ходьбы пешком до станции метро, составляет 15 000 у.е. Дополнительная площадь

увеличивает стоимость квартиры на 300 у.е. за 1 м². Наличие лифта оценивается в 1 000 у.е., близость со станцией метро увеличивает стоимость на 10 %, наличие балкона оценивается в 5 000 у.е.

7. Оцените стоимость коттеджа с земельным участком на основе данных о сравниваемых продажах, определив процентные корректировки. Исходные данные по оцениваемому и сравниваемым объектам представлены ниже:

Объект оценки	Сравниваемые объекты оценки				
	I	II	III	IV	V
Деревня Чубарово	64 000 Деревня Воробьево	60 000 Деревня Воробьево	62 400 Деревня Чубарово	56 000 Деревня Чубарово	54 400 Деревня Воробьево
	В этом месяце	3 месяца назад	3 месяца назад	6 месяцев назад	3 месяца назад
Есть	Есть	Есть	Есть	Нет	Есть
Нет	Есть	Есть	Есть	Есть	Нет

8. Офисное здание расположено на магистрали с интенсивным движением и сдается в аренду за плату на 6 000 у.е. в месяц меньше, чем аналогичные здания, находящиеся в том же самом районе, но в переулках, т.е. они изолированы от шумной магистрали. Месячный мультипликатор валовой ренты в этом районе составляет 10. Каков размер денежной корректировки на местоположение офисного здания?

9. Известна величина годовой рыночной арендной платы для оцениваемого объекта недвижимости – 20 000 у.е. Оценщик располагает следующей рыночной информацией:

Аналог	Цена продажи	Годовая арендная плата
I	288 000	24 000
II	310 500	27 000
III	198 000	18 000
IV	230 000	23 000
V	178 500	17 000

Определите усредненный мультипликатор валовой ренты и рассчитайте стоимость оцениваемого объекта.

10. Оцените стоимость многоквартирного дома с потенциальным валовым доходом в 700 000 у.е., используя рассмотренные выше 5 видов регрессионных моделей. Имеется следующая информация о сравниваемых продажах:

Объект сравнения	Цена продажи	Потенциальный валовой доход
1	3 000 000	500 000
2	2 700 000	650 000
3	2 350 000	450 000
4	2 250 000	375 000
5	2 000 000	300 000

11. Оценивается двухэтажное офисное здание площадью 500 м², требующее косметического ремонта. Имеется аналог – двухэтажное офисное здание площадью 400 м², в котором проведен косметический ремонт. Последний был продан по цене 300 000 у.е. Имеются следующие данные по парным продажам:

Объект	Физические характеристики	Состояние	Цена (в у.е.)
А	Одноэтажное кирпичное офисное здание (S = 150 м ²)	Требуется косметический ремонт	60 000
Б	Тоже самое (S = 200 м ²)	Проведен косметический ремонт	130 000

Рассчитайте поправку на косметический ремонт и рыночную стоимость двухэтажного офисного здания площадью 500 м².

12. После отбора информации по жилым коттеджам оценщик получил следующие данные: коттедж, аналогичный оцениваемому объекту, был продан за 248 000 у.е., а такой же, но без бассейна – за 230 000 у.е. Стоимость строительства бассейна равна 16 000 у.е., прибыль застройщика – 13%. Определите величину корректировки на наличие бассейна.

13. Оцениваемый объект расположен в Южном административном округе. Сопоставимый аналог, проданный недавно, находится в Центральном административном округе (престижном) и стоит 4 000 у.е. Оценщик имеет следующие данные о сопоставимых продажах:

Показатели	Сопоставимые продажи		
	I	II	III
Цена объекта (в у.е.)	1 800	1 600	7 200
Время продаж	недавно	2 года назад	недавно
Административный округ	Южный	Южный	Центральный

Определите процентную поправку на местоположение и стоимость оцениваемого объекта.

14. Оцениваемое складское помещение имеет юрисдикцию – полное право собственности (относительно сооружения и земельного участка). Проданный недавно склад за 40 000 тыс. руб. имеет площадь 4 000 м² и полностью сдан в долгосрочную аренду на 5 лет (до продажи). Этот склад расположен на арендованном у муниципалитета земельном участке. Анализ этого сегмента рынка недвижимости позволил определить рыночную арендную плату – 4 000 тыс. руб. за м² и ставку дисконтирования – 25%. Определите скорректированную цену проданного склада (в соответствии с его юрисдикцией) относительно оцениваемого склада (на полном праве собственности на сооружение и земельный участок).

15. В качестве сравниваемого объекта недвижимости выбран недавно проданный объект за 500 000 руб. Вариант финансового расчета между покупателем и продавцом следующий: 200 000 руб. покупатель выплатил продавцу на дату регистрации сделки, а остальные 300 000 руб. согласно договору между покупателем и продавцом оформлены как ипотечный кредит, полученный покупателем от продавца на 10 лет по ставке процентов в 10% годовых на условиях ежемесячного погашения задолженности. Определите величину корректировки и скорректированную цену продажи, если оценщик выявил с помощью анализа на финансовом рынке на дату продажи 15%-ую рыночную ставку.

16. Для оцениваемого офиса общей площадью 84,5 м² оценщик обнаружил 10 сопоставимых продаж, данные которых приведены в таблице. Необходимо определить рыночную стоимость офиса, используя корреляционно-регрессионный анализ. При этом следует рассмотреть построение регрессионной модели двух пар зависимостей случайных независимых и зависимых переменных:

- x_1 – независимая переменная – площадь (общая);
- y_1 – зависимая переменная – цена продажи (общая);
- x_2 – независимая переменная – площадь (общая);
- y_2 – зависимая переменная – цена продажи (1 м²).

Статистические данные по ценам продаж офисных зданий

Объекты	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Общая площадь, м ²	50	55	60	70	75	80	82,5	87,5	92,5	97,5
Цена продажи (общая), тыс. руб.	435	412,5	435	435	465	450	480	457,5	480	472,5

Затратный подход

1. Стоимость установки оборудования при новом строительстве составляет 1 100 долл., а при установке в существующем здании – 1 300 долл. Найдите величину устранимого функционального износа, если предположить, что рынок оценивает наличие оборудования в 1 430 долл. (плюс 30% от стоимости затрат при установке в процессе строительства).

2. Решите аналогичную предыдущей задаче, где стоимость установки оборудования (затраты) в существующем здании примем в 1 500 долл., а оценку рынком факта наличия данного оборудования в 1 320 долл. (плюс 20% к стоимости установки оборудования при новом строительстве – 1 100 долл.). Определите величину неустранимого функционального износа.

3. Для ремонта дорогого коттеджа требуется замена шиферной кровли на черепицу. Полная восстановительная стоимость существующей кровли составляет 600 долл., физический износ – 10%, стоимость демонтажа оценена в 200 долл., затраты на монтажные работы по настилке черепицы при новом строительстве составляют 1 000 долл., для существующего здания – 1 200 долл., сумма затрат на оборудование черепичной кровли равна 3 000 долл. Созданная при этом дополнительная стоимость составляет 4 000 долл. – т.е. затраты экономически оправданы ($3\,200 < 4\,000$). Найдите величину устранимого функционального износа.

4. Офисное здание с арендуемой площадью в 2 500 м² имеет холл площадью 500 м². Анализ наиболее эффективного использования показал, что холл имеет избыточную площадь. Здание приносит 520 долл./м² годового валового арендного дохода, из которых, как определил оценщик, 20 долл./м² годовых – это дополнительный доход из-за размеров холла. Рыночная величина валового дохода для подобных объектов составляет 500 долл./м² годовых. Мультипликатор валовой ренты для объекта равен 4. Оценщик считает, что 80% площади холла целесообразно перепланировать под офисные помещения. Сколько составит созданный перепланировкой дополнительный доход? Определите общую сумму затрат.

5. Оценивается одноэтажное здание торгового назначения в соответствии с его текущим НЭИ (наилучшим и наиболее эффективным использованием). Высота потолков помещений – 6 м. В прошлом здание использовалось под склад. Для торгового назначения излишняя высота потолка рассматривается как неустранимый функциональный износ. Площадь здания равна 800 м². Разница в полной восстановительной стоимости на 1 м² общей площади относительно здания с высотой потолков в 6 м и здания со стандартной высотой составляет 100 долл. Физический износ здания равен 20%. Излишняя высота потолка создает дополнительный доход в 15 долл./м² годовых, а дополнительные расходы за отопление и электроэнергию – 500 долл./за год. Ставка капитализации для подобных объектов составляет 25%. Найдите величину неустранимого функционального износа.

6. Размер пятиэтажного здания общей площадью 2 500 м² явно излишний относительно размера земельного участка (нарушение принципов баланса и вклада), что приводит к потере чистого годового дохода из-за высокой недозагрузки площадей. Оценщик определил следующие исходные данные. Принципу баланса соответствует такое же, но 4-х этажное здание с типичным коэффициентом загрузки на данном рынке в 0,9. Коэффициент загрузки у существующего здания равен 0,7. Чистый годовой арендный доход равен 350 долл./м² годовых. Коэффициент капитализации (R_0) определен в 25%. Определите неустранимый функциональный износ здания из-за излишних площадей ($V_{\text{потер.}}$).

Инвестиционно-ипотечный анализ

1. Оценить объект недвижимости, приносящий ежегодно чистый операционный доход (NOI) 1 500. На приобретение объекта можно получить кредит в сумме 10 000 на 20

лет под 10% с ежемесячным погашением. В конце 5-го года объект можно будет продать за 12 000. Инвестор рассчитывает получить 15% дохода.

2. Оценить объект недвижимости, приносящий ежегодно чистый операционный доход (*NOI*) 2 100. Под объект 3 года назад был получен ипотечный кредит в сумме 15 000, на 25 лет под 12% с ежемесячным погашением. Через 6 лет объект можно будет продать за 15 000. Инвестор рассчитывает получить 18% дохода.

3. Ипотечный кредит в сумме 50 000 выдан на 30 лет под 9% с ежемесячным погашением. Рассчитать на конец 20-го года величину погашенного долга, уплаченных процентов и остаток долга.

4. Ипотечный кредит в сумме 12 000 выдан на 27 лет под 20% с ежегодным погашением. Рассчитать сумму процентов и величину погашаемого долга в 25-м платеже.

5. Оценить объект недвижимости исходя из имеющихся данных: чистый операционный доход (*NOI*) – 2 000; коэффициент ипотечной задолженности (*m*) – 60%; срок кредитования – 25 лет; ежемесячное погашение – 10%. Через 6 лет объект можно продать на 30% дешевле. Ставка дохода инвестора – 13%.

6. Доходная недвижимость в течение прогнозного срока, равного 5-ти годам, будет приносить 70 000 долл. ежегодного дохода. В конце этого срока недвижимость будет продана за 700 000 долл. (за вычетом расходов на продажу). Для приобретения недвижимости используется ипотечный самоамортизирующийся кредит в размере 300 000 долл., взятый на срок 20 лет под 15% годовых с ежемесячными платежами. Инвестор требует конечную отдачу на собственный капитал в размере 20%. Определите цену недвижимости (*V*) по традиционной технике, используя исходные данные и допущения. Определите текущую стоимость собственного капитала, доход на собственный капитал, выручку от продажи и норму отдачи на собственный капитал (*Y_e*).

7. Оценить свободную от задолженности доходную недвижимость (по формуле Элльвуда), которая в течение 5-летнего срока владения приносит чистый ежегодный доход в 70 000 долл. К концу этого срока стоимость недвижимости увеличится на 30%. Инвестор требует 20%-ую конечную отдачу на собственный капитал.

8. Решите предыдущую задачу, если та же недвижимость приобретается с привлечением ипотечного кредита в размере 60% стоимости недвижимости на 20 лет с ежемесячным платежом под 15% годовых.

9. Недвижимость приобретается с привлечением кредита в размере 300 000 долл. Ожидается увеличение стоимости недвижимости за 5 лет на 160 000 долл. Какова обоснованная максимальная цена недвижимости? Решить задачу по уравнению Элльвуда.

10. Определим цену недвижимости (по технике Элльвуда) с существующей закладной по ипотечному кредиту, выданному 7 лет назад, в размере 60% стоимости на 20 лет под 15% годовых с ежемесячными платежами без учета изменения стоимости.

11. Следует оценить доходную недвижимость, приносящую чистый ежегодный доход в 70 000 долл., срок владения – 5 лет. Предполагается, что по истечении этого срока стоимость недвижимости увеличится на 30%. Недвижимость приобретается с привлечением ипотечного кредита под 15% годовых с ежемесячными платежами, 20-летним сроком и коэффициентом покрытия долга 1,3. Инвестор требует 20%-ую конечную отдачу на собственный капитал.

12. Недвижимость, приносящая 60 000 долларов ежегодного чистого дохода, приобретена за 560 000 долл. с привлечением ипотечного кредита в размере 400 000 долл., предос-

тавленного на 20 лет под 10% годовых с ежемесячными платежами. Наиболее вероятное значение годовой процентной ставки для ипотечных кредитов на этом рынке составляет около 15%. Привести цену, уплаченную за недвижимость, к рыночному значению, можно двумя способами: а) скорректировать величину кредита в соответствии с рыночной ставкой процента; б) определить непосредственно величину надбавки к стоимости.

13. Недвижимость приобретена за 600 000 долл. Величина заемных средств составила 400 000 долл., с 13%-ой годовой ставкой (рыночная ставка около 15%) и компенсацией дисконтными пунктами, оплаченной продавцом. Срок кредита – 20 лет. Скорректируйте цену продажи на эту величину, так как сумма, указанная в долговом обязательстве, превышает сумму, реально полученную от кредитора инвестором, на величину требуемых. Цена продажи превышает стоимость на сумму дисконтных пунктов.

Оценка влияния экологических факторов на стоимость недвижимости

1. Естественная освещенность территории оцениваемого объекта недвижимости изменяется вследствие действия затенения от ближайших объектов недвижимости. К какому виду загрязнения окружающей среды относится этот фактор?

- А. Механическому.
- Б. Химическому.
- В. Физическому.
- Г. Не относится к загрязнению.

2. Объект недвижимости (садовый участок за городом) находится под высоковольтной линией электропередач. Какому виду загрязнения подвергается данный объект недвижимости?

- А. Механическому.
- Б. Химическому.
- В. Физическому.
- Г. Не относится к загрязнению.

3. В процессе экологической экспертизы окружающей среды объекта недвижимости оценщик определил следующую структуру экологических факторов: I – загрязненность атмосферного воздуха; II – шум от автомагистрали; III – разнообразие зеленых насаждений на территории объекта; IV – заболачиваемость территории объекта недвижимости. Определить эти факторы как управляемые и неуправляемые.

- А. I, II, III, IV – все неуправляемые.
- Б. I, II, III, IV – все управляемые.
- В. I и II – частично управляемые; III и IV – управляемые.
- Г. I и II – управляемые; III и IV – частично управляемые.

4. Показатель экономического ущерба от загрязнения окружающей среды объекту недвижимости определяется:

- А – затратами, вызываемыми воздействием загрязненной среды на объект недвижимости;
- Б – затратами на предупреждение воздействия загрязненной среды на объект недвижимости;
- В – двумя видами затрат, указанными в п.п. А и Б.

5. Статистические данные Росгидромета по уровню загрязнения атмосферного воздуха по двум районам города N представлены в таблице.

Рассчитать индексы загрязнения и индексы качества атмосферного воздуха по двум районам города N и сделать заключение относительно экологического благополучия размещения объектов жилой недвижимости в этих районах.

Уровень загрязнения атмосферного воздуха города N

Районы и ПДК	Среднегодовая концентрация, м ² /м ³			
	Взвешенные вещества	Диоксид серы	Диоксид азота	Оксид углерода
Район I	0,04	0,09	0,06	6,2
Район II	0,06	0,05	0,07	5,8
ПДК	0,05	0,05	0,04	3,0

6. По данным, представленным в таблице, рассчитать экономический ущерб, причиняемый объекту недвижимости от загрязнения окружающей среды. Воспользуйтесь принципом (понятием) «экономически эффективный (оптимальный) уровень загрязнения».

Затраты (общие и приростные) на предупреждение воздействия загрязнения окружающей среды и на компенсацию этого воздействия

Общие затраты на предупреждение воздействия загрязнения окружающей среды (в тыс. руб.)	Индекс качества окружающей среды	Общие затраты на компенсацию воздействия загрязнения окружающей среды (в тыс. руб.)	Индекс качества окружающей среды
0	0,1	100	0,7
150	0,3	550	0,5
350	0,4	1 100	0,4
820	0,5	1 780	0,3
1 360	0,7	2 680	0,1

7. Жилой дом, занимающий земельный участок площадью в 2 000 м², находится в зоне активного загрязнения. В микрорайоне, где расположен жилой дом, имеются два основных источника загрязнения: котельная с высотой трубы 40 м и проспект с оживленным автомобильным движением (проспект находится в зоне активного загрязнения от котельной). В микрорайоне проживает более 300 тыс. чел. Плотность застройки территории микрорайона составляет 70%. Город расположен в Центральном экономическом районе. Известно, что приведенная разность температур выбрасываемых примесей из трубы котельной равна 250°С. Совокупный годовой выброс примесей по двум рассматриваемым источникам загрязнения составляет:

- взвешенные вещества – 3 000 т.,
- диоксид серы – 300 т.,
- диоксид азота – 2 100 т. и
- оксид углерода – 7 000 т.

Определить показатели годового и капитализированного экономического ущерба от загрязнения атмосферы для рассматриваемого жилого дома, если по данному виду объектов недвижимости в рассматриваемом регионе ставка (коэффициент) капитализации равна 20%.

Тесты**1. Понятие и классификация объектов недвижимости**

- 1. Для определения объема необходимой информации следует:**
 - а) изучить договор об оценке и техническое задание на оценку;
 - б) провести интервью с заказчиком и собственником;
 - в) рассчитать предварительную стоимость объекта оценки;
 - г) составить отчет об оценке;
 - д) проанализировать макроэкономические показатели;
 - е) проанализировать состояние рынка недвижимости;
 - ж) провести осмотр и техническую экспертизу.
- 2. Сбор внешней информации предполагает:**
 - а) сбор данных о физических характеристиках объекта оценки;
 - б) анализ политических и социальных факторов;
 - в) анализ макроэкономических показателей;
 - г) анализ общей конъюнктуры и перспектив развития рынка недвижимости;
 - д) анализ внутренней документации объекта оценки;
 - е) анализ затрат на строительство объекта оценки.
- 3. При анализе затрат на воспроизводство/замещение объекта оценки не могут использоваться:**
 - а) справочник оценщика «Промышленные здания»;
 - б) сборники Укрупненных показателей восстановительной стоимости и Укрупненных показателей стоимости строительства;
 - в) справочники Means, Marshal&Swift и др. зарубежные справочники;
 - г) сметы строительства;
 - д) программы правительства и прогнозы.
- 4. Из каких источников нельзя получить внутреннюю информацию об объекте оценки?**
 - а) интервью с заказчиком/собственником объекта оценки;
 - б) интервью с представителем технической службы объекта оценки;
 - в) исследования международных финансовых организаций;
 - г) технический паспорт;
 - д) осмотр и техническая экспертиза;
 - е) учебные пособия и методические руководства по оценке.
- 5. При проведении оценки объекта недвижимости проведение осмотра объекта:**
 - а) обязательно лишь в исключительных случаях;
 - б) обязательно;
 - в) обязательно только в случае, когда заказчиком являются государственные органы;
 - г) обязательно, если заказчик/собственник не предоставляет подробного описания объекта оценки;
 - д) не обязательно.
- 6. При осмотре объекта оценки необходимо провести его фотографирование:**
 - а) верно;
 - б) неверно.
- 7. При оценке объекта недвижимости дата оценки соответствует:**
 - а) дате составления отчета об оценке;
 - б) дате подписания договора на оценку;
 - в) дате составления технического задания на оценку;
 - г) дате последнего осмотра объекта оценки;
 - д) дате последнего капитального ремонта объекта оценки;
 - е) последней отчетной дате (последней дате составления бухгалтерского баланса и приложений к нему).

8. При описании состояния объекта оценки для ориентировочной оценки физического износа зданий не требуется проводить:

- а) описание состояния несменяемых конструкций зданий;
- б) описание состояния внутренних конструктивных элементов;
- в) описание рынка недвижимости.

9. Понятия «недвижимость» и «недвижимое имущество» определяют:

- а) правовые отношения;
- б) физический объект;
- в) все перечисленное.

10. Установите соответствие:

- | | |
|-------------------------------------|---|
| а) кондоминиум | а) организация, в которой собственники жилья объединяют свои доли в общем имуществе и вносят их в качестве паевого вклада в уставный капитал; |
| б) товарищество собственников жилья | б) единый комплекс недвижимого имущества, включающий земельный участок в установленных границах и расположенное на нем жилое здание, иные объекты недвижимости; |
| в) жилищный кооператив | в) объединение собственников жилья, при образовании которого все участники сохраняют за собой оба вида имущественной собственности. |

11. По каким родовым признакам объекты недвижимости отличаются от движимых объектов:

- а) неподвижность, материальность, долговечность;
- б) неподвижность, высокая стоимость, долговечность;
- в) уникальность, высокая стоимость, долговечность.

12. Расположите в хронологической последовательности стадии жизненного цикла объектов недвижимости:

- а) строительства;
- б) предпроектная;
- в) закрытия;
- г) эксплуатации;
- д) проектирования.

13. Выполнение каких функций может взять на себя девелопер:

- а) инвестора;
- б) управляющего проектом;
- в) все перечисленное.

14. Искусственные объекты могут быть полностью построены и готовы к эксплуатации, могут требовать реконструкции или капитального ремонта, а также относиться к....

15. В зависимости от продолжительности и характера использования выделяют жилье:

- а) первичное, вторичное, третичное;
- б) первое, второе, третье;
- в) часто, умеренно, редко используемое.

16. Коммерческие объекты недвижимости – это:

- а) объекты, приносящие доход;
- б) объекты, создающие условия для извлечения дохода;
- в) все перечисленное.

17. Вторым этапом продажи предприятия как особого объекта недвижимости является:

- а) передача предприятия по передаточному акту;
- б) государственная регистрация права собственности покупателя на приобретение предприятия;
- в) заключение договора купли-продажи и его государственная регистрация.

18. Часть поверхности земли, границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке, – это:

- а) земельный участок;
- б) земельный фонд;
- в) земельная площадь.

19. К землям относятся земли, которые имеют особо природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное ценное значение.

20. Объектами земельных отношений могут быть:

- а) земельный участок в определенных границах фиксированной площади и местоположения;
- б) право на земельную долю;
- в) все перечисленное.

21. Общий порядок выполнения отдельных землеустроительных действий – это:

- а) изучение состояния земель;
- б) землеустроительный процесс;
- в) земельные отношения.

2. Особенности функционирования рынка недвижимости

1. Какие из нижеперечисленных особенностей не относятся к инвестициям в недвижимость?

- а) нетрадиционные денежные потоки;
- б) потенциальный рост стоимости земли;
- в) износ зданий и сооружений;
- г) гибкие условия финансирования;
- д) более низкий уровень риска по сравнению с инвестициями в финансовые активы;
- е) отдельные юридические права;
- ж) стратифицированные рынки (узкие локализованные);
- з) все перечисленное верно.

2. Какие из нижеперечисленных параметров не учитываются при сегментации рынка недвижимости?

- а) по использованию;
- б) по географическому признаку;
- в) по цене;
- г) по типу прав собственности;
- д) по ставке доходности.

3. Укажите источники риска, не характерные для инвесторов в незаложенную недвижимость:

- а) риск типа собственности;
- б) риск местоположения;
- в) кредитный риск;
- г) риск физического износа и старения;

- д) риск законодательного регулирования и изменения налогообложения;
- е) инфляционный риск;
- ж) риск реинвестирования;
- з) все перечисленное.

4. Уровень риска инструментов инвестирования в недвижимость по сравнению с инвестициями в финансовые активы определяется:

- а) уровнем ликвидности;
- б) ставкой доходности инвестированного капитала;
- в) уровнем контроля;
- г) всем вышеперечисленным.

5. Избыточное инвестирование в недвижимость обусловлено:

- а) влиянием рынка капитала на рынок недвижимости;
- б) неэластичным спросом на рынке недвижимости;
- в) ростом стандартной нормы свободной недвижимости;
- г) ростом предложения на рынке недвижимости в период, когда стоимость строительства превышает стоимость недвижимости.

6. Предложение на рынке недвижимости в краткосрочном периоде:

- а) неэластично;
- б) высокоэластично.

7. Предложение на рынке недвижимости в краткосрочном периоде:

- а) неэластично;
- б) высокоэластично.

8. Что включает структура рынка недвижимости:

- а) объекты недвижимости;
- б) субъекты недвижимости;
- в) все перечисленное.

9. Применение какого из подходов к формированию инфраструктуры рынка недвижимости ведет к синхронизации процессов реформирования рынка и обеспечению их наивысшей эффективности:

- а) комплексного;
- б) социального;
- в) транзакционного.

10. К экономическим субъектам рынка недвижимости относятся:

- а) профессиональные участники рынка недвижимости;
- б) продавцы (арендодатели);
- в) все перечисленное.

11. Анализ ситуации на ... и ... международных рынках недвижимости позволяет сделать однозначный вывод, что, как правило, стоимость 1 м² объекта недвижимости на ... рынке превышает его же аналог на ...

12. По каким аналитическим характеристикам определяется положение рынка недвижимости:

- а) по данным о состоянии этого рынка на определенную дату;
- б) по тенденции развития отдельных секторов рынка недвижимости;
- в) все перечисленное.

13. Формирование системы государственного учета объектов недвижимости связано с переходом от ... (...) принципа учета к ... (...) учету.

14. *Какая программа может служить примером создания предпосылок для привлечения собственных средств населения на рынок недвижимости:*

- а) «Свой дом» в рамках программы «Жилище»;
- б) «Свой дом» в рамках программы «Крестьянский дом»;
- в) ни один из перечисленных вариантов.

15. *К основным целям государственной жилищной политики можно отнести:*

- а) создание условий для реализации гражданами их конституционных прав на жилище;
- б) гарантию полных прав собственности в жилищной сфере;
- в) все перечисленное.

16. *Каков главный принцип идеологии Земельного Кодекса РФ:*

- а) приоритет охраны земель перед использованием их в качестве недвижимости;
- б) приоритет использования земель в качестве недвижимости перед их охраной;
- в) использование земель без расстановки приоритетов.

17. *Какую функцию выполняют гражданско-правовые способы защиты прав собственности на землю:*

- а) восстановительную;
- б) компенсационную;
- в) все перечисленное.

18. *Совокупность норм права, регулирующих жилищные отношения, – это:*

- а) жилищное законодательство;
- б) жилищное право;
- в) жилищные отношения.

19. *Минимальная цена возможного отчуждения государственного или муниципального имущества – это:*

- а) расчетная цена;
- б) плановая цена;
- в) нормативная цена.

3. *Особенности процесса оценки недвижимости в условиях современного рынка*

Понятия, цели и принципы оценки недвижимости

1. *Экономический принцип, согласно которому максимальный доход от недвижимости можно получить при соблюдении оптимальных величин ее составных элементов, называется:*

- а) принципом вклада;
- б) принципом остаточной продуктивности;
- в) принципом замещения;
- г) принципом сбалансированности;
- д) принципом разделения.

2. *Экономический принцип, согласно которому максимальная стоимость недвижимости определяется наименьшей ценой, по которой может быть приобретен другой объект недвижимости с эквивалентной полезностью, называется:*

- а) принципом замещения;
- б) принципом соответствия;
- в) принципом ожидания;
- г) принципом остаточной производительности;
- д) принципом изменения внешней среды.

3. Какие из нижеперечисленных факторов не влияют на величину оценки балансовой стоимости недвижимости?

- а) первоначальная стоимость объекта недвижимости;
- б) накопленный износ объекта недвижимости;
- в) затраты на строительство аналогичного объекта недвижимости на дату оценки;
- г) методы ведения бухгалтерского учета износа, операционных и других расходов по содержанию объекта недвижимости;
- д) все факторы влияют на величину оценки балансовой стоимости недвижимости.

4. Что из нижеперечисленного не соответствует определению рыночной стоимости?

- а) наиболее вероятная цена сделки;
- б) покупатель и продавец имеют типичную мотивацию;
- в) стоимость, рассчитанная с учетом продажи в кредит с отсрочкой платежа;
- г) стоимость, рассчитанная на конкретную дату;
- д) объект оценки выставлен на открытый рынок в форме публичной оферты;
- е) все ответы соответствуют определению рыночной стоимости.

5. Что из нижеперечисленного не соответствует определению инвестиционной стоимости?

- а) стоимость для конкретного инвестора;
- б) стоимость в обмене;
- в) стоимость, рассчитанная на основе дисконтирования ожидаемых доходов;
- г) стоимость в пользовании;
- д) все ответы соответствуют определению инвестиционной стоимости.

6. Какой вид стоимости базируется на принципе замещения или воспроизводства элементов недвижимости, подверженных риску уничтожения?

- а) инвестиционная стоимость;
- б) налогооблагаемая стоимость;
- в) ликвидационная стоимость;
- г) рыночная стоимость;
- д) все ответы неверны.

7. К формам проявления стоимости в обмене относятся:

- а) рыночная, арендная, инвестиционная;
- б) залоговая, инвестиционная, рыночная;
- в) страховая, рыночная, налогооблагаемая;
- г) арендная, залоговая, рыночная;
- д) ликвидационная, рыночная, балансовая.

8. При определении варианта лучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости учитываются:

- а) действующее законодательство и административные ограничения;
- б) физические характеристики земельного участка;
- в) финансовая обоснованность варианта использования;
- г) потенциал местоположения;
- д) все вышеперечисленное.

9. Если инвестор приобретает объект недвижимости исходя из предположения об увеличении его доходности, то он исходит из принципа:

- а) замещения;
- б) конкуренции;
- в) полезности;
- г) ожидания;
- д) вклада.

10. Какой вид стоимости из нижеперечисленных может превышать рыночную стоимость объекта недвижимости?

- а) инвестиционная;
- б) стоимость для целей налогообложения;
- в) залоговая;
- г) ликвидационная;
- д) все ответы неверны.

Особенности оценки рыночной стоимости объектов недвижимости, не заверенных строительством

1. Какой индекс цен на строительную продукцию правильнее использовать для пересчета базисных стоимостных показателей в уровень цен на дату оценки?

- а) отраслевой;
- б) региональный;
- в) региональный, рассчитанный для конструктивной системы оцениваемого здания.

2. Какие формулы могут быть использованы при определении восстановительной стоимости с использованием зарубежных справочников в случаях?

- а) если объект построен из российских материалов силами отечественных подрядных организаций;
- б) если при строительстве объекта использовались отечественные и зарубежные материалы.

3. Какими из перечисленных подходов можно оценить специализированные здания и сооружения, не заверенные строительством?

- а) доходным;
- б) затратным;
- в) сравнительным;
- г) доходным и затратным;
- д) всеми вышеперечисленными.

4. Верно ли утверждение, что проектная документация позволяет получить большую часть сведений об объекте?

- а) верно;
- б) неверно.

5. По какой формуле ведется расчет коэффициента готовности здания?

- а) $T \cdot \text{Наморт.} \cdot 1,1$;
- б) $(K : C) + P$;
- в) $K + C + P$.

Организация и моделирование массовой оценки недвижимости

1. Имеется статистическая выборка из 11 квартир, в которых кухни следующих размеров (m^2): 5; 9; 8,5; 6,2; 10; 8; 7; 9,5; 6,5; 9,6; 8,4. Каковы медианное и среднее значения, вариационный размах (диапазон) и среднеквадратическое (стандартное) отклонение?

2. Какой из нижеприведенных вариантов параметров объектов недвижимости необходимо отнести к «качественному» виду?

- а) тип внешних стен;
- б) тип ванной комнаты;
- в) вид из окон;
- г) все вышеперечисленное.

3. Какой из нижеприведенных вариантов параметров объекта недвижимости необходимо отнести к «количественному» виду?

- а) жилая площадь;
- б) размер кухни;
- в) размер гаража;
- г) все выше перечисленное.

4. На рынке продано 6 квартир по следующим ценам (в у.е.): 25 000; 28 125; 6 250; 19 000; 3 125; 4 500. Необходимо ответить на следующие вопросы:

- а) могут ли все эти квартиры находиться в одном и том же микрорайоне со стандартной застройкой?
- б) какова средняя цена продажи (по медиане)?
- в) Какова средняя цена продажи (по средней арифметической)?
- г) Является ли средняя цена продажи разумной?

5. Какие из нижеперечисленных параметров жилого многоквартирного дома являются количественными и качественными, и какие из этих параметров можно ввести в «оценочную» модель с помощью бинарных переменных?

- а) цена предложения квартиры;
- б) номер этажа, где расположена квартира;
- в) количество этажей в жилом доме;
- г) категория дома (типовая, нетиповая);
- д) общая площадь квартиры;
- е) площадь кухни;
- ж) совершенность сделки (продана или не продана квартира на дату оценки);
- з) вид строительного материала жилого дома (кирпич или иное);
- и) вид из окон.

Правовые аспекты оценки недвижимости

1. На основании какого решения возможно отчуждение имущества у собственника?

- а) по решению суда;
- б) на основании решения органов местного самоуправления без предварительного и равноценного возмещения;
- в) по решению соответствующих государственных органов принудительное отчуждение имущества для государственных нужд при условии предварительного и равноценного возмещения;
- г) по решению органов законодательной и исполнительной власти в РФ без предварительного и равноценного возмещения. Какие два ответа из этих вопросов верны?

2. Чем обусловлен момент перехода права собственности на недвижимое имущество по договорам и иным сделкам?

- а) фактом государственной регистрации в соответствующих государственных органах;
- б) фактической передачей этого имущества, если законом и договором не предусмотрено иное.

Какой ответ является верным?

3. Может ли стать собственником недвижимого имущества, в силу приобретательной давности, лицо, владеющее этим имуществом на праве хозяйственного ведения, оперативного управления или другого ограниченного вещного права?

- а) да;
- б) нет.

4. С какого момента следует исчислять начало течения срока приобретательной давности для бесхозяйного объекта недвижимого имущества?

- а) с момента оформления разрешительной документации в органах власти и местного самоуправления;

- б) с момента фактического получения имущества во владение и пользование;
- в) с момента истечения срока исковой давности для собственника об истребовании своего имущества.

Какой ответ на этом вопрос правильный?

5. Какие вещные, в том числе ограниченные вещные, права на недвижимое имущество подлежат обязательной государственной регистрации?

- а) право собственности;
- б) право хозяйственного ведения;
- в) право оперативного управления;
- г) право пожизненного наследуемого владения;
- д) право постоянного (бессрочного) использования;
- е) ипотека (залог недвижимости);
- ж) сервитут;
- з) доверительное управление имуществом;
- и) право аренды более одного года;
- к) иные права в случаях, предусмотренных законодательством;
- л) все вышеперечисленное.

6. Обязан ли орган, осуществляющий государственную регистрацию прав по запросу правообладателя, предоставлять ему информацию о лицах, получавших сведения об объекте недвижимости, на который он имеет права?

- а) да;
- б) нет.

7. Что является основанием для проведения оценки недвижимого имущества в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»?

- а) договор;
- б) протокол намерений;
- в) задание на оценку;
- г) решение государственного уполномоченного органа, регулирующего оценочную деятельность;
- д) письмо с согласием заключить договор на оценку имущества;
- е) решение, определение суда, арбитражного и третейского суда о проведении оценки недвижимого имущества.

Регулирование оценочной деятельности

1. Кто устанавливает критерии при регулировании оценочной деятельности?

- а) профессиональное сообщество оценщиков;
- б) оценочная компания;
- в) государственные органы;
- г) аудиторская компания;
- д) пользователь услуг по оценке.

2. Какой орган уполномочен Правительством РФ контролировать осуществление оценочной деятельности в Российской Федерации?

- а) Министерство по налогам и сборам РФ;
- б) Российский Фонд федерального имущества;
- в) Министерство имущественных отношений Российской Федерации;
- г) Московская лицензионная палата;
- д) Финансовая академия при Правительстве РФ;
- е) Российское общество оценщиков.

3. Какой нормативный документ впервые ввел лицензирование оценочной деятельности в Российской Федерации?

- а) Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- б) Федеральный закон «Об акционерных обществах»;
- в) Международные стандарты оценки;
- г) Федеральный закон «О несостоятельности (банкротстве)»;
- д) Стандарты Российского общества оценщиков.

4. Какая организация разрабатывает Международные стандарты оценки?

- а) Министерство имущественных отношений Российской Федерации;
- б) Международный комитет по стандартам оценки;
- в) Европейская группа ассоциаций оценщиков (The European Group of Valuers Associations – TEGoVA);
- г) Российское общество оценщиков;
- д) Организация объединенных наций (ООН).

5. Какая из нижеперечисленных организаций является полномочным представителем Российской Федерации в Международном комитете по стандартам оценки и в Европейской группе ассоциаций оценщиков?

- а) Российское общество оценщиков;
- б) Российский союз оценщиков;
- в) Министерство государственного имущества Российской Федерации;
- г) Национальная палата оценщиков;
- д) Все вышеперечисленные организации.

Подходы к оценке объектов недвижимости

1. Что понимается под ценой объекта недвижимости?

- а) сметная стоимость объекта недвижимости;
- б) цена конкретной свершившейся сделки купли–продажи недвижимости;
- в) наиболее вероятная цена, по которой он может быть продан на рынке недвижимости.

2. Что понимается под рыночной стоимостью объекта недвижимости?

- а) сметная стоимость объекта недвижимости;
- б) цена конкретной свершившейся сделки купли–продажи объекта недвижимости;
- в) наиболее вероятная цена, по которой он может быть продан на открытом рынке в условиях свободной конкуренции.

3. На основе какой стоимости рассчитывается страховая стоимость объектов недвижимости?

- а) потребительской;
- б) восстановительной;
- в) ликвидационной.

4. Первоначальная стоимость объекта недвижимости – это:

- а) стоимость, которая устанавливается непосредственно перед продажей;
- б) стоимость, устанавливаемая при проектировании объекта без учета непредвиденных затрат;
- в) фактические затраты на приобретение или создание объекта на момент начала его использования.

5. Остаточная стоимость объекта недвижимости – это:

- а) стоимость объекта недвижимости с учетом износа;
- б) стоимость строительных материалов, которые остались неиспользованными при строительстве объекта недвижимости;
- в) количество инвестиционных средств, оставшихся невостребованными.

6. *Что подразумевается под принципами оценки объектов недвижимости?*
- четко установленные законом тезисы, на основе которых оценщик определяет цену объекта недвижимости;
 - свод методических правил, на основании которых определяется степень воздействия различных факторов на стоимость объекта недвижимости;
 - сумма индивидуального опыта оценщика и визуальной оценки объекта недвижимости, на основе которой устанавливается стоимость объекта недвижимости.
7. *Определите правильную последовательность этапов процесса оценки недвижимости:*
- согласование результатов, полученных с помощью различных подходов;
 - выбор подхода к оценке объектов недвижимости;
 - отчет о результате оценки объекта недвижимости;
 - план оценки;
 - определение задачи и заключение договора;
 - сбор и подтверждение информации.
8. *При оценке земельных участков метод по сопоставимым продажам заключается в ... и ... данных по ... свободным земельным участкам, проданным за последнее время, и внесении поправок в цены продаж.*
9. *Физический износ отражает:*
- изменение физических свойств объекта недвижимости с течением времени в результате воздействия эксплуатационных и природных факторов;
 - снижение стоимости объекта недвижимости вследствие негативного изменения его внешней среды под воздействием экономических, политических или других факторов;
 - устаревшую архитектуру объекта недвижимости, планировку, инженерное обеспечение и т.д.).
10. *Доходный подход заключается в перерасчете потоков ... доходов в их ... стоимость.*
11. *Определите правильную последовательность алгоритма доходного подхода:*
- оценка и мультипликатор гуд-вилл;
 - определение окончательной стоимости объекта недвижимости;
 - вычитание операционных издержек;
 - определение корректировок чистого дохода;
 - определение будущего валового дохода.
12. *Корректировка может производиться:*
- в денежном выражении;
 - в процентном выражении;
 - все перечисленное.

Методы оценки земли

1. *Оценка земельных участков может проводиться с целью:*
- определения налогооблагаемой базы;
 - вовлечения земельных участков в активный рыночный оборот;
 - определения залоговой стоимости земельного участка при ипотечном кредитовании;
 - определения страховой стоимости застроенных земельных участков;
 - во всех вышеперечисленных случаях.
2. *К какой категории земли относится садоводческое товарищество, организованное при промышленном предприятии, находящееся в пределах городской черты?*
- к землям сельскохозяйственного назначения;
 - к землям предприятий промышленности, транспорта, обороны;

- в) к землям поселений;
- г) к землям природоохранного назначения;
- д) все ответы неверны.

3. При определении лучшего и наиболее эффективного использования земельного участка учитываются:

- а) физические возможности для предполагаемого использования;
- б) правовая обоснованность предполагаемого использования;
- в) финансовая осуществимость предполагаемого использования;
- г) предполагаемое использование приводит к наивысшей стоимости земельного участка;
- д) все вышеперечисленное.

4. При оценке застроенного земельного участка по технике остатка дохода для земли используются все нижеперечисленные показатели, за исключением:

- а) чистого операционного дохода, приносимого земельным участком и расположенным на нем зданием;
- б) нормы дохода на капитал для земельного участка;
- в) нормы возврата капитала для земельного участка;
- г) срока службы здания, расположенного на земельном участке;
- д) используются все вышеперечисленные показатели.

5. Какие из нижеперечисленных факторов не оказывают существенного воздействия на оценочную стоимость земельного участка, предназначенного под многоэтажную жилищную застройку в городе?

- а) местоположение;
- б) плодородие почвы;
- в) величина доходов населения;
- г) инженерно-геологические характеристики земли;
- д) все факторы оказывают существенное воздействие.

НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН
ОБ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Принят
Государственной Думой
16 июля 1998 года

Одобен
Советом Федерации
17 июля 1998 года

(в ред. Федеральных законов от 21.12.2001 № 178-ФЗ, от 21.03.2002 № 31-ФЗ, от 14.11.2002 № 143-ФЗ,
от 10.01.2003 № 15-ФЗ, от 27.02.2003 № 29-ФЗ, от 22.08.2004 № 122-ФЗ,
от 05.01.2006 № 7-ФЗ, от 27.07.2006 № 157-ФЗ, от 05.02.2007 № 13-ФЗ)

Глава I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 1. Законодательство, регулирующее оценочную деятельность в Российской Федерации (в ред. Федерального закона от 27.07.2006 № 157-ФЗ)

Оценочная деятельность осуществляется в соответствии с международными договорами Российской Федерации, настоящим Федеральным законом, а также другими федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, регулирующими отношения, возникающие при осуществлении оценочной деятельности.

Статья 2. Отношения, регулируемые настоящим Федеральным законом

Настоящий Федеральный закон определяет правовые основы регулирования оценочной деятельности в отношении объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям, физическим лицам и юридическим лицам, для целей совершения сделок с объектами оценки, а также для иных целей.
(в ред. Федерального закона от 14.11.2002 № 143-ФЗ)

Статья 3. Понятие оценочной деятельности

Для целей настоящего Федерального закона под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.
(в ред. Федерального закона от 27.07.2006 № 157-ФЗ)

Для целей настоящего Федерального закона под рыночной стоимостью объекта оценки понимается 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;
- (в ред. Федерального закона от 14.11.2002 № 143-ФЗ)
- 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.

Статья 4. Субъекты оценочной деятельности (в ред. Федерального закона от 27.07.2006 № 157-ФЗ)

Субъектами оценочной деятельности признаются физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями настоящего Федерального закона (далее - оценщики).

Оценщик может осуществлять оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует условиям, установленным статьей 15.1 настоящего Федерального закона.

Статья 5. Объекты оценки

К объектам оценки относятся:

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

Статья 6. Право Российской Федерации, субъектов Российской Федерации или муниципальных образований, физических лиц и юридических лиц на проведение оценки принадлежащих им объектов оценки

Российская Федерация, субъекты Российской Федерации или муниципальные образования, физические лица и юридические лица имеют право на проведение оценщиком оценки любых принадлежащих им объектов оценки на основаниях и условиях, предусмотренных настоящим Федеральным законом.

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

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

Статья 7. Предположение об установлении рыночной стоимости объекта оценки

В случае, если в нормативном правовом акте, содержащем требование обязательного проведения оценки какого-либо объекта оценки, либо в договоре об оценке объекта оценки (далее - договор) не определен конкретный вид стоимости объекта оценки, установлению подлежит рыночная стоимость данного объекта.

Указанное правило подлежит применению и в случае использования в нормативном правовом акте не предусмотренных настоящим Федеральным законом или стандартами оценки терминов, определяющих вид стоимости объекта оценки, в том числе терминов «действительная стоимость», «разумная стоимость», «эквивалентная стоимость», «реальная стоимость» и других.

Статья 8. Обязательность проведения оценки объектов оценки

Проведение оценки объектов оценки является обязательным в случае вовлечения в сделку объектов оценки, принадлежащих полностью или частично Российской Федерации, субъектам Российской Федерации либо муниципальным образованиям, в том числе:

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

Действие настоящей статьи не распространяется на отношения, возникающие при распоряжении государственными и муниципальными унитарными предприятиями, государственными и муниципальными

учреждениями имуществом, закрепленным за ними в хозяйственном ведении или оперативном управлении, за исключением случаев, если распоряжение имуществом в соответствии с законодательством Российской Федерации допускается с согласия собственника этого имущества, а также на отношения, возникающие в случае распоряжения государственным или муниципальным имуществом при реорганизации государственных и муниципальных унитарных предприятий, государственных и муниципальных учреждений, и в случаях, установленных Федеральным законом «Об особенностях управления и распоряжения имуществом железнодорожного транспорта» и Федеральным законом «Об особенностях управления и распоряжения имуществом и акциями организаций, осуществляющих деятельность в области использования атомной энергии, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

(в ред. Федеральных законов от 21.12.2001 № 178-ФЗ, от 27.02.2003 № 29-ФЗ, от 05.02.2007 № 13-ФЗ)

Глава II. ОСНОВАНИЯ ДЛЯ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И УСЛОВИЯ ЕЕ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ

Статья 9. Основания для проведения оценки объекта оценки

Основанием для проведения оценки является договор на проведение оценки указанных в статье 5 настоящего Федерального закона объектов, заключенный заказчиком с оценщиком или с юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор.

(часть первая в ред. Федерального закона от 27.07.2006 № 157-ФЗ)

Часть вторая утратила силу. - Федеральный закон от 27.07.2006 № 157-ФЗ.

В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, оценка объекта оценки, в том числе повторная, может быть проведена оценщиком на основании определения суда, арбитражного суда, третейского суда, а также по решению уполномоченного органа.

Суд, арбитражный суд, третейский суд самостоятельны в выборе оценщика. Расходы, связанные с проведением оценки объекта оценки, а также денежное вознаграждение оценщику подлежат возмещению (выплате) в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

Статья 10. Обязательные требования к договору на проведение оценки (в ред. Федерального закона от 27.07.2006 № 157-ФЗ)

Договор на проведение оценки заключается в простой письменной форме.

Договор на проведение оценки должен содержать:

- объект оценки;
- вид стоимости имущества (способ оценки);
- размер денежного вознаграждения за проведение оценки;
- сведения об обязательном страховании гражданской ответственности оценщика в соответствии с настоящим Федеральным законом;
- наименование саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, и место нахождения этой организации;
- указание на стандарты оценочной деятельности, которые будут применяться при проведении оценки;
- указание на размер, порядок и основания наступления дополнительной ответственности по отношению к ответственности, установленной гражданским законодательством и статьей 24.6 настоящего Федерального закона, оценщика или юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор.

В договоре на проведение оценки, заключенном заказчиком с юридическим лицом, должны быть указаны сведения об оценщике или оценщиках, которые будут проводить оценку, в том числе фамилия, имя, отчество оценщика или оценщиков.

Договор на проведение оценки как единичного объекта, так и ряда объектов должен содержать точное указание на этот объект или эти объекты, а также описание этого объекта или этих объектов.

В отношении оценки объектов, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям, договор на проведение оценки от имени заказчика заключается лицом, уполномоченным собственником на совершение сделок с объектами, если иное не установлено законодательством Российской Федерации.

Статья 11. Общие требования к содержанию отчета об оценке объекта оценки

Часть первая утратила силу. - Федеральный закон от 27.07.2006 № 157-ФЗ.

Отчет об оценке объекта оценки (далее - отчет) не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение. В отчете в обязательном порядке указываются дата проведения оценки объекта оценки, используемые стандарты оценки, цели и задачи проведения оценки объекта оценки, а также приводятся иные сведения, которые необходимы для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки, отраженных в отчете.

(в ред. Федерального закона от 27.07.2006 № 157-ФЗ)

В случае, если при проведении оценки объекта оценки определяется не рыночная стоимость, а иные виды стоимости, в отчете должны быть указаны критерии установления оценки объекта оценки и причины отступления от возможности определения рыночной стоимости объекта оценки.

В отчете должны быть указаны:

- дата составления и порядковый номер отчета;
- основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки;
- место нахождения оценщика и сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков;
- (в ред. Федеральных законов от 14.11.2002 № 143-ФЗ, от 27.07.2006 № 157-ФЗ)
- точное описание объекта оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, - реквизиты юридического лица и балансовая стоимость данного объекта оценки;
- стандарты оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки, обоснование их использования при проведении оценки данного объекта оценки, перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения, а также принятые при проведении оценки объекта оценки допущения;
- последовательность определения стоимости объекта оценки и ее итоговая величина, а также ограничения и пределы применения полученного результата;
- дата определения стоимости объекта оценки;
- перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Отчет может также содержать иные сведения, являющиеся, по мнению оценщика, существенно важными для полноты отражения примененного им метода расчета стоимости конкретного объекта оценки.

Для проведения оценки отдельных видов объектов оценки законодательством Российской Федерации могут быть предусмотрены специальные формы отчетов.

Отчет должен быть пронумерован постранично, прошит, подписан оценщиком или оценщиками, которые провели оценку, а также скреплен личной печатью оценщика или печатью юридического лица, с которым оценщик или оценщики заключили трудовой договор.

(часть седьмая в ред. Федерального закона от 27.07.2006 № 157-ФЗ)

Статья 12. Достоверность отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

О рассмотрении арбитражными судами дел об оспаривании оценки имущества, произведенной независимым оценщиком, см. информационное письмо ВАС РФ от 30.05.2005 № 92.

Статья 13. Оспоримость сведений, содержащихся в отчете

В случае наличия спора о достоверности величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете, в том числе и в связи с имеющимся иным отчетом об оценке этого же объекта, указанный спор подлежит рассмотрению судом, арбитражным судом в соответствии с установленной подведомственностью, третейским судом по соглашению сторон спора или договора или в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, регулирующим оценочную деятельность.

Суд, арбитражный суд, третейский суд вправе обязать стороны совершить сделку по цене, определенной в ходе рассмотрения спора в судебном заседании, только в случаях обязательности совершения сделки в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Статья 14. Права оценщика

Оценщик имеет право:

- применять самостоятельно методы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки;
- требовать от заказчика при проведении обязательной оценки объекта оценки обеспечения доступа в полном объеме к документации, необходимой для осуществления этой оценки;
- получать разъяснения и дополнительные сведения, необходимые для осуществления данной оценки;
- запрашивать в письменной или устной форме у третьих лиц информацию, необходимую для проведения оценки объекта оценки, за исключением информации, являющейся государственной или коммерческой тайной; в случае, если отказ в предоставлении указанной информации существенным образом влияет на достоверность оценки объекта оценки, оценщик указывает это в отчете;
- привлекать по мере необходимости на договорной основе к участию в проведении оценки объекта оценки иных оценщиков либо других специалистов;
- отказаться от проведения оценки объекта оценки в случаях, если заказчик нарушил условия договора, не обеспечил предоставление необходимой информации об объекте оценки либо не обеспечил соответствующие договору условия работы;
- требовать возмещения расходов, связанных с проведением оценки объекта оценки, и денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки по определению суда, арбитражного суда или третейского суда.

(абзац введен Федеральным законом от 14.11.2002 № 143-ФЗ)

Статья 15. Обязанности оценщика
(в ред. Федерального закона от 27.07.2006 № 157-ФЗ)

Оценщик обязан:

- быть членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков;
- соблюдать при осуществлении оценочной деятельности требования настоящего Федерального закона, других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является;
- соблюдать правила деловой и профессиональной этики, установленные саморегулируемой организацией оценщиков (далее - правила деловой и профессиональной этики), членом которой он является, а также уплачивать взносы, установленные такой саморегулируемой организацией оценщиков;
- сообщать заказчику или юридическому лицу, с которым он заключил трудовой договор, о невозможности своего участия в проведении оценки вследствие возникновения обстоятельств, препятствующих проведению объективной оценки;
- обеспечивать сохранность документов, получаемых от заказчика и третьих лиц в ходе проведения оценки;
- представлять заказчику информацию о членстве в саморегулируемой организации оценщиков;
- представлять саморегулируемой организации оценщиков информацию о юридическом лице, с которым он заключил трудовой договор, в том числе информацию о соответствии такого юридического лица условиям, установленным статьей 15.1 настоящего Федерального закона, а также сведения о любых изменениях этой информации;
- представлять по требованию заказчика страховой полис и подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности документ об образовании;
- не разглашать конфиденциальную информацию, полученную от заказчика в ходе проведения оценки, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации;
- в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, предоставлять копии хранящихся отчетов или содержащуюся в них информацию правоохранительным, судебным, иным уполномоченным государственным органам по их требованию;
- по требованию заказчика предоставлять заверенную саморегулируемой организацией оценщиков выписку из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков, членом которой он является.

Статья 15.1. Обязанности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор
(введена Федеральным законом от 27.07.2006 № 157-ФЗ)

Юридическое лицо, которое намерено заключить с заказчиком договор на проведение оценки, обязано:

- иметь в штате не менее двух лиц, соответствующих требованиям части второй статьи 24 настоящего Федерального закона;
- обеспечивать сохранность документов, получаемых от заказчика и третьих лиц в ходе проведения оценки;
- сообщать заказчику о невозможности своего участия в проведении оценки вследствие возникновения обстоятельств, препятствующих проведению объективной оценки;
- предоставлять по требованию заказчика договор обязательного страхования ответственности оценщика, заключенный в соответствии со статьей 24.7 настоящего Федерального закона;
- не разглашать конфиденциальную информацию, полученную от заказчика в ходе проведения оценки, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации;
- предоставлять саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, для проведения контроля за осуществлением им оценочной деятельности доступ к документам и материалам, на основании которых проводилась оценка, за исключением информации, составляющей коммерческую тайну юридического лица или заказчика, либо иной конфиденциальной информации;
- в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, предоставлять копии хранящихся отчетов или содержащуюся в них информацию правоохранительным, судебным, иным уполномоченным государственным органам по их требованию.

Статья 16. Независимость оценщика

Оценка объекта оценки не может проводиться оценщиком, если он является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, либо состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.
(часть первая в ред. Федерального закона от 27.07.2006 № 157-ФЗ)

Проведение оценки объекта оценки не допускается, если:

- в отношении объекта оценки оценщик имеет вещные или обязательственные права вне договора;
- оценщик является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика либо такое юридическое лицо является кредитором или страховщиком оценщика.

(в ред. Федерального закона от 27.07.2006 № 157-ФЗ)

Не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.

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

Статья 16.1. Утратила силу. - Федеральный закон от 27.07.2006 № 157-ФЗ.

Статья 17. Утратила силу. - Федеральный закон от 27.07.2006 № 157-ФЗ.

Глава III. РЕГУЛИРОВАНИЕ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Статья 18. Регулирование оценочной деятельности и деятельности саморегулируемых организаций оценщиков (в ред. Федерального закона от 27.07.2006 № 157-ФЗ)

Государственное регулирование оценочной деятельности и деятельности саморегулируемых организаций оценщиков в части надзора и нормативно-правового регулирования осуществляется федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными Правительством Российской Федерации (далее - уполномоченные федеральные органы).

Регулирование оценочной деятельности осуществляется Национальным советом по оценочной деятельности (далее также - Национальный совет) в части разработки федеральных стандартов оценки, саморегулируемыми организациями оценщиков в части разработки и утверждения стандартов и правил оценочной деятельности. Контроль за осуществлением членами саморегулируемой организации оценщиков оценочной деятельности осуществляется этими организациями.

Статья 19. Функции уполномоченных федеральных органов (в ред. Федерального закона от 27.07.2006 № 157-ФЗ)

Функциями уполномоченных федеральных органов являются:

- выработка государственной политики в области оценочной деятельности;
- нормативно-правовое регулирование в области оценочной деятельности, утверждение федеральных стандартов оценки;
- утверждение в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, образовательных программ высшего профессионального образования, дополнительного профессионального образования или программ профессиональной переподготовки специалистов в области оценочной деятельности;
- ведение единого государственного реестра саморегулируемых организаций оценщиков;
- осуществление надзора за выполнением саморегулируемыми организациями оценщиков требований настоящего Федерального закона;
- обращение в суд с заявлением об исключении саморегулируемой организации оценщиков из единого государственного реестра саморегулируемых организаций оценщиков.

Статья 20. Стандарты оценочной деятельности (в ред. Федерального закона от 27.07.2006 № 157-ФЗ)

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

Стандарты оценочной деятельности подразделяются на федеральные стандарты оценки и стандарты и правила оценочной деятельности.

Федеральные стандарты оценки разрабатываются Национальным советом с учетом международных стандартов оценки.

Разработанные федеральные стандарты оценки направляются Национальным советом для утверждения в уполномоченный федеральный орган, осуществляющий функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности. Уполномоченный федеральный орган, осуществляющий функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, в срок не позднее чем через шестьдесят рабочих дней со дня получения федеральных стандартов оценки обязан утвердить их или выдать мотивированный отказ в письменной форме.

Уполномоченный федеральный орган, осуществляющий функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, вправе отказать в утверждении федеральных стандартов оценки в случае их несоответствия требованиям Конституции Российской Федерации, международных договоров Российской Федерации, настоящего Федерального закона.

Утвержденные федеральные стандарты оценки подлежат опубликованию уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, и размещению на официальном сайте уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, в сети «Интернет».

Стандарты и правила оценочной деятельности разрабатываются и утверждаются саморегулируемой организацией оценщиков и не могут противоречить федеральным стандартам оценки.

Статья 21. Профессиональное обучение оценщиков

Профессиональное обучение оценщиков осуществляется высшими государственными или частными учебными заведениями, специально создаваемыми для этой цели, или на базе факультетов (отделений, кафедр) высших государственных или частных учебных заведений, имеющих право осуществлять такое обучение в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Статья 22. Саморегулируемая организация оценщиков (в ред. Федерального закона от 27.07.2006 № 157-ФЗ)

Саморегулируемой организацией оценщиков признается некоммерческая организация, созданная в целях регулирования и контроля оценочной деятельности, включенная в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков и объединяющая на условиях членства оценщиков.

Статус саморегулируемой организации оценщиков приобретает некоммерческая организация в соответствии с положениями настоящей статьи с даты ее включения в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков.

Основанием для включения некоммерческой организации в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков является выполнение ею следующих требований:

- объединение в составе такой организации в качестве ее членов не менее чем трехсот физических лиц, отвечающих установленным частью второй статьи 24 настоящего Федерального закона требованиям;
- наличие компенсационного фонда, который формируется за счет взносов ее членов в денежной форме в размере, установленном частью третьей статьи 24.6 настоящего Федерального закона;
- наличие коллегиального органа управления (совета, наблюдательного совета), функционально специализированных органов и структурных подразделений;
- наличие стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных в соответствии с требованиями настоящего Федерального закона.

Работники саморегулируемой организации оценщиков не вправе осуществлять оценочную деятельность.

Саморегулируемая организация оценщиков обязана своевременно принимать меры по недопущению возникновения конфликта интересов между саморегулируемой организацией оценщиков и ее членами, а также по своевременному урегулированию такого конфликта.

Ликвидация некоммерческой организации, имеющей статус саморегулируемой организации оценщиков, осуществляется в соответствии с законодательством о некоммерческих организациях. В ликвидационную комиссию некоммерческой организации, имеющей статус саморегулируемой организации оценщиков, должен быть включен представитель Национального совета.

Некоммерческая организация, имеющая статус саморегулируемой организации оценщиков, не может быть реорганизована.

Статья 22.1. Функции саморегулируемой организации оценщиков (введена Федеральным законом от 27.07.2006 № 157-ФЗ)

Функциями саморегулируемой организации оценщиков являются:

- разработка и утверждение стандартов и правил оценочной деятельности, правил деловой и профессиональной этики;
- разработка и утверждение правил и условий приема в члены саморегулируемой организации оценщиков, дополнительных требований к порядку обеспечения имущественной ответственности своих членов при осуществлении оценочной деятельности, установление размера членских взносов и порядка их внесения;
- представление интересов своих членов в их отношениях с федеральными органами государственной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, а также с международными профессиональными организациями оценщиков;
- прием в члены и исключение из членов саморегулируемой организации оценщиков по основаниям, предусмотренным настоящим Федеральным законом и внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков;
- контроль за осуществлением своими членами оценочной деятельности в части соблюдения ими требований настоящего Федерального закона, других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, а также правил деловой и профессиональной этики;
- ведение реестра членов саморегулируемой организации оценщиков и предоставление информации, содержащейся в этом реестре, заинтересованным лицам в порядке, установленном уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности;
- организация информационного и методического обеспечения своих членов;
- осуществление иных установленных настоящим Федеральным законом функций.

Статья 22.2. Основные права и обязанности саморегулируемой организации оценщиков (введена Федеральным законом от 27.07.2006 № 157-ФЗ)

Саморегулируемая организация оценщиков вправе:

- представлять интересы своих членов в их отношениях с федеральными органами государственной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, а также с международными профессиональными организациями оценщиков;

- оспаривать в судебном порядке акты федеральных органов государственной власти, органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления и действия (бездействие) этих органов, нарушающие права и законные интересы всех или части своих членов. Саморегулируемая организация оценщиков обязана:
- соблюдать требования настоящего Федерального закона, других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации;
- формировать компенсационный фонд для обеспечения ответственности своих членов перед потребителями услуг в области оценочной деятельности и третьими лицами;
- осуществлять контроль за соблюдением своими членами требований настоящего Федерального закона, других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, а также правил деловой и профессиональной этики;
- применять меры дисциплинарного воздействия, предусмотренные настоящим Федеральным законом и внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков, в отношении своих членов;
- сообщать в уполномоченный федеральный орган, осуществляющий функции по надзору за деятельностью саморегулируемых организаций оценщиков, о возникновении своего несоответствия требованиям, предусмотренным частью третьей статьи 22 настоящего Федерального закона, в течение десяти дней с момента выявления такого несоответствия;
- отказать в принятии в члены саморегулируемой организации оценщиков в случаях, установленных настоящим Федеральным законом;
- исключить из членов саморегулируемой организации оценщиков по основаниям, предусмотренным настоящим Федеральным законом и внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков, за нарушение требований настоящего Федерального закона, других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, а также правил деловой и профессиональной этики;
- вести реестр членов саморегулируемой организации оценщиков и предоставлять информацию, содержащуюся в этом реестре, заинтересованным лицам в порядке, установленном уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности;
- организовывать проведение профессиональной переподготовки оценщиков.

Статья 22.3. Раскрытие информации саморегулируемой организацией оценщиков
(введена Федеральным законом от 27.07.2006 № 157-ФЗ)

Саморегулируемая организация оценщиков обязана разместить на официальном сайте саморегулируемой организации оценщиков в сети «Интернет»:

- учредительные документы;
- стандарты и правила оценочной деятельности, а также правила деловой и профессиональной этики;
- положения о коллегиальном органе управления саморегулируемой организацией оценщиков, о структурном подразделении, осуществляющем контроль за оценочной деятельностью членов саморегулируемой организации оценщиков, об органе по рассмотрению дел о применении дисциплинарных взысканий в отношении членов этой организации (далее - дисциплинарный комитет), об иных органах и структурных подразделениях и информацию о составе таких органов и подразделений;
- реестр членов саморегулируемой организации оценщиков, в том числе информацию о каждом ее члене (фамилию, имя, отчество; информацию, предназначенную для установления контакта; трудовой стаж, стаж оценочной деятельности; информацию о фактах применения дисциплинарных взысканий при ее наличии);
- список лиц, членство которых в саморегулируемой организации оценщиков прекращено, в том числе лиц, исключенных из саморегулируемой организации оценщиков за нарушение требований настоящего Федерального закона, других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, правил деловой и профессиональной этики, за последние три года деятельности саморегулируемой организации оценщиков;
- информацию о несоответствии саморегулируемой организации оценщиков установленным частью третьей статьи 22 настоящего Федерального закона требованиям (в том числе информацию о дате возникновения несоответствия саморегулируемой организации оценщиков указанным требованиям, о мерах, предпринимаемых и (или) планируемых саморегулируемой организацией оценщиков для устранения такого несоответствия);
- правила и условия приема в члены саморегулируемой организации оценщиков, размер членских взносов и порядок их внесения, дополнительные требования к порядку обеспечения имущественной ответственности своих членов при осуществлении оценочной деятельности;
- информацию об отчетах своих членов. Состав и сроки размещения такой информации определяются внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков в соответствии с абзацем вторым части третьей настоящей статьи;
- информацию о компенсационном фонде, в том числе информацию о денежной оценке компенсационного фонда, об инвестиционной декларации компенсационного фонда, о фактах обращения взысканий на компенсационный фонд;

- информацию об управляющей компании, с которой заключен договор о доверительном управлении компенсационным фондом (в том числе информацию о ее наименовании, месте нахождения, лицензии и информацию, предназначенную для установления контакта);
- информацию о специализированном депозитарии, с которым заключен депозитарный договор (в том числе информацию о его наименовании, месте нахождения, лицензии и информацию, предназначенную для установления контакта);
- информацию о договорах обязательного страхования ответственности членов саморегулируемой организации оценщиков и информацию о страховщиках, с которыми заключены такие договоры (в том числе информацию об их наименованиях, о месте их нахождения, лицензиях и информацию, предназначенную для установления контакта);
- информацию о приобретении должностными лицами или работниками саморегулируемой организации оценщиков или их аффилированными лицами ценных бумаг, эмитентами которых или должниками по которым являются юридические лица, с которыми члены саморегулируемой организации оценщиков заключили трудовые договоры;
- информацию о результатах проверок деятельности членов саморегулируемой организации оценщиков;
- информацию о возникновении конфликта интересов между саморегулируемой организацией оценщиков и ее членами.

Саморегулируемая организация оценщиков обязана разместить на официальном сайте саморегулируемой организации оценщиков в сети «Интернет» все изменения, внесенные в документы, или изменение информации, определенной частью первой настоящей статьи, не позднее дня, следующего за днем, когда такие изменения были приняты, произошли или стали известны саморегулируемой организации оценщиков.

Саморегулируемая организация оценщиков обязана разработать и утвердить положение о раскрытии информации, в котором устанавливаются:

- порядок представления отчетности в саморегулируемую организацию оценщиков ее членами, объем содержания такой отчетности;
- объем публикуемой информации об отчетах членов саморегулируемой организации оценщиков;
- порядок предоставления информации, содержащейся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков, по запросам граждан и юридических лиц;
- иные не противоречащие настоящей статье требования.

Статья 23. Порядок включения некоммерческой организации в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков (в ред. Федерального закона от 27.07.2006 № 157-ФЗ)

Некоммерческая организация, удовлетворяющая требованиям части третьей статьи 22 настоящего Федерального закона, вправе подать в уполномоченный федеральный орган, осуществляющий функции по надзору за деятельностью саморегулируемых организаций оценщиков, заявление о ее включении в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков.

Уполномоченный федеральный орган, осуществляющий функции по надзору за деятельностью саморегулируемых организаций оценщиков, принимает решение о включении или об отказе во включении некоммерческой организации в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков в течение семи дней с даты представления этой некоммерческой организацией следующих документов:

- заявление о включении в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков;
- засвидетельствованные в нотариальном порядке копии учредительных документов;
- засвидетельствованная в нотариальном порядке копия свидетельства о постановке некоммерческой организации на учет в налоговом органе;
- заверенные некоммерческой организацией копии документов об образовании ее членов, подтверждающих получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности в соответствии с утвержденными в порядке, установленном настоящим Федеральным законом, образовательными программами высшего профессионального образования, дополнительного профессионального образования или программами профессиональной переподготовки специалистов в области оценочной деятельности;
- заверенные некоммерческой организацией копии положений о коллегиальном органе управления, о структурном подразделении, осуществляющем контроль за оценочной деятельностью членов такой организации, и о дисциплинарном комитете;
- заверенные некоммерческой организацией копии стандартов и правил оценочной деятельности;
- заверенные некоммерческой организацией копии справок об отсутствии у ее членов неснятой или непогашенной судимости за преступления в сфере экономики, а также за преступления средней тяжести, тяжкие и особо тяжкие преступления;
- заверенные некоммерческой организацией копии документов, подтверждающих формирование компенсационного фонда в размере, установленном настоящим Федеральным законом;
- заверенные некоммерческой организацией копии заявлений ее членов о вступлении в эту организацию;
- заверенная некоммерческой организацией копия реестра членов некоммерческой организации.

Решение уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по надзору за деятельностью саморегулируемых организаций оценщиков, о включении или об отказе во включении некоммерческой организации в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков направляется в письменной форме этой некоммерческой организации в течение семи дней с даты принятия соответствующего решения.

Решение уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по надзору за деятельностью саморегулируемых организаций оценщиков, об отказе во включении некоммерческой организации в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков может быть принято по следующим основаниям:

- некоммерческая организация не соответствует одному из требований, предусмотренных частью третьей статьи 22 настоящего Федерального закона;
- некоммерческая организация не представила предусмотренные частью второй настоящей статьи документы или представила документы, содержащие недостоверную информацию.

Решение об отказе во включении некоммерческой организации в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков может быть обжаловано этой некоммерческой организацией в арбитражный суд.

Исключение саморегулируемой организации оценщиков из единого государственного реестра саморегулируемых организаций оценщиков осуществляется уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по надзору за деятельностью саморегулируемых организаций оценщиков, в случае, если этой организацией подано заявление о ее исключении из указанного реестра, или в случае ликвидации некоммерческой организации, имеющей статус саморегулируемой организации оценщиков.

В иных случаях уполномоченный федеральный орган, осуществляющий функции по надзору за деятельностью саморегулируемых организаций оценщиков, обращается в арбитражный суд с заявлением об исключении саморегулируемой организации оценщиков из единого государственного реестра саморегулируемых организаций оценщиков. Основанием для обращения в арбитражный суд является:

- выявленное по результатам проверки несоответствие саморегулируемой организации оценщиков одному из требований, предусмотренных частью третьей статьи 22 настоящего Федерального закона;
- невыполнение саморегулируемой организацией оценщиков требований об устранении выявленных уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по надзору за деятельностью саморегулируемых организаций оценщиков, и указанных в предписании нарушений в установленные им сроки.

Статья 24. Требования к членству в саморегулируемой организации оценщиков (в ред. Федерального закона от 27.07.2006 № 157-ФЗ)

Оценщик одновременно может быть членом только одной саморегулируемой организации оценщиков, отвечающей требованиям настоящего Федерального закона.

Для вступления в члены саморегулируемой организации оценщиков физическое лицо представляет:

- документ об образовании, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности в соответствии с утвержденными в порядке, установленном настоящим Федеральным законом, образовательными программами высшего профессионального образования, дополнительного профессионального образования или программами профессиональной переподготовки специалистов в области оценочной деятельности;
- справку об отсутствии неснятой или непогашенной судимости за преступления в сфере экономики, а также за преступления средней тяжести, тяжкие и особо тяжкие преступления.

Саморегулируемая организация оценщиков при приеме физических лиц в члены саморегулируемой организации оценщиков вправе предъявлять иные связанные с осуществлением оценщиком оценочной деятельности и не противоречащие настоящему Федеральному закону и другим федеральным законам требования.

Коллегиальный орган управления саморегулируемой организации оценщиков принимает решение о соответствии лица требованиям, установленным частями второй и третьей настоящей статьи, в течение семи дней со дня поступления заявления и необходимых документов от такого лица.

Лицо, в отношении которого принято решение о его соответствии требованиям, установленным частями второй и третьей настоящей статьи, считается принятым в члены саморегулируемой организации оценщиков, и сведения о таком лице вносятся в реестр членов саморегулируемой организации оценщиков в течение трех дней со дня представления таким лицом договора обязательного страхования ответственности, отвечающего требованиям, установленным статьей 24.7 настоящего Федерального закона, и внесения установленных саморегулируемой организацией оценщиков взносов. Такому лицу в течение десяти дней со дня внесения сведений о нем в реестр членов саморегулируемой организации оценщиков выдается документ о членстве в саморегулируемой организации оценщиков.

Основанием для отказа в принятии лица в члены саморегулируемой организации оценщиков являются:

- несоответствие лица требованиям настоящей статьи;
- несоответствие лица требованиям, утвержденным саморегулируемой организацией оценщиков для вступления в члены саморегулируемой организации оценщиков;
- исключение лица из членов иной саморегулируемой организации оценщиков за нарушение требований настоящего Федерального закона, принятых в соответствии с ним нормативных правовых актов Российской Федерации и федеральных стандартов оценки, если с даты исключения из членов саморегулируемой организации оценщиков прошло менее чем три года.

Лицо, которому отказано в приеме в члены саморегулируемой организации оценщиков, вправе обжаловать такой отказ в арбитражный суд.

Членство оценщика в саморегулируемой организации оценщиков прекращается коллегиальным органом управления саморегулируемой организации оценщиков на основании:

- заявления оценщика о выходе из членов саморегулируемой организации оценщиков;

- утверждения коллегиальным органом управления саморегулируемой организации оценщиков решения об исключении оценщика из членов саморегулируемой организации оценщиков в связи с нарушением им требований настоящего Федерального закона, других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, а также правил деловой и профессиональной этики.
- Лицо, в отношении которого принято решение о прекращении членства в саморегулируемой организации оценщиков, обязано уведомить о факте прекращения своего членства в саморегулируемой организации оценщиков и невозможности подписания отчета о проведении оценки заказчика по договору на проведение оценки или юридическое лицо, с которым заключен трудовой договор.
- Саморегулируемая организация оценщиков не позднее дня, следующего за днем принятия коллегиальным органом управления саморегулируемой организации оценщиков решения о прекращении членства оценщика в саморегулируемой организации оценщиков, обязана разместить такое решение на официальном сайте саморегулируемой организации оценщиков в сети «Интернет», а также направить копии такого решения:
- лицу, в отношении которого принято решение о прекращении членства в саморегулируемой организации оценщиков;
 - юридическому лицу, с которым лицо заключило трудовой договор, в случаях, если информация о заключенном трудовом договоре ранее представлялась в саморегулируемую организацию оценщиков;
 - всем саморегулируемым организациям, внесенным в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков, в случае утверждения коллегиальным органом управления саморегулируемой организации оценщиков решения об исключении оценщика из членов саморегулируемой организации оценщиков в связи с нарушением им требований настоящего Федерального закона, других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, а также федеральных стандартов оценки;
 - Национальному совету в случае утверждения коллегиальным органом управления саморегулируемой организации оценщиков решения об исключении оценщика из саморегулируемой организации оценщиков в связи с нарушением им требований настоящего Федерального закона, других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, а также правил деловой и профессиональной этики.

Статья 24.1. Ведение саморегулируемой организацией оценщиков реестра членов
саморегулируемой организации оценщиков
(введена Федеральным законом от 27.07.2006 № 157-ФЗ)

Состав сведений, включаемых в реестр членов саморегулируемой организации оценщиков в соответствии с требованиями настоящего Федерального закона, и порядок ведения саморегулируемой организацией оценщиков этого реестра и размещения содержащейся в реестре информации в информационных системах общего пользования утверждаются уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности.

На основании положений настоящего Федерального закона информация, содержащаяся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков, предоставляется по запросам граждан, юридических лиц в порядке, определенном внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков. Срок предоставления такой информации не может превышать семи дней со дня поступления соответствующего запроса.

Статья 24.2. Органы саморегулируемой организации оценщиков
(введена Федеральным законом от 27.07.2006 № 157-ФЗ)

Порядок формирования, структура, компетенция и срок полномочий органов саморегулируемой организации оценщиков, порядок принятия этими органами решений устанавливаются внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков в соответствии с настоящим Федеральным законом и другими федеральными законами.

Общее собрание членов саморегулируемой организации оценщиков является высшим органом управления саморегулируемой организации оценщиков, который рассматривает вопросы, отнесенные к его компетенции настоящим Федеральным законом и другими федеральными законами.

Общее собрание членов саморегулируемой организации оценщиков созывается не реже чем один раз в год в порядке, устанавливаемом уставом.

К исключительной компетенции общего собрания членов саморегулируемой организации оценщиков относится решение следующих вопросов:

- утверждение положения о коллегиальном органе управления саморегулируемой организации оценщиков, образование коллегиального органа управления саморегулируемой организации оценщиков, принятие решений о досрочном прекращении полномочий коллегиального органа управления саморегулируемой организации оценщиков или о досрочном прекращении полномочий его членов;
- утверждение положения о раскрытии информации саморегулируемой организации оценщиков;
- утверждение положения о дисциплинарном комитете, образование дисциплинарного комитета, принятие решений о досрочном прекращении его полномочий или о досрочном прекращении полномочий его членов;
- утверждение в порядке и с периодичностью, которые установлены уставом, отчетов коллегиального органа управления саморегулируемой организации оценщиков и ее исполнительного органа о результатах финансово-хозяйственной и организационной деятельности саморегулируемой организации оценщиков;

- утверждение положения о членстве в саморегулируемой организации оценщиков;
- принятие решений о добровольной ликвидации некоммерческой организации и назначении ликвидатора или ликвидационной комиссии.

Порядок проведения общих собраний членов саморегулируемой организации оценщиков, порядок формирования повестки дня заседаний, определения кворума, условия и порядок проведения голосования определяются саморегулируемой организацией оценщиков самостоятельно в уставе.

Коллегиальный орган управления саморегулируемой организации оценщиков образуется в составе не менее чем семь человек.

К исключительной компетенции коллегиального органа управления саморегулируемой организации оценщиков относятся:

- утверждение стандартов и правил оценочной деятельности, правил деловой и профессиональной этики;
- принятие в члены саморегулируемой организации оценщиков и прекращение членства в саморегулируемой организации оценщиков;
- образование комитетов, предусмотренных внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков, принятие решений о досрочном прекращении полномочий таких комитетов или о досрочном прекращении полномочий их членов, утверждение положений о структурном подразделении, осуществляющем контроль за оценочной деятельностью членов саморегулируемой организации оценщиков, и об иных комитетах;
- утверждение инвестиционной декларации компенсационного фонда;
- утверждение положения о порядке осуществления контроля за оценочной деятельностью членов саморегулируемой организации оценщиков;
- иные отнесенные уставом к исключительной компетенции коллегиального органа управления саморегулируемой организации оценщиков вопросы.

Не более чем двадцать пять процентов членов коллегиального органа управления саморегулируемой организации оценщиков должны составлять лица, не являющиеся членами саморегулируемой организации оценщиков и (или) их аффилированными лицами.

Члены коллегиального органа управления саморегулируемой организации оценщиков не могут быть избраны в состав дисциплинарного комитета.

Лицо, осуществляющее функции единоличного исполнительного органа саморегулируемой организации оценщиков, лица, являющиеся членами коллегиального исполнительного органа управления саморегулируемой организации оценщиков, не вправе:

- учреждать юридические лица или являться членами органов управления юридических лиц, осуществляющих оценочную деятельность, их дочерних и зависимых обществ;
- заключать трудовые договоры с юридическими лицами, заключившими трудовые договоры с членами саморегулируемой организации оценщиков, а также с их дочерними и зависимыми обществами;
- заключать гражданско-правовые договоры, в том числе договоры о возмездном оказании услуг, заказчиком по которым выступает член саморегулируемой организации оценщиков.

Для обеспечения своей деятельности саморегулируемая организация оценщиков формирует:

- структурное подразделение, осуществляющее контроль за оценочной деятельностью членов саморегулируемой организации оценщиков;
- дисциплинарный комитет;
- иные определенные внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков органы и структурные подразделения.

Статья 24.3. Порядок проведения саморегулируемой организацией оценщиков контроля за осуществлением оценочной деятельности (введена Федеральным законом от 27.07.2006 № 157-ФЗ)

Контроль за осуществлением оценочной деятельности членами саморегулируемой организации оценщиков проводится ее соответствующим структурным подразделением, состоящим из работников саморегулируемой организации оценщиков, путем проведения плановых и внеплановых проверок.

Предметом плановой проверки является соблюдение членами саморегулируемой организации оценщиков требований настоящего Федерального закона, других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, а также правил деловой и профессиональной этики, дополнительных требований к порядку обеспечения имущественной ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности. Продолжительность плановой проверки не должна превышать тридцати дней.

Плановая проверка проводится не реже одного раза в три года и не чаще одного раза в год.

Основанием для проведения саморегулируемой организацией оценщиков внеплановой проверки может являться направленная в саморегулируемую организацию оценщиков мотивированная жалоба на нарушение оценщиком требований настоящего Федерального закона, других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, а также правил деловой и профессиональной этики.

Внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков могут быть предусмотрены иные основания для проведения внеплановой проверки.

В ходе проведения внеплановой проверки исследованию подлежат только факты, указанные в жалобе, или факты, подлежащие проверке, назначенной по иным основаниям.

Оценщик обязан предоставить для проведения проверки необходимую информацию по запросу саморегулируемой организации оценщиков в порядке, определяемом внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков.

В случае выявления нарушения материалы проверки передаются в дисциплинарный комитет.

Саморегулируемая организация оценщиков, а также ее работники и должностные лица, принимающие участие в проведении проверки, отвечают за неразглашение и нераспространение сведений, полученных в ходе ее проведения, в соответствии с настоящим Федеральным законом и другими федеральными законами.

Статья 24.4. Порядок применения дисциплинарных взысканий в отношении членов саморегулируемой организации оценщиков
(введена Федеральным законом от 27.07.2006 № 157-ФЗ)

Дисциплинарный комитет обязан рассматривать жалобы на действия членов саморегулируемой организации оценщиков и дела о нарушении ее членами требований настоящего Федерального закона, других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, а также правил деловой и профессиональной этики, требований о внесении обязательных взносов в саморегулируемую организацию оценщиков и дополнительных требований к порядку обеспечения имущественной ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности.

Процедура рассмотрения указанных жалоб и дел и содержание указанных нарушений определяются внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков.

При рассмотрении жалоб на действия членов саморегулируемой организации оценщиков дисциплинарный комитет обязан приглашать на свои заседания лиц, направивших такие жалобы, а также членов саморегулируемой организации оценщиков, в отношении которых рассматриваются дела о применении дисциплинарных взысканий.

Дисциплинарный комитет вправе принять решение о применении следующих дисциплинарных взысканий:

- вынесение предписания, обязывающего члена саморегулируемой организации оценщиков устранить выявленные нарушения и устанавливающего сроки устранения таких нарушений;
- вынесение члену саморегулируемой организации оценщиков предупреждения;
- наложение на члена саморегулируемой организации оценщиков штрафа в размере, установленном внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков;
- рекомендация об исключении из членов саморегулируемой организации оценщиков, подлежащая рассмотрению и утверждению коллегиальным органом управления саморегулируемой организации оценщиков;
- иные установленные внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков меры.

Решения, предусмотренные абзацами вторым - четвертым и шестым части четвертой настоящей статьи, вступают в силу с момента их принятия дисциплинарным комитетом. Решение, предусмотренное абзацем пятым части четвертой настоящей статьи, может быть принято не менее чем семьдесят пять процентов голосов членов дисциплинарного комитета, присутствующих на его заседании, и вступает в силу с момента его утверждения коллегиальным органом управления саморегулируемой организации оценщиков.

Саморегулируемая организация оценщиков в течение двух рабочих дней со дня принятия дисциплинарным комитетом решения о применении дисциплинарного взыскания к члену саморегулируемой организации оценщиков направляет копии такого решения члену саморегулируемой организации оценщиков и лицу, направившему жалобу, по которой принято такое решение.

Решения дисциплинарного комитета могут быть обжалованы членами саморегулируемой организации оценщиков в коллегиальный орган управления саморегулируемой организации оценщиков в сроки, установленные саморегулируемой организацией оценщиков.

Решение коллегиального органа управления саморегулируемой организации оценщиков об утверждении рекомендации дисциплинарного комитета об исключении лица из членов саморегулируемой организации оценщиков может быть обжаловано лицом, исключенным из членов саморегулируемой организации оценщиков, в арбитражный суд в течение трех месяцев с даты принятия такого решения.

Денежные средства, полученные саморегулируемой организацией оценщиков в результате наложения на члена саморегулируемой организации оценщиков штрафа в соответствии с настоящей статьей, подлежат зачислению в компенсационный фонд саморегулируемой организации оценщиков.

Статья 24.5. Надзор за деятельностью саморегулируемых организаций оценщиков
(введена Федеральным законом от 27.07.2006 № 157-ФЗ)

Надзор за деятельностью саморегулируемых организаций оценщиков осуществляется путем проведения плановых и внеплановых проверок уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по надзору за деятельностью саморегулируемых организаций оценщиков.

Плановая проверка деятельности саморегулируемой организации оценщиков проводится один раз в два года в соответствии с планом, утверждаемым уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по надзору за деятельностью саморегулируемых организаций оценщиков.

Решение о проведении внеплановой проверки деятельности саморегулируемой организации оценщиков принимается уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по надзору за деятельностью саморегулируемых организаций оценщиков, на основании заявлений юридических лиц, физических лиц, федеральных органов государственной власти, органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления, правоохранительных органов о нарушении саморегу-

лируемой организацией оценщиков либо ее членами настоящего Федерального закона, других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации.

В ходе проведения проверки деятельности саморегулируемой организации оценщиков уполномоченный федеральный орган, осуществляющий функции по надзору за деятельностью саморегулируемых организаций оценщиков, вправе запрашивать у специализированного депозитария, заключившего депозитарный договор с саморегулируемой организацией оценщиков, информацию о денежной оценке ее компенсационного фонда.

О своем решении, принятом на основании материалов проведения проверки, уполномоченный федеральный орган, осуществляющий функции по надзору за деятельностью саморегулируемых организаций оценщиков, извещает саморегулируемую организацию оценщиков в письменной форме в срок не позднее трех дней со дня принятия такого решения.

В случае выявления нарушения требований, установленных частью третьей статьи 22 настоящего Федерального закона, уполномоченный федеральный орган, осуществляющий функции по надзору за деятельностью саморегулируемых организаций оценщиков, обращается в арбитражный суд с заявлением об исключении саморегулируемой организации оценщиков из единого государственного реестра саморегулируемых организаций оценщиков.

В случае выявления иных нарушений уполномоченный федеральный орган, осуществляющий функции по надзору за деятельностью саморегулируемых организаций оценщиков, направляет в саморегулируемую организацию оценщиков предписание об устранении в разумные сроки выявленных нарушений.

Предписание уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по надзору за деятельностью саморегулируемых организаций оценщиков, об устранении выявленных нарушений может быть обжаловано саморегулируемой организацией оценщиков в арбитражный суд.

В случае невыполнения в установленный срок предписания об устранении выявленных нарушений уполномоченный федеральный орган, осуществляющий функции по надзору за деятельностью саморегулируемых организаций оценщиков, обращается в арбитражный суд с заявлением об исключении саморегулируемой организации оценщиков из единого государственного реестра саморегулируемых организаций оценщиков.

Саморегулируемая организация оценщиков, выявившая свое несоответствие требованиям части третьей статьи 22 настоящего Федерального закона, вправе направить в уполномоченный федеральный орган, осуществляющий функции по надзору за деятельностью саморегулируемых организаций оценщиков, в письменной форме заявление о выявленном несоответствии с его описанием, указанием сведений о дате его возникновения и о принимаемых и (или) планируемых саморегулируемой организацией оценщиков мерах по его устранению.

В течение двух месяцев после получения уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по надзору за деятельностью саморегулируемых организаций оценщиков, заявления о выявленном несоответствии саморегулируемая организация оценщиков не может быть исключена из единого государственного реестра саморегулируемых организаций оценщиков по указанному в заявлении основанию. В случае, если по истечении указанного срока саморегулируемая организация оценщиков не представит в уполномоченный федеральный орган, осуществляющий функции по надзору за деятельностью саморегулируемых организаций оценщиков, доказательство устранения выявленного несоответствия, уполномоченный федеральный орган, осуществляющий функции по надзору за деятельностью саморегулируемых организаций оценщиков, обращается в арбитражный суд с заявлением об исключении саморегулируемой организации оценщиков из единого государственного реестра саморегулируемых организаций оценщиков.

Саморегулируемая организация оценщиков считается исключенной из единого государственного реестра саморегулируемых организаций оценщиков с даты вступления в силу решения арбитражного суда о ее исключении из указанного реестра.

Оценщики, состоявшие членами саморегулируемой организации оценщиков, исключенной из единого государственного реестра саморегулируемых организаций оценщиков, вправе вступить в иные саморегулируемые организации оценщиков.

В течение трех месяцев с даты исключения саморегулируемой организации оценщиков из единого государственного реестра саморегулируемых организаций оценщиков оценщики, состоявшие ее членами и не вступившие в другие саморегулируемые организации оценщиков, вправе осуществлять оценочную деятельность только по договорам, заключенным до даты исключения саморегулируемой организации оценщиков из единого государственного реестра саморегулируемых организаций оценщиков.

Статья 24.6. Обеспечение имущественной ответственности при осуществлении оценочной деятельности (введена Федеральным законом от 27.07.2006 № 157-ФЗ)

Убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, или имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком или оценщиками, подлежат возмещению в полном объеме за счет имущества оценщика или оценщиков, причинивших своими действиями (бездействием) убытки или имущественный вред при осуществлении оценочной деятельности, или за счет имущества юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор.

Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, может указать в договоре на проведение оценки условия принятия на себя обязательства по дополнительному обеспечению обязанности оценщика возместить убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, или имущественный вред, причиненный третьим лицам.

В целях обеспечения имущественной ответственности членов саморегулируемой организации оценщиков перед заключившими договор на проведение оценки заказчиком и (или) третьими лицами саморегу-

лируемая организация оценщиков обязана предъявлять к своим членам требования об использовании следующих видов обеспечения такой ответственности:

- заключение предусмотренного статьей 24.7 настоящего Федерального закона договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности, размер страховой суммы в котором не может быть менее чем триста тысяч рублей;
- формирование компенсационного фонда саморегулируемой организации оценщиков, в который каждым членом саморегулируемой организации оценщиков должен быть внесен обязательный взнос в размере не менее чем тридцать тысяч рублей.

Статья 24.7. Договор обязательного страхования ответственности оценщика
при осуществлении оценочной деятельности
(введена Федеральным законом от 27.07.2006 № 157-ФЗ)

Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (далее - договор обязательного страхования ответственности) являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.

Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

В случае наступления страхового случая страховщик производит страховую выплату в размере причиненного заказчику и (или) третьему лицу реального ущерба, установленном вступившим в законную силу решением арбитражного суда, но не более чем в размере страховой суммы по договору обязательного страхования ответственности.

Договор обязательного страхования ответственности заключается на срок не менее одного года с условием возмещения ущерба, причиненного в период действия договора обязательного страхования ответственности, в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.

Страховой тариф по договору обязательного страхования ответственности может определяться страховщиками в зависимости от стажа осуществления оценочной деятельности оценщиком, количества предыдущих страховых случаев и иных влияющих на степень риска причинения ущерба обстоятельств.

Договор обязательного страхования ответственности может предусматривать уплату оценщиком страховой премии в рассрочку и сроки уплаты страховых взносов.

Датой уплаты страховой премии (страхового взноса) считается день уплаты страховой премии (страхового взноса) наличными деньгами страховщику или день перечисления страховой премии (страхового взноса) на расчетный счет страховщика.

Договор обязательного страхования ответственности вступает в силу с момента уплаты страхователем первого страхового взноса, если законодательством Российской Федерации не предусмотрено иное.

Контроль за осуществлением своими членами обязательного страхования ответственности проводится саморегулируемой организацией оценщиков, которая вправе устанавливать дополнительные не противоречащие законодательству Российской Федерации требования к договорам обязательного страхования ответственности, заключаемым членами такой саморегулируемой организации оценщиков.

Статья 24.8. Компенсационный фонд саморегулируемой организации оценщиков
(введена Федеральным законом от 27.07.2006 № 157-ФЗ)

Компенсационным фондом саморегулируемой организации оценщиков (далее - компенсационный фонд) является обособленное имущество, принадлежащее саморегулируемой организации оценщиков на праве собственности и первоначально формируемое исключительно в денежной форме за счет обязательных взносов ее членов.

Не допускается освобождение члена саморегулируемой организации оценщиков от обязанности внесения взносов в компенсационный фонд, в том числе зачет его требований к саморегулируемой организации оценщиков.

Основанием для обращения взыскания на компенсационный фонд считается установленный решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт наступления страхового случая по договору обязательного страхования ответственности.

Требование о получении компенсационной выплаты за счет компенсационного фонда может быть предъявлено к саморегулируемой организации оценщиков только в случае совпадения следующих условий:

- для возмещения ущерба, причиненного оценщиком, недостаточно средств, полученных по договору обязательного страхования ответственности;
- оценщик отказался удовлетворить требование заказчика или третьего лица о возмещении ущерба либо заказчик или третье лицо не получили от него в разумный срок ответ на предъявленное требование.

Требование о возмещении ущерба за счет компенсационного фонда может быть предъявлено к саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является или являлся оценщик на момент причинения ущерба.

Не допускается осуществление выплат за счет компенсационного фонда (в том числе возврат членам саморегулируемой организации оценщиков их взносов), за исключением выплат в целях обеспечения иму-

публичной ответственности членов саморегулируемой организации оценщиков перед заказчиками или третьими лицами.

На компенсационный фонд не может быть обращено взыскание по обязательствам саморегулируемой организации оценщиков, а также по обязательствам членов саморегулируемой организации оценщиков, если возникновение таких обязательств не связано с осуществлением регулируемого ею вида деятельности.

Размер компенсационной выплаты за счет компенсационного фонда по требованию или требованиям заказчиков либо третьих лиц к одному оценщику по одному страховому случаю не может превышать шести сот тысяч рублей.

Статья 24.9. Условия и порядок размещения средств компенсационного фонда
(введена Федеральным законом от 27.07.2006 № 157-ФЗ)

Саморегулируемая организация оценщиков для размещения средств компенсационного фонда в целях их сохранения и увеличения заключает с управляющей компанией договор доверительного управления таким фондом.

Управляющая компания обязана совершить все необходимые действия по недопущению нарушения установленных настоящим Федеральным законом требований к размещению средств компенсационного фонда и заключить договор со специализированным депозитарием, с которым заключен договор саморегулируемой организацией оценщиков.

Специализированный депозитарий осуществляет контроль за соблюдением управляющей компанией ограничений размещения средств компенсационного фонда, правил размещения этих средств и требований к их размещению, установленных настоящим Федеральным законом и инвестиционной декларацией, принятой саморегулируемой организацией оценщиков.

Обо всех случаях нарушения установленных настоящим Федеральным законом требований к размещению средств компенсационного фонда специализированный депозитарий уведомляет саморегулируемую организацию оценщиков и уполномоченный федеральный орган, осуществляющий функции по надзору за деятельностью саморегулируемых организаций оценщиков.

Управляющая компания и специализированный депозитарий отбираются по результатам конкурса, проведенного в порядке, установленном внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков.

Доход, полученный от размещения средств компенсационного фонда, направляется на пополнение этого фонда и покрытие расходов, связанных с обеспечением надлежащих условий размещения таких средств.

Средства компенсационного фонда размещаются управляющей компанией в соответствии с инвестиционной декларацией, принятой саморегулируемой организацией оценщиков, и с учетом ограничений, установленных настоящей статьей. Не менее чем сорок процентов этих средств должно быть размещено в государственные ценные бумаги Российской Федерации, и не более чем сорок процентов этих средств может быть размещено в обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг акции российских эмитентов, созданных в форме открытых акционерных обществ, или паи паевых инвестиционных фондов.

Не допускается размещать более чем пять процентов средств компенсационного фонда в акции одного эмитента, а также размещать средства компенсационного фонда в векселя, ценные бумаги, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг, и иностранные ценные бумаги.

Статья 24.10. Национальный совет по оценочной деятельности и иные объединения
саморегулируемых организаций оценщиков
(введена Федеральным законом от 27.07.2006 № 157-ФЗ)

В целях обеспечения общественных интересов, формирования единых подходов к осуществлению оценочной деятельности, выработки единой позиции оценщиков по вопросам регулирования их деятельности, координации деятельности саморегулируемых организаций оценщиков, а также в целях взаимодействия саморегулируемых организаций оценщиков с федеральными органами государственной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления и потребителями услуг в области оценочной деятельности саморегулируемые организации оценщиков образуют Национальный совет.

Национальным советом признается некоммерческая организация, которая создана саморегулируемыми организациями оценщиков, зарегистрирована уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по надзору за деятельностью саморегулируемых организаций оценщиков, и членами которой являются более чем пятьдесят процентов саморегулируемых организаций оценщиков, объединяющих более чем пятьдесят процентов всех оценщиков.

Некоммерческая организация, соответствующая требованиям части второй настоящей статьи, подлежит регистрации в качестве Национального совета по истечении трех дней с даты представления в уполномоченный федеральный орган, осуществляющий функции по надзору за деятельностью саморегулируемых организаций оценщиков, следующих документов:

- заявление о регистрации в качестве Национального совета;
- надлежащим образом заверенные копии учредительных документов;
- заверенные некоммерческой организацией копии заявлений о вступлении в некоммерческую организацию всех ее членов.

Основными функциями Национального совета являются:

- обсуждение вопросов государственной политики в области оценочной деятельности;
- представление интересов саморегулируемых организаций оценщиков в федеральных органах государственной власти, органах государственной власти субъектов Российской Федерации, органах местного самоуправления;

- формирование предложений по вопросам выработки государственной политики в области оценочной деятельности;
- формирование предложений о совершенствовании правового и экономического регулирования оценочной деятельности;
- защита прав и законных интересов саморегулируемых организаций оценщиков;
- разработка федеральных стандартов оценки;
- осуществление предварительной экспертизы нормативных правовых актов Российской Федерации, регулирующих оценочную деятельность;
- рассмотрение проектов нормативных правовых актов Российской Федерации, регулирующих оценочную деятельность, и представление рекомендаций к их утверждению уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности;
- рассмотрение образовательных программ образовательных учреждений, осуществляющих профессиональное обучение специалистов в области оценочной деятельности, и рекомендация таких программ к утверждению;
- разработка программ профессиональной переподготовки оценщиков;
- разработка рекомендаций о минимальном стаже оценщиков, сроке стажировки лиц, претендующих на членство в саморегулируемой организации оценщиков;
- создание общероссийского третейского суда в области оценочной деятельности;
- рассмотрение обращений, ходатайств, жалоб саморегулируемых организаций оценщиков, потребителей услуг в области оценочной деятельности, оценщиков.

Для реализации установленных настоящим Федеральным законом функций в Национальном совете образуется коллегиальный орган управления, в состав которого в обязательном порядке включается по одному представителю от каждой являющейся членом Национального совета саморегулируемой организации оценщиков.

Не более чем двадцать пять процентов состава коллегиального органа управления Национального совета должны составлять независимые эксперты, потребители услуг в области оценочной деятельности, представители научной и педагогической общественности и иные не являющиеся членами или представителями членов саморегулируемых организаций оценщиков лица.

Председатель коллегиального органа управления Национального совета избирается на его первом заседании из числа его членов.

Председателем коллегиального органа управления Национального совета не могут быть представители федеральных органов государственной власти, органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления.

В Национальном совете образуется коллегиальный исполнительный орган управления, численный и персональный составы которого утверждаются коллегиальным органом управления Национального совета.

Лица, являющиеся членами коллегиального исполнительного органа управления Национального совета, а также его работники не вправе:

- учреждать юридические лица, осуществляющие оценочную деятельность, или являться членами органов управления таких юридических лиц, их дочерних и зависимых обществ;
- заключать трудовые договоры с членами саморегулируемых организаций оценщиков.
- Саморегулируемые организации оценщиков вправе образовывать союзы (ассоциации) в соответствии с законодательством Российской Федерации о некоммерческих организациях.

Глава IV. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 25. Вступление в силу настоящего Федерального закона

Настоящий Федеральный закон вступает в силу со дня его официального опубликования.

Документы об образовании, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности, выданные до вступления в силу настоящего Федерального закона, подлежат приведению в соответствие с нормами настоящего Федерального закона не позднее 1 июля 2000 года.

Статья 26. Приведение нормативных правовых актов в соответствие с настоящим Федеральным законом

Предложить Президенту Российской Федерации и поручить Правительству Российской Федерации привести свои нормативные правовые акты в соответствие с настоящим Федеральным законом.

Президент
Российской Федерации
Б.ЕЛЬЦИН

Москва, Кремль
29 июля 1998 года
№ 135-ФЗ

**СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ,
ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ К ПРИМЕНЕНИЮ СУБЪЕКТАМИ
ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

I. Общие положения

1. Настоящие стандарты оценки являются обязательными к применению субъектами оценочной деятельности при определении вида стоимости объекта оценки, подходов к оценке и методов оценки, а также при проведении оценки.

При проведении оценки объекта на основании определения суда, арбитражного суда, третейского суда или решения уполномоченного органа по контролю за осуществлением оценочной деятельности в Российской Федерации оценщик обязан использовать вид стоимости объекта оценки, указанный в соответствующем определении или решении.

2. При составлении отчета об оценке оценщик обязан использовать информацию, обеспечивающую достоверность отчета об оценке как документа, содержащего сведения доказательственного значения.

**II. Определение видов стоимости объекта оценки,
подходов к оценке и методов оценки**

3. Рыночная стоимость объекта оценки – наиболее вероятная цена, по которой 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.

4. Виды стоимости объекта оценки, отличные от рыночной стоимости:

- а) стоимость объекта оценки с ограниченным рынком – стоимость объекта оценки, продажа которого на открытом рынке невозможна или требует дополнительных затрат по сравнению с затратами, необходимыми для продажи свободно обращающихся на рынке товаров;
- б) стоимость замещения объекта оценки – сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки;
- в) стоимость воспроизводства объекта оценки – сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки;
- г) стоимость объекта оценки при существующем использовании – стоимость объекта оценки, определяемая исходя из существующих условий и цели его использования;
- д) инвестиционная стоимость объекта оценки – стоимость объекта оценки, определяемая исходя из его доходности для конкретного лица при заданных инвестиционных целях;
- е) стоимость объекта оценки для целей налогообложения – стоимость объекта оценки, определяемая для исчисления налоговой базы и рассчитываемая в соответствии с положениями нормативных правовых актов (в том числе инвентаризационная стоимость);
- ж) ликвидационная стоимость объекта оценки – стоимость объекта оценки в случае, если объект оценки должен быть отчужден в срок меньше обычного срока экспозиции аналогичных объектов;
- з) утилизационная стоимость объекта оценки – стоимость объекта оценки, равная рыночной стоимости материалов, которые он в себя включает, с учетом затрат на утилизацию объекта оценки;
- и) специальная стоимость объекта оценки – стоимость, для определения которой в договоре об оценке или нормативном правовом акте оговариваются условия, не включенные в понятие рыночной или иной стоимости, указанной в настоящих стандартах оценки.

5. Подходы к оценке:

- затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа;
- сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними;
- доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

6. Метод оценки – способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

7. Дата проведения оценки – календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

8. Цена – денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или его аналог.

9. Аналог объекта оценки – сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

10. Срок экспозиции объекта оценки – период времени начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

11. Итоговая величина стоимости объекта оценки – величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.
12. Экспертиза отчета об оценке – совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке.

III. Требования к проведению оценки

13. Проведение оценки включает в себя следующие этапы:
 - а) заключение с заказчиком договора об оценке;
 - б) установление количественных и качественных характеристик объекта оценки;
 - в) анализ рынка, к которому относится объект оценки;
 - г) выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;
 - д) обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
 - е) составление и передача заказчику отчета об оценке.
14. Оценка объекта оценки может проводиться оценщиком только при соблюдении требования к независимости оценщика, предусмотренного законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности. В случае если он не отвечает указанному требованию, оценщик обязан сообщить об этом заказчику и отказаться от заключения договора об оценке.

При заключении договора об оценке оценщик обязан предоставлять заказчику информацию о требованиях законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе о порядке лицензирования оценочной деятельности, обязанностях оценщика, требованиях к договору об оценке и отчету об оценке, а также о стандартах оценки. Факт предоставления такой информации фиксируется в договоре об оценке.
15. Оценщик осуществляет сбор и обработку:
 - правоустанавливающих документов, сведений об обременении объекта оценки правами иных лиц;
 - данных бухгалтерского учета и отчетности, относящихся к объекту оценки;
 - информации о технических и эксплуатационных характеристиках объекта оценки;
 - информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки с целью определения его стоимости, а также другой информации, связанной с объектом оценки.
16. Оценщик определяет и анализирует рынок, к которому относится объект оценки, его историю, текущую конъюнктуру и тенденции, а также аналоги объекта оценки и обосновывает их выбор.
17. Оценщик осуществляет необходимые расчеты того или иного вида стоимости объекта оценки с учетом полученных количественных и качественных характеристик объекта оценки, результатов анализа рынка, к которому относится объект оценки, а также обстоятельств, уменьшающих вероятность получения доходов от объекта оценки в будущем (рисков), и другой информации.
18. Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки.

Оценщик на основе полученных в рамках каждого из подходов к оценке результатов определяет итоговую величину стоимости объекта оценки.
19. Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях в виде единой величины, если в договоре об оценке не предусмотрено иное.
20. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, составленном в порядке и на основании требований, установленных Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», стандартами оценки и нормативными актами по оценочной деятельности уполномоченного органа по контролю за осуществлением оценочной деятельности в Российской Федерации, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОДЕКС РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Принят
Государственной Думой
28 сентября 2001 года

Одобрен
Советом Федерации
10 октября 2001 года

(в ред. Федеральных законов от 30.06.2003 № 86-ФЗ, от 29.06.2004 № 58-ФЗ, от 03.10.2004 № 123-ФЗ, от 21.12.2004 № 172-ФЗ, от 29.12.2004 № 189-ФЗ, от 29.12.2004 № 191-ФЗ, от 07.03.2005 № 15-ФЗ, от 21.07.2005 № 111-ФЗ, от 22.07.2005 № 117-ФЗ, от 31.12.2005 № 206-ФЗ, от 17.04.2006 № 53-ФЗ, от 03.06.2006 № 73-ФЗ, от 30.06.2006 № 92-ФЗ, от 30.06.2006 № 93-ФЗ, от 27.07.2006 № 154-ФЗ, от 16.10.2006 № 160-ФЗ, от 04.12.2006 № 201-ФЗ, от 04.12.2006 № 204-ФЗ)

Глава I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 1. Основные принципы земельного законодательства

1. Настоящий Кодекс и изданные в соответствии с ним иные акты земельного законодательства основываются на следующих принципах:
 - 1) учет значения земли как основы жизни и деятельности человека, согласно которому регулирование отношений по использованию и охране земли осуществляется исходя из представлений о земле как о природном объекте, охраняемом в качестве важнейшей составной части природы, природном ресурсе, используемом в качестве средства производства в сельском хозяйстве и лесном хозяйстве и основы осуществления хозяйственной и иной деятельности на территории Российской Федерации, и одновременно как о недвижимом имуществе, об объекте права собственности и иных прав на землю;
 - 2) приоритет охраны земли как важнейшего компонента окружающей среды и средства производства в сельском хозяйстве и лесном хозяйстве перед использованием земли в качестве недвижимого имущества, согласно которому владение, пользование и распоряжение землей осуществляются собственниками земельных участков свободно, если это не наносит ущерб окружающей среде;
 - 3) приоритет охраны жизни и здоровья человека, согласно которому при осуществлении деятельности по использованию и охране земель должны быть приняты такие решения и осуществлены такие виды деятельности, которые позволили бы обеспечить сохранение жизни человека или предотвратить негативное (вредное) воздействие на здоровье человека, даже если это потребует больших затрат;
 - 4) участие граждан, общественных организаций (объединений) и религиозных организаций в решении вопросов, касающихся их прав на землю, согласно которому граждане Российской Федерации, общественные организации (объединения) и религиозные организации имеют право принимать участие в подготовке решений, реализация которых может оказать воздействие на состояние земель при их использовании и охране, а органы государственной власти, органы местного самоуправления, субъекты хозяйственной и иной деятельности обязаны обеспечить возможность такого участия в порядке и в формах, которые установлены законодательством;
(пп. 4 в ред. Федерального закона от 03.10.2004 № 123-ФЗ)
 - 5) единство судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, согласно которому все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков, за исключением случаев, установленных федеральными законами;
 - 6) приоритет сохранения особо ценных земель и земель особо охраняемых территорий, согласно которому изменение целевого назначения ценных земель сельскохозяйственного назначения, земель, занятых защитными лесами, земель особо охраняемых природных территорий и объектов, земель, занятых объектами культурного наследия, других особо ценных земель и земель особо охраняемых территорий для иных целей ограничивается или запрещается в порядке, установленном федеральными законами. Установление данного принципа не должно толковаться как отрицание или умаление значения земель других категорий;
(в ред. Федеральных законов от 21.12.2004 № 172-ФЗ, от 04.12.2006 № 201-ФЗ)
 - 7) платность использования земли, согласно которому любое использование земли осуществляется за плату, за исключением случаев, установленных федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации;
 - 8) деление земель по целевому назначению на категории, согласно которому правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий и требованиями законодательства;
 - 9) разграничение государственной собственности на землю на собственность Российской Федерации, собственность субъектов Российской Федерации и собственность муниципальных образований, согласно которому правовые основы и порядок такого разграничения устанавливаются федеральными законами;

- 10) дифференцированный подход к установлению правового режима земель, в соответствии с которым при определении их правового режима должны учитываться природные, социальные, экономические и иные факторы;
- 11) сочетание интересов общества и законных интересов граждан, согласно которому регулирование использования и охраны земель осуществляется в интересах всего общества при обеспечении гарантий каждого гражданина на свободное владение, пользование и распоряжение принадлежащим ему земельным участком.

При регулировании земельных отношений применяется принцип разграничения действия норм гражданского законодательства и норм земельного законодательства в части регулирования отношений по использованию земель, а также принцип государственного регулирования приватизации земли.

2. Федеральными законами могут быть установлены и другие принципы земельного законодательства, не противоречащие установленным пунктом 1 настоящей статьи принципам.

Статья 2. Земельное законодательство

1. Земельное законодательство в соответствии с Конституцией Российской Федерации находится в совместном ведении Российской Федерации и субъектов Российской Федерации. Земельное законодательство состоит из настоящего Кодекса, федеральных законов и принимаемых в соответствии с ними законов субъектов Российской Федерации.

Нормы земельного права, содержащиеся в других федеральных законах, законах субъектов Российской Федерации, должны соответствовать настоящему Кодексу.

Земельные отношения могут регулироваться также указами Президента Российской Федерации, которые не должны противоречить настоящему Кодексу, федеральным законам.

2. Правительство Российской Федерации принимает решения, регулирующие земельные отношения, в пределах полномочий, определенных настоящим Кодексом, федеральными законами, а также указами Президента Российской Федерации, регулируемыми земельные отношения.
3. На основании и во исполнение настоящего Кодекса, федеральных законов, иных нормативных правовых актов Российской Федерации, законов субъектов Российской Федерации органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации в пределах своих полномочий могут издавать акты, содержащие нормы земельного права.
4. На основании и во исполнение настоящего Кодекса, федеральных законов, иных нормативных правовых актов Российской Федерации, законов и иных нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации органы местного самоуправления в пределах своих полномочий могут издавать акты, содержащие нормы земельного права.

Статья 3. Отношения, регулируемые земельным законодательством

1. Земельное законодательство регулирует отношения по использованию и охране земель в Российской Федерации как основы жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории (земельные отношения).
2. К отношениям по использованию и охране недр, вод, лесов, животного мира и иных природных ресурсов, охране окружающей среды, охране особо охраняемых природных территорий и объектов, охране атмосферного воздуха и охране объектов культурного наследия народов Российской Федерации применяются соответственно законодательство о недрах, лесное, водное законодательство, законодательство о животном мире, об охране и использовании других природных ресурсов, об охране окружающей среды, об охране атмосферного воздуха, об особо охраняемых природных территориях и объектах, об охране объектов культурного наследия народов Российской Федерации, специальные федеральные законы.

К земельным отношениям нормы указанных отраслей законодательства применяются, если эти отношения не урегулированы земельным законодательством.

3. Имущественные отношения по владению, пользованию и распоряжению земельными участками, а также по совершению сделок с ними регулируются гражданским законодательством, если иное не предусмотрено земельным, лесным, водным законодательством, законодательством о недрах, об охране окружающей среды, специальными федеральными законами.

Статья 4. Применение международных договоров Российской Федерации

Если международным договором Российской Федерации, ратифицированным в установленном порядке, установлены иные правила, чем те, которые предусмотрены настоящим Кодексом, применяются правила международного договора.

Статья 5. Участники земельных отношений

1. Участниками земельных отношений являются граждане, юридические лица, Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования.
2. Права иностранных граждан, лиц без гражданства и иностранных юридических лиц на приобретение в собственность земельных участков определяются в соответствии с настоящим Кодексом, федеральными законами.

3. Для целей настоящего Кодекса используются следующие понятия и определения:
- собственники земельных участков – лица, являющиеся собственниками земельных участков;
 - землепользователи – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного срочного пользования;
 - землевладельцы – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения;
 - арендаторы земельных участков – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды, договору субаренды;
 - обладатели сервитута – лица, имеющие право ограниченного пользования чужими земельными участками (сервитут).

Статья 6. Объекты земельных отношений

1. Объектами земельных отношений являются:
- 1) земля как природный объект и природный ресурс;
 - 2) земельные участки;
 - 3) части земельных участков.
2. Земельный участок как объект земельных отношений – часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке.
- Земельный участок может быть делимым и неделимым. Делимым является земельный участок, который может быть разделен на части, каждая из которых после раздела образует самостоятельный земельный участок, разрешенное использование которого может осуществляться без перевода его в состав земель иной категории, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

Статья 7. Состав земель в Российской Федерации

1. Земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:
- 1) земли сельскохозяйственного назначения;
 - 2) земли поселений;
 - 3) земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
 - 4) земли особо охраняемых территорий и объектов;
 - 5) земли лесного фонда;
 - 6) земли водного фонда;
 - 7) земли запаса.
2. Земли, указанные в пункте 1 настоящей статьи, используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются федеральными законами и требованиями специальных федеральных законов.
- Любой вид разрешенного использования из предусмотренных зонированием территорий видов выбирается самостоятельно, без дополнительных разрешений и процедур согласования.
3. В местах традиционного проживания и хозяйственной деятельности коренных малочисленных народов Российской Федерации и этнических общностей в случаях, предусмотренных федеральными законами, законами и иными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, может быть установлен особый правовой режим использования земель указанных категорий.

Статья 8. Отнесение земель к категориям, перевод их из одной категории в другую

1. Отнесение земель к категориям, перевод их из одной категории в другую осуществляются в отношении:
- 1) земель, находящихся в федеральной собственности, – Правительством Российской Федерации;
 - 2) земель, находящихся в собственности субъектов Российской Федерации, и земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в муниципальной собственности, – органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации;
 - 3) земель, находящихся в муниципальной собственности, за исключением земель сельскохозяйственного назначения, – органами местного самоуправления;
 - 4) земель, находящихся в частной собственности:
 - земель сельскохозяйственного назначения – органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации;
 - земель иного целевого назначения – органами местного самоуправления.

Перевод земель поселений в земли иных категорий и земель иных категорий в земли поселений независимо от их форм собственности осуществляется органами государственной власти субъектов Российской Федерации, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом.

(абзац введен Федеральным законом от 21.07.2005 № 111-ФЗ)

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

2. Категория земель указывается в:
 - 1) актах федеральных органов исполнительной власти, актах органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации и актах органов местного самоуправления о предоставлении земельных участков;
 - 2) договорах, предметом которых являются земельные участки;
 - 3) документах государственного земельного кадастра;
 - 4) документах о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним;
 - 5) иных документах в случаях, установленных федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации.
3. Нарушение установленного настоящим Кодексом, федеральными законами порядка перевода земель из одной категории в другую является основанием признания недействительными актов об отнесении земель к категориям, о переводе их из одной категории в другую.

Статья 9. Полномочия Российской Федерации в области земельных отношений

1. К полномочиям Российской Федерации в области земельных отношений относятся:
 - 1) установление основ федеральной политики в области регулирования земельных отношений;
 - 2) установление ограничений прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев, арендаторов земельных участков, а также ограничений оборотоспособности земельных участков;
 - 3) государственное управление в области осуществления мониторинга земель, государственного земельного контроля, землеустройства и ведения государственного земельного кадастра;
 - 4) установление порядка изъятия земельных участков, в том числе путем выкупа, для государственных и муниципальных нужд;
 - 5) изъятие для нужд Российской Федерации земельных участков, в том числе путем выкупа;
 - 6) разработка и реализация федеральных программ использования и охраны земель;
 - 7) иные полномочия, отнесенные к полномочиям Российской Федерации Конституцией Российской Федерации, настоящим Кодексом, федеральными законами.
2. Российская Федерация осуществляет управление и распоряжение земельными участками, находящимися в собственности Российской Федерации (федеральной собственностью).

Статья 10. Полномочия субъектов Российской Федерации в области земельных отношений

1. К полномочиям субъектов Российской Федерации относятся изъятие, в том числе путем выкупа, земель для нужд субъектов Российской Федерации; разработка и реализация региональных программ использования и охраны земель, находящихся в границах субъектов Российской Федерации; иные полномочия, не отнесенные к полномочиям Российской Федерации или к полномочиям органов местного самоуправления.
2. Субъекты Российской Федерации осуществляют управление и распоряжение земельными участками, находящимися в собственности субъектов Российской Федерации.

Статья 11. Полномочия органов местного самоуправления в области земельных отношений

1. К полномочиям органов местного самоуправления в области земельных отношений относятся изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд, установление с учетом требований законодательства Российской Федерации правил землепользования и застройки территорий городских и сельских поселений, территорий других муниципальных образований, разработка и реализация местных программ использования и охраны земель, а также иные полномочия на решение вопросов местного значения в области использования и охраны земель.
2. Органами местного самоуправления осуществляются управление и распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности.

Глава II. ОХРАНА ЗЕМЕЛЬ

Статья 12. Цели охраны земель

1. Земля в Российской Федерации охраняется как основа жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории.

Использование земель должно осуществляться способами, обеспечивающими сохранение экологических систем, способности земли быть средством производства в сельском хозяйстве и лесном хозяйстве, основой осуществления хозяйственной и иных видов деятельности.
2. Целями охраны земель являются:
 - 1) предотвращение деградации, загрязнения, захламления, нарушения земель, других негативных (вредных) воздействий хозяйственной деятельности;
 - 2) обеспечение улучшения и восстановления земель, подвергшихся деградации, загрязнению, захламлению, нарушению, другим негативным (вредным) воздействиям хозяйственной деятельности.

Статья 13. Содержание охраны земель

1. В целях охраны земель собственники земельных участков, землепользователи, землевладельцы и арендаторы земельных участков обязаны проводить мероприятия по:
 - 1) сохранению почв и их плодородия;
 - 2) защите земель от водной и ветровой эрозии, селей, подтопления, заболачивания, вторичного засоления, иссушения, уплотнения, загрязнения радиоактивными и химическими веществами, захламления отходами производства и потребления, загрязнения, в том числе биогенного загрязнения, и других негативных (вредных) воздействий, в результате которых происходит деградация земель;
 - 3) защите сельскохозяйственных угодий от зарастания деревьями и кустарниками, сорными растениями, а также защите растений и продукции растительного происхождения от вредных организмов (растений или животных, болезнетворных организмов, способных при определенных условиях нанести вред деревьям, кустарникам и иным растениям);
(п. 3 в ред. Федерального закона от 04.12.2006 № 201-ФЗ)
 - 4) ликвидации последствий загрязнения, в том числе биогенного загрязнения, и захламления земель;
 - 5) сохранению достигнутого уровня мелиорации;
 - 6) рекультивации нарушенных земель, восстановлению плодородия почв, своевременному вовлечению земель в оборот;
 - 7) сохранению плодородия почв и их использованию при проведении работ, связанных с нарушением земель.
2. В целях охраны земель разрабатываются федеральные, региональные и местные программы охраны земель, включающие в себя перечень обязательных мероприятий по охране земель с учетом особенностей хозяйственной деятельности, природных и других условий.

Оценка состояния земель и эффективности предусмотренных мероприятий по охране земель проводится с учетом экологической экспертизы, установленных законодательством санитарно-гигиенических и иных норм и требований.
3. Внедрение новых технологий, осуществление программ мелиорации земель и повышения плодородия почв запрещаются в случае их несоответствия предусмотренным законодательством экологическим, санитарно-гигиеническим и иным требованиям.
4. При проведении связанных с нарушением почвенного слоя строительных работ и работ по добыче полезных ископаемых плодородный слой почвы снимается и используется для улучшения малопродуктивных земель.
5. Для оценки состояния почвы в целях охраны здоровья человека и окружающей среды Правительством Российской Федерации устанавливаются нормативы предельно допустимых концентраций вредных веществ, вредных микроорганизмов и других загрязняющих почву биологических веществ.

Для проведения проверки соответствия почвы экологическим нормативам проводятся почвенные, геоботанические, агрохимические и иные обследования.
6. В целях предотвращения деградации земель, восстановления плодородия почв и загрязненных территорий допускается консервация земель с изъятием их из оборота в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.
7. Охрана земель, занятых оленями пастбищами в районах Крайнего Севера, отгонными, сезонными пастбищами, осуществляется в соответствии с федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и законами и иными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации.
8. В целях повышения заинтересованности собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков в сохранении и восстановлении плодородия почв, защите земель от негативных (вредных) воздействий хозяйственной деятельности может осуществляться экономическое стимулирование охраны и использования земель в порядке, установленном бюджетным законодательством и законодательством о налогах и сборах.

Статья 14. Использование земель, подвергшихся радиоактивному и химическому загрязнению

1. Земли, которые подверглись радиоактивному и химическому загрязнению и на которых не обеспечивается производство продукции, соответствующей установленным законодательством требованиям, подлежат ограничению в использовании, исключению их из категории земель сельскохозяйственного назначения и могут переводиться в земли запаса для их консервации. На таких землях запрещаются производство и реализация сельскохозяйственной продукции.
2. Порядок использования земель, подвергшихся радиоактивному и химическому загрязнению, установления охранных зон, сохранения находящихся на этих землях жилых домов, объектов производственного назначения, объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, проведения на этих землях мелиоративных и культуртехнических работ определяется Правительством Российской Федерации с учетом нормативов предельно допустимых уровней радиационного и химического воздействия.
3. Лица, в результате деятельности которых произошло радиоактивное и химическое загрязнение земель, повлекшее за собой невозможность их использования по целевому назначению или ухудшение их качества, полностью возмещают убытки и потери сельскохозяйственного и лесохозяйственного производства в соответствии с положениями статей 57 и 58 настоящего Кодекса, а также компенсируют затраты на дезактивацию земель,

подвергшихся радиоактивному и химическому загрязнению, затраты на приведение их в состояние, пригодное для использования по целевому назначению, или возмещают собственникам земельных участков в пределах таких земель их стоимость в случае перевода их в земли запаса для консервации.

Глава III. СОБСТВЕННОСТЬ НА ЗЕМЛЮ

Статья 15. Собственность на землю граждан и юридических лиц

1. Собственностью граждан и юридических лиц (частной собственностью) являются земельные участки, приобретенные гражданами и юридическими лицами по основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.
2. Граждане и юридические лица имеют право на равный доступ к приобретению земельных участков в собственность. Земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, могут быть предоставлены в собственность граждан и юридических лиц, за исключением земельных участков, которые в соответствии с настоящим Кодексом, федеральными законами не могут находиться в частной собственности.

До установления Президентом Российской Федерации указанного в пункте 3 статьи 15 перечня приграничных территорий не допускается предоставление земельных участков, расположенных на указанных территориях, в собственность иностранным гражданам, лицам без гражданства и иностранным юридическим лицам (Федеральный закон от 25.10.2001 № 137-ФЗ).

О признании не противоречащим Конституции РФ пункта 3 статьи 15 см. Постановление Конституционного Суда РФ от 23.04.2004 № 8-П.

3. Иностранные граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица не могут обладать на праве собственности земельными участками, находящимися на приграничных территориях, перечень которых устанавливается Президентом Российской Федерации в соответствии с федеральным законодательством о Государственной границе Российской Федерации, и на иных установленных особо территориях Российской Федерации в соответствии с федеральными законами.

Статья 16. Государственная собственность на землю

1. Государственной собственностью являются земли, не находящиеся в собственности граждан, юридических лиц или муниципальных образований.
2. Разграничение государственной собственности на землю на собственность Российской Федерации (федеральную собственность), собственность субъектов Российской Федерации и собственность муниципальных образований (муниципальную собственность) осуществляется в соответствии с настоящим Кодексом и федеральными законами.
(в ред. Федерального закона от 17.04.2006 № 53-ФЗ)

Статья 17. Собственность Российской Федерации (федеральная собственность) на землю

1. В федеральной собственности находятся земельные участки:
 - которые признаны таковыми федеральными законами;
 - право собственности Российской Федерации на которые возникло при разграничении государственной собственности на землю;
 - которые приобретены Российской Федерацией по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством.
2. Утратил силу с 1 июля 2006 года. – Федеральный закон от 17.04.2006 № 53-ФЗ.

Статья 18. Собственность на землю субъектов Российской Федерации

1. В собственности субъектов Российской Федерации находятся земельные участки:
 - которые признаны таковыми федеральными законами;
 - право собственности субъектов Российской Федерации на которые возникло при разграничении государственной собственности на землю;
 - которые приобретены субъектами Российской Федерации по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством.
2. Утратил силу с 1 июля 2006 года. – Федеральный закон от 17.04.2006 № 53-ФЗ.

Статья 19. Муниципальная собственность на землю

1. В муниципальной собственности находятся земельные участки:
 - которые признаны таковыми федеральными законами и принятыми в соответствии с ними законами субъектов Российской Федерации;
 - право муниципальной собственности на которые возникло при разграничении государственной собственности на землю;
 - которые приобретены по основаниям, установленным гражданским законодательством.
2. Утратил силу с 1 июля 2006 года. – Федеральный закон от 17.04.2006 № 53-ФЗ.

3. В собственность муниципальных образований для обеспечения их развития могут безвозмездно передаваться земли, находящиеся в государственной собственности, в том числе за пределами границ муниципальных образований.
4. Утратил силу с 1 июля 2006 года. – Федеральный закон от 17.04.2006 № 53–ФЗ.

**Глава IV. ПОСТОЯННОЕ (БЕССРОЧНОЕ) ПОЛЬЗОВАНИЕ,
ПОЖИЗНЕННОЕ НАСЛЕДУЕМОЕ ВЛАДЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫМИ УЧАСТКАМИ,
ОГРАНИЧЕННОЕ ПОЛЬЗОВАНИЕ ЧУЖИМИ ЗЕМЕЛЬНЫМИ УЧАСТКАМИ
(СЕРВИТУТ), АРЕНДА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, БЕЗВОЗМЕЗДНОЕ
СРОЧНОЕ ПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫМИ УЧАСТКАМИ**

Статья 20. Постоянное (бессрочное) пользование земельными участками

Со дня введения в действие настоящего Кодекса земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, в постоянное (бессрочное) пользование предоставляются только в случаях, установленных пунктом 1 статьи 20 (Федеральный закон от 25.10.2001 № 137–ФЗ).

Юридические лица, за исключением указанных в пункте 1 данной статьи, обязаны переоформить право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды земельных участков или приобрести земельные участки в собственность, религиозные организации, кроме того – переоформить на право безвозмездного срочного пользования по своему желанию до 1 января 2008 года в соответствии с правилами статьи 36 данного документа (Федеральный закон от 25.10.2001 № 137–ФЗ (ред. 27.12.2005)).

1. В постоянное (бессрочное) пользование земельные участки предоставляются государственным и муниципальным учреждениям, федеральным казенным предприятиям, а также органам государственной власти и органам местного самоуправления.
2. Гражданам земельные участки в постоянное (бессрочное) пользование не предоставляются.
3. Право постоянного (бессрочного) пользования находящимися в государственной или муниципальной собственности земельными участками, возникшее у граждан или юридических лиц до введения в действие настоящего Кодекса, сохраняется.
4. Граждане или юридические лица, обладающие земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования, не вправе распоряжаться этими земельными участками.
5. Утратил силу с 1 сентября 2006 года. – Федеральный закон от 30.06.2006 № 93–ФЗ.

Статья 21. Пожизненное наследуемое владение земельными участками

1. Право пожизненного наследуемого владения земельным участком, находящимся в государственной или муниципальной собственности, приобретенное гражданином до введения в действие настоящего Кодекса, сохраняется. Предоставление земельных участков гражданам на праве пожизненного наследуемого владения после введения в действие настоящего Кодекса не допускается.
2. Распоряжение земельным участком, находящимся на праве пожизненного наследуемого владения, не допускается, за исключением перехода прав на земельный участок по наследству. Государственная регистрация перехода права пожизненного наследуемого владения земельным участком по наследству проводится на основании свидетельства о праве на наследство.
3. Утратил силу с 1 сентября 2006 года. – Федеральный закон от 30.06.2006 № 93–ФЗ.

Статья 22. Аренда земельных участков

1. Иностранные граждане, лица без гражданства могут иметь расположенные в пределах территории Российской Федерации земельные участки на праве аренды, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом.
2. Земельные участки, за исключением указанных в пункте 4 статьи 27 настоящего Кодекса, могут быть предоставлены их собственниками в аренду в соответствии с гражданским законодательством и настоящим Кодексом.
3. По истечении срока договора аренды земельного участка его арендатор имеет преимущественное право на заключение нового договора аренды земельного участка, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 3 статьи 35, пунктом 1 статьи 36 и статьей 46 настоящего Кодекса.
4. Размер арендной платы определяется договором аренды. Общие начала определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, могут быть установлены Правительством Российской Федерации.
5. Арендатор земельного участка, за исключением резидентов особых экономических зон – арендаторов земельных участков, вправе передать свои права и обязанности по договору аренды земельного участка третьему лицу, в том числе отдать арендные права земельного участка в залог и внести их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив в пределах срока договора аренды земельного участка без согласия собственника земельного участка при условии его уведомления, если договором аренды земельного участка не предусмотрено

иное. В указанных случаях ответственным по договору аренды земельного участка перед арендодателем становится новый арендатор земельного участка, за исключением передачи арендных прав в залог. При этом заключение нового договора аренды земельного участка не требуется.

(в ред. Федерального закона от 22.07.2005 № 117-ФЗ)

6. Арендатор земельного участка, за исключением резидентов особых экономических зон – арендаторов земельных участков, имеет право передать арендованный земельный участок в субаренду в пределах срока договора аренды земельного участка без согласия собственника земельного участка при условии его уведомления, если договором аренды земельного участка не предусмотрено иное. На субарендаторов распространяются все права арендаторов земельных участков, предусмотренные настоящим Кодексом.
(в ред. Федерального закона от 22.07.2005 № 117-ФЗ)
7. Земельный участок может быть передан в аренду для государственных или муниципальных нужд либо для проведения изыскательских работ на срок не более чем один год. При этом арендатор земельного участка в пределах срока договора аренды земельного участка обязан по требованию арендодателя привести земельный участок в состояние, пригодное для его использования в соответствии с разрешенным использованием; возместить убытки, причиненные при проведении работ; выполнить необходимые работы по рекультивации земельного участка, а также исполнить иные обязанности, установленные законом и (или) договором аренды земельного участка.
8. При продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, арендатор данного земельного участка имеет преимущественное право его покупки в порядке, установленном гражданским законодательством для случаев продажи доли в праве общей собственности постороннему лицу, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 1 статьи 36 настоящего Кодекса.

КонсультантПлюс: примечание.

В официальном тексте, видимо, допущена опечатка: имеются в виду пункты 5 и 6 данной статьи, а не пункты 4 и 5.

9. При аренде земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на срок более чем пять лет арендатор земельного участка имеет право в пределах срока договора аренды земельного участка передавать свои права и обязанности по этому договору третьему лицу, в том числе права и обязанности, указанные в пунктах 4 и 5 настоящей статьи, без согласия собственника земельного участка при условии его уведомления. Изменение условий договора аренды земельного участка без согласия его арендатора и ограничение установленных договором аренды земельного участка прав его арендатора не допускаются. Досрочное расторжение договора аренды земельного участка, заключенного на срок более чем пять лет, по требованию арендодателя возможно только на основании решения суда при существенном нарушении договора аренды земельного участка его арендатором.
10. В случае наследования земельных участков лицами, не достигшими совершеннолетия, их законные представители могут передать эти земельные участки в аренду на срок до достижения наследниками совершеннолетия.
11. Изъятые из оборота земельные участки не могут быть переданы в аренду, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

Статья 23. Право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут)

1. Частный сервитут устанавливается в соответствии с гражданским законодательством.
2. Публичный сервитут устанавливается законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков. Установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов общественных слушаний.
3. Могут устанавливаться публичные сервитуты для:
 - 1) прохода или проезда через земельный участок;
 - 2) использования земельного участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры;
 - 3) размещения на земельном участке межевых и геодезических знаков и подъездов к ним;
 - 4) проведения дренажных работ на земельном участке;
 - 5) забора воды и водопооя;
 - 6) прогона сельскохозяйственных животных через земельный участок;
(в ред. Федерального закона от 04.12.2006 № 201-ФЗ)
 - 7) сенокосения, выпаса сельскохозяйственных животных в установленном порядке на земельных участках в сроки, продолжительность которых соответствует местным условиям и обычаям;
(пп. 7 в ред. Федерального закона от 04.12.2006 № 201-ФЗ)
 - 8) использования земельного участка в целях охоты, ловли рыбы в расположенном на земельном участке водном объекте в установленные сроки и в установленном порядке;
(в ред. Федеральных законов от 03.06.2006 № 73-ФЗ, от 04.12.2006 № 201-ФЗ)
 - 9) временного пользования земельным участком в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ;
 - 10) свободного доступа к прибрежной полосе.

4. Сервитут может быть срочным или постоянным.
5. Осуществление сервитута должно быть наименее обременительным для земельного участка, в отношении которого он установлен.
6. Собственник земельного участка, обремененного частным сервитутом, вправе требовать соразмерную плату от лиц, в интересах которых установлен сервитут, если иное не предусмотрено федеральными законами.
7. В случаях, если установление публичного сервитута приводит к невозможности использования земельного участка, собственник земельного участка, землепользователь, землевладелец вправе требовать изъятия, в том числе путем выкупа, у него данного земельного участка с возмещением органом государственной власти или органом местного самоуправления, установившими публичный сервитут, убытков или предоставления равноценного земельного участка с возмещением убытков.
В случаях, если установление публичного сервитута приводит к существенным затруднениям в использовании земельного участка, его собственник вправе требовать от органа государственной власти или органа местного самоуправления, установивших публичный сервитут, соразмерную плату.
8. Лица, права и законные интересы которых затрагиваются установлением публичного сервитута, могут осуществлять защиту своих прав в судебном порядке.
9. Сервитуты подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Статья 24. Безвозмездное срочное пользование земельными участками

1. В безвозмездное срочное пользование могут предоставляться земельные участки:
 - 1) из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, исполнительными органами государственной власти или органами местного самоуправления, предусмотренными статьей 29 настоящего Кодекса, юридическим лицам, указанным в пункте 1 статьи 20 настоящего Кодекса, на срок не более чем один год;
 - 2) из земель, находящихся в собственности граждан или юридических лиц, иным гражданам и юридическим лицам на основании договора;
 - 3) из земель организаций, указанных в пункте 2 настоящей статьи, гражданам в виде служебного надела;
 - 4) из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, исполнительными органами государственной власти или органами местного самоуправления, предусмотренными статьей 29 настоящего Кодекса, религиозным организациям в соответствии с пунктом 3 статьи 30 и пунктом 1 статьи 36 настоящего Кодекса.
(пп. 4 введен Федеральным законом от 03.10.2004 № 123-ФЗ)
2. Служебные наделы предоставляются в безвозмездное срочное пользование работникам организаций отдельных отраслей экономики, в том числе организаций транспорта, лесного хозяйства, лесной промышленности, охотничьих хозяйств, государственных природных заповедников и национальных парков.

Категории работников организаций таких отраслей, имеющих право на получение служебных наделов, условия их предоставления устанавливаются законодательством Российской Федерации и законодательством субъектов Российской Федерации.

Служебные наделы предоставляются работникам таких организаций на время установления трудовых отношений на основании заявлений работников по решению соответствующих организаций из числа принадлежащих им земельных участков.

Права и обязанности лиц, использующих служебные наделы, определяются в соответствии с правилами пункта 1 статьи 41 и абзацев второго – четвертого, седьмого – девятого статьи 42 настоящего Кодекса.

Глава V. ВОЗНИКНОВЕНИЕ ПРАВ НА ЗЕМЛЮ

Статья 25. Основания возникновения прав на землю

1. Права на земельные участки, предусмотренные главами III и IV настоящего Кодекса, возникают по основаниям, установленным гражданским законодательством, федеральными законами, и подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».
2. Государственная регистрация сделок с земельными участками обязательна в случаях, указанных в федеральных законах.
3. Не подлежат возврату земельные участки, не подлежит возмещению или компенсации стоимость земельных участков, которые были национализированы до 1 января 1991 года в соответствии с законодательством, действовавшим на момент национализации земельных участков.

О юридической силе документов, удостоверяющих права на землю и выданных гражданам и юридическим лицам до и после введения в действие Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», см. Федеральный закон от 25.10.2001 № 137-ФЗ.

Статья 26. Документы о правах на земельные участки

1. Права на земельные участки, предусмотренные главами III и IV настоящего Кодекса, удостоверяются документами в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".
2. Договоры аренды земельного участка, субаренды земельного участка, безвозмездного срочного пользования земельным участком, заключенные на срок менее чем один год, не подлежат государственной регистрации, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

Статья 27. Ограничения оборотоспособности земельных участков

1. Оборот земельных участков осуществляется в соответствии с гражданским законодательством и настоящим Кодексом.
 2. Земельные участки, отнесенные к землям, изъятым из оборота, не могут предоставляться в частную собственность, а также быть объектами сделок, предусмотренных гражданским законодательством.
- Земельные участки, отнесенные к землям, ограниченным в обороте, не предоставляются в частную собственность, за исключением случаев, установленных федеральными законами.
3. Содержание ограничений оборота земельных участков устанавливается настоящим Кодексом, федеральными законами.
 4. Из оборота изъяты земельные участки, занятые находящимися в федеральной собственности следующими объектами:
 - 1) государственными природными заповедниками и национальными парками (за исключением случаев, предусмотренных статьей 95 настоящего Кодекса);
 - 2) зданиями, строениями и сооружениями, в которых размещены для постоянной деятельности Вооруженные Силы Российской Федерации, другие войска, воинские формирования и органы; (в ред. Федеральных законов от 30.06.2003 № 86-ФЗ, от 07.03.2005 № 15-ФЗ)
 - 3) зданиями, строениями и сооружениями, в которых размещены военные суды;
 - 4) объектами организаций федеральной службы безопасности;
 - 5) объектами организаций федеральных органов государственной охраны;
 - 6) объектами использования атомной энергии, пунктами хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ;
 - 7) объектами, в соответствии с видами деятельности которых созданы закрытые административно-территориальные образования;
 - 8) объектами учреждений и органов Федеральной службы исполнения наказаний; (пп. 8 в ред. Федерального закона от 29.06.2004 № 58-ФЗ)
 - 9) воинскими и гражданскими захоронениями;
 - 10) инженерно-техническими сооружениями, линиями связи и коммуникациями, возведенными в интересах защиты и охраны Государственной границы Российской Федерации.
 5. Ограничиваются в обороте находящиеся в государственной или муниципальной собственности следующие земельные участки:
 - 1) в пределах особо охраняемых природных территорий, не указанные в пункте 4 настоящей статьи;
 - 2) из состава земель лесного фонда; (пп. 2 в ред. Федерального закона от 04.12.2006 № 201-ФЗ)
 - 3) в пределах которых расположены водные объекты, находящиеся в государственной или муниципальной собственности; (пп. 3 в ред. Федерального закона от 03.06.2006 № 73-ФЗ)
 - 4) занятые особо ценными объектами культурного наследия народов Российской Федерации, объектами, включенными в Список всемирного наследия, историко-культурными заповедниками, объектами археологического наследия;
 - 5) предоставленные для обеспечения обороны и безопасности, оборонной промышленности, таможенных нужд и не указанные в пункте 4 настоящей статьи;
 - 6) не указанные в пункте 4 настоящей статьи в границах закрытых административно-территориальных образований;
 - 7) предоставленные для нужд организаций транспорта, в том числе морских, речных портов, вокзалов, аэродромов и аэропортов, сооружений навигационного обеспечения воздушного движения и судоходства, терминалов и терминальных комплексов в зонах формирования международных транспортных коридоров;
 - 8) предоставленные для нужд связи;
 - 9) занятые объектами космической инфраструктуры;
 - 10) расположенные под объектами гидротехнических сооружений;
 - 11) предоставленные для производства ядовитых веществ, наркотических средств;
 - 12) загрязненные опасными отходами, радиоактивными веществами, подвергшиеся биогенному загрязнению, иные подвергшиеся деградации земли.
 6. Оборот земель сельскохозяйственного назначения регулируется федеральным законом об обороте земель сельскохозяйственного назначения.
 7. Пункт 6 настоящей статьи не распространяется на земельные участки, предоставленные из земель сельскохозяйственного назначения гражданам для индивидуального жилищного, гаражного строительства,

ведения личного подсобного и дачного хозяйства, садоводства, животноводства и огородничества, а также на земельные участки, занятые зданиями, строениями, сооружениями.

8. Запрещается приватизация земельных участков в пределах береговой полосы, установленной в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации.
(п. 8 введен Федеральным законом от 03.06.2006 № 73-ФЗ)

Статья 28. Приобретение прав на земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности

1. Земельные участки из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются гражданам и юридическим лицам в собственность или в аренду, а также предоставляются юридическим лицам в постоянное (бессрочное) пользование в случаях, предусмотренных пунктом 1 статьи 20 настоящего Кодекса, и гражданам и юридическим лицам в безвозмездное срочное пользование в случаях, предусмотренных пунктом 1 статьи 24 настоящего Кодекса.
2. Предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в собственность граждан и юридических лиц осуществляется за плату. Предоставление земельных участков в собственность граждан и юридических лиц может осуществляться бесплатно в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации.
3. Утратил силу с 1 сентября 2006 года. – Федеральный закон от 30.06.2006 № 93-ФЗ.
4. Не допускается отказ в предоставлении в собственность граждан и юридических лиц земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для строительства, за исключением случаев:
 - изъятия земельных участков из оборота;
 - установленного федеральным законом запрета на приватизацию земельных участков;
 - резервирования земельных участков для государственных или муниципальных нужд.Не допускается отказ в предоставлении в собственность граждан и юридических лиц земельных участков, ограниченных в обороте и находящихся в государственной или муниципальной собственности, если федеральным законом разрешено предоставлять их в собственность граждан и юридических лиц.
5. Иностранцам, лицам без гражданства и иностранным юридическим лицам в соответствии с настоящей статьей земельные участки предоставляются в собственность только за плату, размер которой устанавливается настоящим Кодексом.

Статья 29. Исполнительные органы государственной власти и органы местного самоуправления, осуществляющие предоставление земельных участков

Предоставление гражданам и юридическим лицам земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на основании решения исполнительных органов государственной власти или органов местного самоуправления, обладающих правом предоставления соответствующих земельных участков в пределах их компетенции в соответствии со статьями 9, 10 и 11 настоящего Кодекса.

С 1 января 2010 года при отсутствии правил землепользования и застройки предоставление земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, не осуществляется. Настоящее правило не распространяется на земельные участки, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, а также на земельные участки, предоставляемые в соответствии с документами территориального планирования Российской Федерации и документами территориального планирования субъектов Российской Федерации (Федеральный закон от 25.10.2001 № 137-ФЗ (ред. от 31.12.2005)).

Статья 30. Порядок предоставления земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности

1. Предоставление земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется с проведением работ по их формированию:
 - 1) без предварительного согласования мест размещения объектов;
 - 2) с предварительным согласованием мест размещения объектов.
2. Предоставление земельных участков для строительства в собственность без предварительного согласования мест размещения объектов осуществляется исключительно на торгах (конкурсах, аукционах) в соответствии со статьей 38 настоящего Кодекса.
3. Предоставление земельных участков для строительства с предварительным согласованием мест размещения объектов осуществляется в аренду, а лицам, указанным в пункте 1 статьи 20 настоящего Кодекса, – в постоянное (бессрочное) пользование, религиозным организациям для строительства зданий, строений, сооружений религиозного и благотворительного назначения – в безвозмездное срочное пользование на срок строительства этих зданий, строений, сооружений.
(п. 3 в ред. Федерального закона от 03.10.2004 № 123-ФЗ)
4. Предоставление земельного участка для строительства без предварительного согласования места размещения объекта осуществляется в следующем порядке:

- 1) проведение работ по формированию земельного участка:
 - подготовка проекта границ земельного участка и установление его границ на местности;
 - определение разрешенного использования земельного участка;
 - определение технических условий подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения и платы за подключение объектов к сетям инженерно-технического обеспечения (далее – плата за подключение);
 - (в ред. Федерального закона от 29.12.2004 № 191-ФЗ)
 - принятие решения о проведении торгов (конкурсов, аукционов) или предоставлении земельных участков без проведения торгов (конкурсов, аукционов);
 - публикация сообщения о проведении торгов (конкурсов, аукционов) или приеме заявлений о предоставлении земельных участков без проведения торгов (конкурсов, аукционов);
- 2) государственный кадастровый учет земельного участка в соответствии с правилами, предусмотренными статьей 70 настоящего Кодекса;
- 3) проведение торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельного участка или продаже права на заключение договора аренды земельного участка или предоставление земельного участка в аренду без проведения торгов (конкурсов, аукционов) на основании заявления гражданина или юридического лица, заинтересованных в предоставлении земельного участка. Передача земельных участков в аренду без проведения торгов (конкурсов, аукционов) допускается при условии предварительной и заблаговременной публикации сообщения о наличии предлагаемых для такой передачи земельных участков в случае, если имеется только одна заявка;
- 4) подписание протокола о результатах торгов (конкурсов, аукционов) или подписание договора аренды земельного участка в результате предоставления земельного участка без проведения торгов (конкурсов, аукционов).
5. Предоставление земельного участка для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта осуществляется в следующем порядке:
 - 1) выбор земельного участка и принятие в порядке, установленном статьей 31 настоящего Кодекса, решения о предварительном согласовании места размещения объекта;
 - 2) проведение работ по формированию земельного участка;
 - 3) государственный кадастровый учет земельного участка в соответствии с правилами, предусмотренными статьей 70 настоящего Кодекса;
 - 4) принятие решения о предоставлении земельного участка для строительства в соответствии с правилами, установленными статьей 32 настоящего Кодекса.
6. В случае, если земельный участок сформирован, но не закреплен за гражданином или юридическим лицом, его предоставление для строительства осуществляется в соответствии с подпунктами 3 и 4 пункта 4 настоящей статьи.
7. Решение исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления, предусмотренных статьей 29 настоящего Кодекса, о предоставлении земельного участка для строительства или протокол о результатах торгов (конкурсов, аукционов) является основанием:
 - 1) государственной регистрации права постоянного (бессрочного) пользования при предоставлении земельного участка в постоянное (бессрочное) пользование;
 - 2) заключения договора купли-продажи и государственной регистрации права собственности покупателя на земельный участок при предоставлении земельного участка в собственность;
 - 3) заключения договора аренды земельного участка и государственной регистрации данного договора при передаче земельного участка в аренду.
8. Решение или выписка из него о предоставлении земельного участка для строительства либо об отказе в его предоставлении выдается заявителю в семидневный срок со дня его принятия.
9. Решение об отказе в предоставлении земельного участка для строительства может быть обжаловано заявителем в суд.
10. В случае признания судом недействительным отказа в предоставлении земельного участка для строительства суд в своем решении обязывает исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные статьей 29 настоящего Кодекса, предоставить земельный участок с указанием срока и условий его предоставления.
11. Предварительное согласование места размещения объекта не проводится при размещении объекта в городском или сельском поселении в соответствии с градостроительной документацией о застройке и правилами землепользования и застройки (зонированием территорий), а также в случае предоставления земельного участка для нужд сельскохозяйственного производства или земельных участков из состава земель лесного фонда либо гражданину для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства.
(в ред. Федерального закона от 04.12.2006 № 201-ФЗ)

О признании не противоречащим Конституции РФ пункта 12 статьи 30 см. Постановление Конституционного Суда РФ от 23.04.2004 № 8-П.

12. Иностранцам, лицам без гражданства и иностранным юридическим лицам земельные участки для строительства могут предоставляться в порядке, установленном настоящей статьей, в соответствии с пунктом 2 статьи 5, пунктом 3 статьи 15, пунктом 1 статьи 22 и пунктами 4 и 5 статьи 28 настоящего Кодекса.

13. Резиденту особой экономической зоны расположенные в пределах территории особой экономической зоны земельные участки для строительства предоставляются с учетом особенностей, предусмотренных Федеральным законом "Об особых экономических зонах в Российской Федерации".
(п. 13 введен Федеральным законом от 22.07.2005 № 117-ФЗ)

Статья 30.1. Особенности предоставления земельных участков для жилищного строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности
(введена Федеральным законом от 29.12.2004 № 191-ФЗ)

1. Земельные участки для жилищного строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются в собственность или в аренду без предварительного согласования места размещения объекта.
2. Продажа земельных участков для жилищного строительства или продажа права на заключение договоров аренды земельных участков для жилищного строительства осуществляется на аукционах, за исключением случаев, установленного пунктом 27 статьи 38.1 настоящего Кодекса.
3. Предоставление земельного участка в аренду для индивидуального жилищного строительства может осуществляться на основании заявления гражданина, заинтересованного в предоставлении земельного участка.
(в ред. Федерального закона от 31.12.2005 № 206-ФЗ)

В двухнедельный срок со дня получения заявления гражданина о предоставлении в аренду земельного участка исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные статьей 29 настоящего Кодекса, может принять решение о проведении аукциона по продаже земельного участка или права на заключение договора аренды такого земельного участка либо опубликовать сообщение о приеме заявлений о предоставлении в аренду такого земельного участка с указанием местоположения земельного участка, его площади, разрешенного использования в периодическом печатном издании, определяемом соответственно Правительством Российской Федерации, высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации, главой муниципального образования, а также разместить сообщение о приеме указанных заявлений на официальном сайте соответственно Правительства Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования (при наличии официального сайта муниципального образования) в сети «Интернет».

(в ред. Федерального закона от 31.12.2005 № 206-ФЗ)

В случае, если по истечении месяца со дня опубликования сообщения о приеме заявлений о предоставлении в аренду земельного участка заявления не поступили, исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные статьей 29 настоящего Кодекса, принимает решение о предоставлении такого земельного участка для жилищного строительства в аренду гражданину, указанному в абзаце первом настоящего пункта. Договор аренды земельного участка подлежит заключению с указанными гражданином в двухнедельный срок после государственного кадастрового учета такого земельного участка.

(в ред. Федерального закона от 31.12.2005 № 206-ФЗ)

В случае поступления заявления о предоставлении в аренду такого земельного участка проводится аукцион по продаже права на заключение договора аренды земельного участка.

Статья 30.2. Особенности предоставления земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности
(введена Федеральным законом от 29.12.2004 № 191-ФЗ)

1. Земельные участки для их комплексного освоения в целях жилищного строительства, которое включает в себя подготовку документации по планировке территории, выполнение работ по обустройству территории посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры, осуществление жилищного и иного строительства в соответствии с видами разрешенного использования, из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются в аренду без предварительного согласования места размещения объекта.
2. Предоставление в аренду земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства осуществляется на аукционе в порядке, установленном статьей 38.2 настоящего Кодекса.
3. Арендатор земельного участка, предоставленного для его комплексного освоения в целях жилищного строительства, обязан выполнять требования, предусмотренные подпунктами 6 – 8 пункта 3 статьи 38.2 настоящего Кодекса.
4. Арендатор земельного участка, предоставленного для его комплексного освоения в целях жилищного строительства, имеет право, предусмотренное пунктом 9 статьи 22 настоящего Кодекса, независимо от срока договора аренды такого земельного участка. При этом к новому правообладателю переходят обязанности по выполнению указанных в пункте 3 настоящей статьи требований, касающихся комплексного освоения земельного участка в целях жилищного строительства.
5. Арендатор земельного участка, предоставленного для его комплексного освоения в целях жилищного строительства, после утверждения в установленном порядке документации по планировке территории, строительства объектов инженерной инфраструктуры и государственного кадастрового учета земельных

- участков, предназначенных для жилищного и иного строительства в соответствии с видами разрешенного использования, в границах ранее предоставленного земельного участка имеет исключительное право приобрести указанные земельные участки в собственность или в аренду.
6. Собственник или арендатор указанных в пункте 5 настоящей статьи земельных участков, предназначенных для жилищного и иного строительства, обязан выполнить требования, предусмотренные подпунктом 8 пункта 3 статьи 38.2 настоящего Кодекса.
 7. При обороте указанных в пункте 5 настоящей статьи земельных участков, предназначенных для жилищного и иного строительства, к новым правообладателям переходят обязанности по выполнению требований, предусмотренных подпунктом 8 пункта 3 статьи 38.2 настоящего Кодекса.
 8. В случае неисполнения обязанностей, указанных в пунктах 3, 4, 6 и 7 настоящей статьи, а также в случае ненадлежащего их исполнения права на земельные участки могут быть прекращены в соответствии с настоящим Кодексом и гражданским законодательством.
 9. В случае неисполнения обязанностей, указанных в пунктах 3, 4, 6 и 7 настоящей статьи, а также в случае ненадлежащего их исполнения взимается неустойка в размере одной стопятидесятой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения таких обязанностей, от размера арендной платы или размера земельного налога за каждый день просрочки, если договором не предусмотрено иное.

Статья 31. Выбор земельных участков для строительства

1. Гражданин или юридическое лицо, заинтересованные в предоставлении земельного участка для строительства, обращаются в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные статьей 29 настоящего Кодекса, с заявлением о выборе земельного участка и предварительном согласовании места размещения объекта. В данном заявлении должны быть указаны назначение объекта, предполагаемое место его размещения, обоснование примерного размера земельного участка, испрашиваемое право на земельный участок. К заявлению могут прилагаться технико-экономическое обоснование проекта строительства или необходимые расчеты.
2. Орган местного самоуправления по заявлению гражданина или юридического лица либо по обращению предусмотренного статьей 29 настоящего Кодекса исполнительного органа государственной власти обеспечивает выбор земельного участка на основе документов государственного земельного кадастра и документов землеустройства с учетом экологических, градостроительных и иных условий использования соответствующей территории и недр в ее границах посредством определения вариантов размещения объекта и проведения процедур согласования в случаях, предусмотренных федеральными законами, с соответствующими государственными органами, органами местного самоуправления, муниципальными организациями.

Необходимая информация о разрешенном использовании земельных участков и об обеспечении этих земельных участков объектами инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, технические условия подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, а также дежурные кадастровые карты (планы), содержащие сведения о местоположении земельных участков, предоставляются бесплатно соответствующими государственными органами, органами местного самоуправления, муниципальными организациями в двухнедельный срок со дня получения запроса от органа местного самоуправления.

3. Органы местного самоуправления городских или сельских поселений информируют население о возможном или предстоящем предоставлении земельных участков для строительства.

Граждане, общественные организации (объединения), религиозные организации и органы территориального общественного самоуправления имеют право участвовать в решении вопросов, затрагивающих интересы населения, религиозных организаций и связанных с изъятием, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных и муниципальных нужд и предоставлением этих земельных участков для строительства.

(в ред. Федерального закона от 03.10.2004 № 123-ФЗ)

При предоставлении земельных участков в местах традиционного проживания и хозяйственной деятельности коренных малочисленных народов Российской Федерации и этнических общностей для целей, не связанных с их традиционной хозяйственной деятельностью и традиционными промыслами, могут проводиться сходы, референдумы граждан по вопросам изъятия, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных или муниципальных нужд и предоставления земельных участков для строительства объектов, размещение которых затрагивает законные интересы указанных народов и общностей. Исполнительные органы государственной власти или органы местного самоуправления, предусмотренные статьей 29 настоящего Кодекса, принимают решения о предварительном согласовании мест размещения объектов с учетом результатов таких сходов или референдумов.

4. Орган местного самоуправления информирует землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, законные интересы которых могут быть затронуты в результате возможного изъятия для государственных и муниципальных нужд находящихся соответственно в их пользовании и владении земельных участков, в связи с предоставлением этих земельных участков для строительства. В случае, если в целях размещения объектов необходимо выкупить земельные участки для государственных или муниципальных нужд из земель, находящихся в собственности граждан или юридических лиц, орган местного самоуправления информирует собственников этих земельных участков об их возможном выкупе. Порядок и условия предоставления такой информации могут быть установлены федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации.

5. Результаты выбора земельного участка оформляются актом о выборе земельного участка для строительства, а в необходимых случаях и для установления его охранный или санитарно-защитной зоны. К данному акту прилагаются утвержденные органом местного самоуправления проекты границ каждого земельного участка в соответствии с возможными вариантами их выбора.

В случае предполагаемого изъятия, в том числе путем выкупа, земельного участка для государственных или муниципальных нужд к акту о выборе земельного участка также прилагаются расчеты убытков собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев, арендаторов земельных участков, потерь сельскохозяйственного производства.

(в ред. Федерального закона от 04.12.2006 № 201-ФЗ)

6. Исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные статьей 29 настоящего Кодекса, принимает решение о предварительном согласовании места размещения объекта, утверждающее акт о выборе земельного участка в соответствии с одним из вариантов выбора земельного участка, или об отказе в размещении объекта.
7. Копия решения о предварительном согласовании места размещения объекта с приложением проекта границ земельного участка или об отказе в размещении объекта выдается заявителю в семидневный срок со дня его утверждения.
8. Решение о предварительном согласовании места размещения объекта является основанием последующего принятия решения о предоставлении земельного участка для строительства и действует в течение трех лет.

В случае осуществления собственником земельного участка, землепользователем, землевладельцем, арендатором земельного участка строительства на земельном участке или иного его улучшения после информирования о возможном изъятии, в том числе путем выкупа, земельного участка для государственных или муниципальных нужд собственник земельного участка, землепользователь, землевладелец, арендатор земельного участка несут риск отнесения на них затрат и убытков, связанных со строительством на земельном участке или с иным его улучшением.

В случае, если по истечении срока действия решения о предварительном согласовании места размещения объекта решение о предоставлении земельного участка не было принято, лица, права которых были ограничены, вправе требовать возмещения от исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления, предусмотренных статьей 29 настоящего Кодекса и принявших такое решение, понесенных убытков независимо от продления срока действия решения о предварительном согласовании места размещения объекта.

9. Решение о предварительном согласовании места размещения объекта или об отказе в размещении объекта может быть обжаловано заинтересованными лицами в суд. В случае признания в судебном порядке недействительным решения о предварительном согласовании места размещения объекта исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные статьей 29 настоящего Кодекса и принявшие такое решение, возмещает гражданину или юридическому лицу расходы, понесенные ими в связи с подготовкой документов, необходимых для принятия решения о предварительном согласовании места размещения объекта.
10. В субъектах Российской Федерации – городах федерального значения Москве и Санкт-Петербурге выбор земельных участков для строительства осуществляется органом исполнительной власти соответствующего субъекта Российской Федерации, если иное не предусмотрено законами этих субъектов Российской Федерации.

Статья 32. Принятие решения о предоставлении земельного участка для строительства

1. Решение о предварительном согласовании места размещения объекта и проект границ земельного участка являются основанием установления в соответствии с заявками граждан или юридических лиц, заинтересованных в предоставлении земельного участка для строительства, и за их счет границ такого земельного участка на местности и его государственного кадастрового учета в порядке, установленном федеральными законами.
2. Исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные статьей 29 настоящего Кодекса, на основании заявления гражданина или юридического лица, заинтересованных в предоставлении земельного участка для строительства, и приложенной к нему кадастровой карты (плана) земельного участка в двухнедельный срок принимает решение о предоставлении земельного участка для строительства.
3. При предоставлении испрашиваемого земельного участка в результате его изъятия, в том числе путем выкупа, для государственных или муниципальных нужд одновременно с решением о предоставлении земельного участка принимается решение о соответствующей форме изъятия такого земельного участка.
4. Условия предоставления земельных участков для государственных или муниципальных нужд должны предусматривать возмещение всех убытков, связанных с изъятием этих земельных участков у землепользователей, землевладельцев, расторжением или прекращением договоров их аренды, а также возмещение в соответствии с правилами, предусмотренными статьей 58 настоящего Кодекса, потерь сельскохозяйственного производства. Условия могут также предусматривать права других лиц, обременяющие предоставляемые земельные участки, или предусмотренные статьей 56 настоящего Кодекса ограничения использования земельных участков.

(в ред. Федерального закона от 04.12.2006 № 201-ФЗ)

Статья 33. Нормы предоставления земельных участков

1. Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность из находящихся в государственной или муниципальной собственности земель для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, садоводства, огородничества, животноводства, дачного строительства, устанавливаются законами субъектов Российской Федерации, для ведения личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства – нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.
2. Максимальные размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность бесплатно для целей, предусмотренных правилами пункта 1 настоящей статьи, устанавливаются:
 - федеральными законами – из земель, находящихся в федеральной собственности;
 - законами субъектов Российской Федерации – из земель, находящихся в собственности субъектов Российской Федерации;
 - нормативными правовыми актами органов местного самоуправления – из земель, находящихся в собственности муниципальных образований.
3. Для целей, не указанных в пункте 1 настоящей статьи, предельные размеры земельных участков устанавливаются в соответствии с утвержденными в установленном порядке нормами отвода земель для конкретных видов деятельности или в соответствии с правилами землепользования и застройки, землеустроительной, градостроительной и проектной документацией.

Статья 34. Порядок предоставления гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для целей, не связанных со строительством

1. Органы государственной власти и органы местного самоуправления обязаны обеспечить управление и распоряжение земельными участками, которые находятся в их собственности и (или) в ведении, на принципах эффективности, справедливости, публичности, открытости и прозрачности процедур предоставления таких земельных участков. Для этого указанные органы обязаны:
 - принять акт, устанавливающий процедуры и критерии предоставления таких земельных участков, в том числе порядок рассмотрения заявок и принятия решений. Рассмотрению подлежат все заявки, поступившие до определенного указанными процедурами срока. Не допускается установление приоритетов и особых условий для отдельных категорий граждан, если иное не установлено законом;
 - уполномочить на управление и распоряжение земельными участками и иной недвижимостью специальный орган;
 - обеспечить подготовку информации о земельных участках, которые предоставляются гражданам и юридическим лицам на определенном праве и предусмотренных условиях (за плату или бесплатно), и заблаговременную публикацию такой информации.
2. Граждане, заинтересованные в предоставлении или передаче земельных участков в собственность или в аренду из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для целей, не связанных со строительством, подают заявления в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные статьей 29 настоящего Кодекса.
3. В указанном в пункте 2 настоящей статьи заявлении должны быть определены цель использования земельного участка, его предполагаемые размеры и местоположение, испрашиваемое право на землю.
4. Орган местного самоуправления или по его поручению соответствующая землеустроительная организация на основании указанного в пункте 2 настоящей статьи заявления либо обращения исполнительного органа государственной власти, предусмотренного статьей 29 настоящего Кодекса, с учетом зонирования территорий в месячный срок обеспечивает изготовление проекта границ земельного участка и утверждает его.
5. Исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные статьей 29 настоящего Кодекса, в двухнедельный срок принимает решение о предоставлении испрашиваемого земельного участка в собственность за плату или бесплатно либо о передаче в аренду земельного участка с приложением проекта его границ.
6. Договор купли-продажи или аренды земельного участка заключается в недельный срок после представления заявителем кадастровой карты (плана) земельного участка в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные статьей 29 настоящего Кодекса.

Статья 35. Переход права на земельный участок при переходе права собственности на здание, строение, сооружение

1. При переходе права собственности на здание, строение, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, строением, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник.

В случае перехода права собственности на здание, строение, сооружение к нескольким собственникам порядок пользования земельным участком определяется с учетом долей в праве собственности на здание, строение, сооружение или сложившегося порядка пользования земельным участком.
2. Площадь части земельного участка, занятой зданием, строением, сооружением и необходимой для их использования, определяется в соответствии с пунктом 3 статьи 33 настоящего Кодекса.

3. Собственник здания, строения, сооружения, находящихся на чужом земельном участке, имеет преимущественное право покупки или аренды земельного участка, которое осуществляется в порядке, установленном гражданским законодательством для случаев продажи доли в праве общей собственности постороннему лицу. В случае, если земельный участок находится в государственной или муниципальной собственности, применяются правила, установленные пунктом 1 статьи 36 настоящего Кодекса.
4. Отчуждение здания, строения, сооружения, находящихся на земельном участке и принадлежащих одному лицу, проводится вместе с земельным участком, за исключением следующих случаев:
 - 1) отчуждение части здания, строения, сооружения, которая не может быть выделена в натуре вместе с частью земельного участка;
 - 2) отчуждение здания, строения, сооружения, находящихся на земельном участке, изъятом из оборота в соответствии со статьей 27 настоящего Кодекса.

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

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

Отчуждение доли в праве собственности на здание, строение, сооружение, находящиеся на земельном участке, принадлежащем на праве собственности нескольким лицам, влечет за собой отчуждение доли в праве собственности на земельный участок, размер которой пропорционален доле в праве собственности на здание, строение, сооружение.

О признании не противоречащим Конституции РФ пункта 5 статьи 35 см. Постановление Конституционного Суда РФ от 23.04.2004 № 8-П.

5. Иностранцы граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица – собственники зданий, строений, сооружений, находящихся на чужом земельном участке, имеют преимущественное право покупки или аренды земельного участка в порядке, установленном настоящей статьей, и в соответствии с пунктом 2 статьи 5, пунктом 3 статьи 15, пунктом 1 статьи 22 и пунктами 4 и 5 статьи 28 настоящего Кодекса. Президент Российской Федерации может установить перечень видов зданий, строений, сооружений, на которые это правило не распространяется.

При продаже в соответствии с правилами, установленными статьей 36 настоящего Кодекса, находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков собственникам расположенных на них зданий, строений, сооружений стоимость таких земельных участков определяется в порядке, установленном пунктами 2 и 3 статьи 2 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ.

Статья 36. Приобретение прав на земельные участки, которые находятся в государственной или муниципальной собственности и на которых расположены здания, строения, сооружения

Земельные участки, которые находятся в государственной или муниципальной собственности и на которых расположены здания, строения и сооружения, находящиеся на день введения в действие данного Кодекса в собственности общероссийских общественных организаций инвалидов и организаций, единственными учредителями которых являются общероссийские общественные организации инвалидов, предоставляются в собственность указанных организаций бесплатно (Федеральный закон от 25.10.2001 № 137-ФЗ).

1. Граждане и юридические лица, имеющие в собственности, безвозмездном пользовании, хозяйственном ведении или оперативном управлении здания, строения, сооружения, расположенные на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, приобретают права на эти земельные участки в соответствии с настоящим Кодексом.
(в ред. Федерального закона от 03.10.2004 № 123-ФЗ)

Исключительное право на приватизацию земельных участков или приобретение права аренды земельных участков имеют граждане и юридические лица – собственники зданий, строений, сооружений в порядке и на условиях, которые установлены настоящим Кодексом, федеральными законами.

Религиозным организациям, имеющим в собственности здания, строения, сооружения религиозного и благотворительного назначения, расположенные на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, эти земельные участки предоставляются в собственность бесплатно.

(абзац введен Федеральным законом от 03.10.2004 № 123-ФЗ)

Религиозным организациям, имеющим в соответствии с федеральными законами на праве безвозмездного пользования здания, строения, сооружения религиозного и благотворительного назначения, расположенные на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, эти земельные участки предоставляются на праве безвозмездного срочного пользования на срок безвозмездного пользования этими зданиями, строениями, сооружениями.

(абзац введен Федеральным законом от 03.10.2004 № 123-ФЗ)

2. В существующей застройке земельные участки, на которых находятся сооружения, входящие в состав общего имущества многоквартирного дома, жилые здания и иные строения, предоставляются в качестве

общего имущества в общую долевую собственность домовладельцев в порядке и на условиях, которые установлены жилищным законодательством.

(в ред. Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ)

3. В случае, если здание (помещение в нем), находящееся на неделимом земельном участке, принадлежит нескольким лицам на праве собственности, эти лица имеют право на приобретение данного земельного участка в общую долевую собственность или в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом, федеральными законами.

В случае, если в здании, находящемся на неделимом земельном участке, помещения принадлежат одним лицам на праве собственности, другим лицам на праве хозяйственного ведения или всем лицам на праве хозяйственного ведения, эти лица имеют право на приобретение данного земельного участка в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом, федеральными законами. При этом договор аренды земельного участка заключается с условием согласия сторон на вступление в этот договор иных правообладателей помещений в этом здании.

Федеральные казенные предприятия и государственные или муниципальные учреждения – правообладатели помещений в этом здании обладают правом ограниченного пользования земельным участком для осуществления своих прав на принадлежащие им помещения.

4. В случае, если помещения в здании, расположенном на неделимом земельном участке, закреплены за несколькими федеральными казенными предприятиями и государственными или муниципальными учреждениями, данный земельный участок предоставляется одному из этих лиц на основании решения собственника земельного участка в постоянное (бессрочное) пользование, а другие из этих лиц обладают правом ограниченного пользования земельным участком для осуществления своих прав на закрепленные за ними помещения.

О применении пункта 5 статьи 36 см. определение Конституционного Суда РФ от 05.03.2004 № 82-О.

5. Для приобретения прав на земельный участок граждане или юридические лица, указанные в настоящей статье, совместно обращаются в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные статьей 29 настоящего Кодекса, с заявлением о приобретении прав на земельный участок с приложением его кадастровой карты (плана).

О применении пункта 6 статьи 36 см. Определение Конституционного Суда РФ от 12.05.2005 № 187-О.

6. Исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные статьей 29 настоящего Кодекса, в двухнедельный срок со дня поступления указанного в пункте 5 настоящей статьи заявления принимает решение о предоставлении земельного участка в собственность бесплатно в соответствии с пунктом 2 статьи 28 настоящего Кодекса, а в случаях, указанных в пункте 1 статьи 20 настоящего Кодекса, на праве постоянного (бессрочного) пользования либо готовит проект договора купли-продажи или аренды земельного участка и направляет его заявителю с предложением о заключении соответствующего договора.

7. В случае отсутствия кадастровой карты (плана) земельного участка орган местного самоуправления на основании заявления гражданина или юридического лица либо по обращению предусмотренного статьей 29 настоящего Кодекса исполнительного органа государственной власти на основании дежурной кадастровой карты (плана), содержащей сведения о местоположении земельного участка, и градостроительной документации в месячный срок со дня поступления указанного заявления либо обращения обеспечивает изготовление кадастровой карты (плана) земельного участка и утверждает проект его границ.

Границы и размеры земельного участка определяются с учетом фактически используемой площади земельного участка в соответствии с требованиями земельного и градостроительного законодательства. Границы земельного участка устанавливаются с учетом красных линий, границ смежных земельных участков (при их наличии), естественных границ земельного участка.

8. Исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные статьей 29 настоящего Кодекса, в двухнедельный срок со дня представления проекта границ земельного участка принимает решение о предоставлении этого земельного участка лицам, указанным в пункте 5 настоящей статьи, и направляет им копию решения с приложением проекта границ земельного участка.

На основании проекта границ земельного участка за счет указанных лиц устанавливаются границы земельного участка на местности и обеспечивается изготовление кадастровой карты (плана) земельного участка.

О признании не противоречащим Конституции РФ пункта 9 статьи 36 см. Постановление Конституционного Суда РФ от 23.04.2004 № 8-П.

9. Иностранцы граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица – собственники зданий, строений, сооружений имеют право на приобретение земельных участков в собственность в порядке, установленном настоящей статьей, и в соответствии с пунктом 2 статьи 5, пунктом 3 статьи 15 и пунктами 4 и 5 статьи 28 настоящего Кодекса.

Статья 37. Особенности купли-продажи земельных участков

1. Объектом купли-продажи могут быть только земельные участки, прошедшие государственный кадастровый учет. Продавец при заключении договора купли-продажи обязан предоставить покупателю имеющуюся у него информацию об обременениях земельного участка и ограничениях его использования.
2. Являются недействительными следующие условия договора купли-продажи земельного участка:
 - устанавливающие право продавца выкупить земельный участок обратно по собственному желанию;
 - ограничивающие дальнейшее распоряжение земельным участком, в том числе ограничивающие ипотеку, передачу земельного участка в аренду, совершение иных сделок с землей;
 - ограничивающие ответственность продавца в случае предъявления прав на земельные участки третьими лицами.Указанные требования применяются также к договору мены.
3. Покупатель в случае предоставления ему продавцом заведомо ложной информации об обременениях земельного участка и ограничениях его использования в соответствии с разрешенным использованием; о разрешении на застройку данного земельного участка; об использовании соседних земельных участков, оказывающем существенное воздействие на использование и стоимость продаваемого земельного участка; о качественных свойствах земли, которые могут повлиять на планируемое покупателем использование и стоимость продаваемого земельного участка; иной информации, которая может оказать влияние на решение покупателя о покупке данного земельного участка и требования о предоставлении которой установлены федеральными законами, вправе требовать уменьшения покупной цены или расторжения договора купли-продажи земельного участка и возмещения причиненных ему убытков.
4. Требования, установленные пунктом 3 настоящей статьи, применяются также в случаях обмена земельного участка, передачи его в аренду.

КонсультантПлюс: примечание.

По вопросу, касающемуся продажи недвижимости, см. параграф 7 части второй Гражданского кодекса РФ от 26.01.1996 № 14-ФЗ.

О признании не противоречащей Конституции РФ статьи 38 см. Постановление Конституционного Суда РФ от 23.04.2004 № 8-П.

Статья 38. Приобретение земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, или права на заключение договора аренды такого земельного участка на торгах (конкурсах, аукционах)

1. Предметом торгов (конкурсов, аукционов) может быть сформированный в соответствии с подпунктом 1 пункта 4 статьи 30 настоящего Кодекса земельный участок с установленными границами или право на заключение договора аренды такого земельного участка.
2. В качестве продавца земельного участка или права на заключение договора аренды такого земельного участка выступает исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные статьей 29 настоящего Кодекса.

В качестве организатора торгов (конкурсов, аукционов) выступает собственник или действующая на основании договора с ним специализированная организация.
3. Собственник земельного участка определяет форму проведения торгов (конкурсов, аукционов), начальную цену предмета торгов (конкурсов, аукционов) и сумму задатка.
4. Порядок организации и проведения торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков определяется Правительством Российской Федерации в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации и настоящим Кодексом.
5. Порядок организации и проведения аукционов по продаже земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, либо права на заключение договоров аренды земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для жилищного строительства определяется статьей 38.1 настоящего Кодекса.

(п. 5 введен Федеральным законом от 29.12.2004 № 191-ФЗ)
6. Порядок организации и проведения аукционов по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для их комплексного освоения в целях жилищного строительства определяется статьей 38.2 настоящего Кодекса.

(п. 6 введен Федеральным законом от 29.12.2004 № 191-ФЗ)

Статья 38.1. Порядок организации и проведения аукционов по продаже земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, либо права на заключение договоров аренды земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для жилищного строительства

(введена Федеральным законом от 29.12.2004 № 191-ФЗ)

1. Аукцион по продаже земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, либо права на заключение договора аренды такого земельного участка для жилищного строительства (за исключением индивидуального и малоэтажного жилищного строительства) проводится только в отношении земельного участка, прошедшего государственный кадастровый учет, в случае, если определены разрешенное использование такого земельного участка, основанные на результатах инже-

- нерных изысканий параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства, а также технические условия подключения такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и плата за подключение.
2. Аукцион по продаже земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, либо права на заключение договора аренды такого земельного участка для индивидуального и малоэтажного жилищного строительства проводится только в отношении земельного участка, прошедшего государственный кадастровый учет, в случае, если определены разрешенное использование такого земельного участка, а также технические условия подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и плата за подключение.
 3. Аукцион по продаже земельного участка для жилищного строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, либо права на заключение договора аренды такого земельного участка является открытым по составу участников и по форме подачи заявок (далее для целей настоящей статьи – аукцион).
 4. В качестве продавца земельного участка или права на заключение договора аренды такого земельного участка выступает исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные статьей 29 настоящего Кодекса.
 5. Продавец земельного участка или права на заключение договора аренды такого земельного участка принимает решение о проведении аукциона.
 6. В качестве организатора аукциона выступает продавец земельного участка или права на заключение договора аренды такого земельного участка либо действующая на основании договора с ним специализированная организация.
 7. Продавец земельного участка или права на заключение договора аренды такого земельного участка определяет начальную цену предмета аукциона, сумму задатка и существенные условия договора, в том числе срок аренды. Начальная цена предмета аукциона (начальная цена земельного участка или начальный размер арендной платы) определяется в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.
 8. Организатор аукциона устанавливает время, место и порядок проведения аукциона, форму и сроки подачи заявок на участие в аукционе, порядок внесения и возврата задатка, величину повышения начальной цены предмета аукциона («шаг аукциона»). «Шаг аукциона» устанавливается в пределах от одного процента до пяти процентов начальной цены предмета аукциона.
 9. Организатор аукциона не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона должен опубликовать извещение о проведении аукциона в периодическом печатном издании, определяемом соответственно Правительством Российской Федерации, высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации, главой муниципального образования, а также разместить сообщение о проведении аукциона на официальном сайте соответственно Правительства Российской Федерации, органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, муниципального образования (при наличии официального сайта муниципального образования) в сети «Интернет».
 10. Извещение или сообщение о проведении аукциона должно содержать сведения:
 - 1) об организаторе аукциона;
 - 2) о наименовании органа государственной власти или органа местного самоуправления, принявших решение о проведении аукциона, о реквизитах указанного решения;
 - 3) о месте, дате, времени и порядке проведения аукциона;
 - 4) о предмете аукциона, в том числе о местоположении, о площади, о границах, об обременениях земельного участка, об ограничениях его использования, о кадастровом номере, о разрешенном использовании земельного участка, о параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, о технических условиях подключения такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и об информации о плате за подключение;
 - 5) о начальной цене предмета аукциона (начальной цене земельного участка или начальном размере арендной платы);
 - 6) о «шаге аукциона»;
 - 7) о форме заявки на участие в аукционе, о порядке приема, об адресе места приема, о дате и о времени начала и окончания приема заявок на участие в аукционе;
 - 8) о размере задатка, о порядке его внесения участниками аукциона и возврата им, о реквизитах счета для перечисления задатка;
 - 9) о существенных условиях договора, в том числе о сроке аренды.
 11. Организатор аукциона вправе отказаться от проведения аукциона не позднее чем за пятнадцать дней до дня проведения аукциона. Извещение об отказе в проведении аукциона публикуется организатором аукциона в течение трех дней в периодических печатных изданиях, в которых было опубликовано извещение о проведении аукциона. Сообщение об отказе в проведении аукциона размещается на официальном сайте соответственно Правительства Российской Федерации, органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, муниципального образования (при наличии официального сайта муниципального образования) в сети «Интернет». Организатор аукциона в течение трех дней обязан известить участников аукциона о своем отказе в проведении аукциона и возратить участникам аукциона внесенные задатки.
(в ред. Федерального закона от 31.12.2005 № 206-ФЗ)
 12. Для участия в аукционе заявители представляют в установленный в извещении о проведении аукциона срок следующие документы:

- 1) заявка на участие в аукционе по установленной форме с указанием реквизитов счета для возврата задатка;
 - 2) выписка из единого государственного реестра юридических лиц – для юридических лиц, выписка из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей – для индивидуальных предпринимателей, копии документов, удостоверяющих личность, – для физических лиц;
 - 3) документы, подтверждающие внесение задатка.
13. Организатор аукциона не вправе требовать представление других документов, кроме указанных в пункте 12 настоящей статьи документов.
14. Прием документов прекращается не ранее чем за пять дней до дня проведения аукциона.
15. Один заявитель вправе подать только одну заявку на участие в аукционе.
16. Заявка на участие в аукционе, поступившая по истечении срока ее приема, возвращается в день ее поступления заявителю.
17. Заявитель не допускается к участию в аукционе по следующим основаниям:
- 1) непредставление определенных пунктом 12 настоящей статьи необходимых для участия в аукционе документов или представление недостоверных сведений;
 - 2) непоступление задатка на счет, указанный в извещении о проведении аукциона, до дня окончания приема документов для участия в аукционе;
 - 3) подача заявки на участие в аукционе по продаже земельного участка лицом, которое в соответствии с федеральными законами не имеет права приобретать в собственность земельные участки.
18. Отказ в допуске к участию в торгах по иным основаниям, кроме указанных в пункте 17 настоящей статьи оснований, не допускается.
19. Организатор аукциона ведет протокол приема заявок на участие в аукционе, который должен содержать сведения о заявителях, о датах подачи заявок, о внесенных задатках, а также сведения о заявителях, не допущенных к участию в аукционе с указанием причин отказа. Протокол приема заявок подписывается организатором аукциона в течение одного дня со дня окончания срока приема заявок. Заявитель становится участником аукциона с момента подписания организатором аукциона протокола приема заявок.
20. Заявители, признанные участниками аукциона, и заявители, не допущенные к участию в аукционе, уведомляются о принятом решении не позднее следующего дня после даты оформления данного решения протоколом приема заявок на участие в аукционе.
21. Организатор аукциона обязан вернуть внесенный задаток заявителю, не допущенному к участию в аукционе, в течение трех дней со дня оформления протокола приема заявок на участие в аукционе.
22. Заявитель имеет право отозвать принятую организатором аукциона заявку до дня окончания срока приема заявок, уведомив об этом в письменной форме организатора аукциона. Организатор аукциона обязан возвратить внесенный задаток заявителю в течение трех дней со дня регистрации отзыва заявки. В случае отзыва заявки заявителем позднее дня окончания срока приема заявок задаток возвращается в порядке, установленном для участников аукциона.
23. Организатор аукциона ведет протокол аукциона, в котором фиксируется последнее предложение о цене приобретаемого в собственность земельного участка или о размере арендной платы.
24. Результаты аукционов оформляются протоколом, который подписывается организатором аукциона и победителем аукциона в день проведения аукциона. Протокол о результатах аукциона составляется в двух экземплярах, один из которых передается победителю аукциона, а второй остается у организатора аукциона. В протоколе также указываются:
- 1) предмет аукциона, в том числе сведения о местоположении, о площади, о границах, об обременениях земельного участка, об ограничениях его использования, о кадастровом номере, о разрешенном использовании земельного участка, об основанных на результатах инженерных изысканий параметрах разрешенного использования объекта капитального строительства и о технических условиях подключения такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения, а также о плате за подключение;
 - 2) победитель аукциона;
 - 3) цена приобретаемого в собственность земельного участка или размер арендной платы.
25. Организатор аукциона в течение трех дней со дня подписания протокола о результатах аукциона обязан возвратить задатки лицам, участвовавшим в аукционе, но не победившим в нем.
26. Аукцион признается не состоявшимся в случае, если:
- 1) в аукционе участвовали менее двух участников;
 - 2) после троекратного объявления начальной цены предмета аукциона ни один из участников не заявил о своем намерении приобрести предмет аукциона по начальной цене.
27. В случае, если аукцион признан не состоявшимся по причине, указанной в подпункте 1 пункта 26 настоящей статьи, единственный участник аукциона не позднее чем через десять дней после дня проведения аукциона вправе заключить договор купли-продажи или договор аренды выставленного на аукцион земельного участка, а орган государственной власти или орган местного самоуправления, по решению которых проводился аукцион, обязан заключить договор с единственным участником аукциона по начальной цене аукциона.
28. Организатор аукциона в случаях, если аукцион был признан несостоявшимся либо если не был заключен договор купли-продажи или договор аренды земельного участка с единственным участником аукциона, вправе объявить о проведении повторного аукциона. При этом могут быть изменены условия аукциона.
29. Информация о результатах аукциона публикуется организатором аукциона в течение трех дней со дня подписания протокола о результатах аукциона в периодических печатных изданиях, в которых сообщалось о проведении аукциона, и размещается на официальном сайте соответственно Правительства Российской Федерации, органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, муниципального образования (при наличии официального сайта муниципального образования) в сети «Интернет».

Статья 38.2. Особенности проведения аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для его комплексного освоения в целях жилищного строительства
(введена Федеральным законом от 29.12.2004 № 191-ФЗ)

1. Аукцион по продаже права на заключение договора аренды земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для его комплексного освоения в целях жилищного строительства (далее для целей настоящей статьи – аукцион) проводится только в отношении земельного участка, прошедшего государственной кадастровый учет.
2. Аукцион проводится в соответствии со статьей 38.1 настоящего Кодекса с учетом положений настоящей статьи.
3. В извещении о проведении аукциона кроме сведений, указанных в подпунктах 1 – 3, 6 – 9 пункта 10 статьи 38.1 настоящего Кодекса, должны быть указаны:
 - 1) предмет аукциона, в том числе сведения о местоположении, о площади, о границах, об обременениях земельного участка, об ограничениях его использования, о кадастровом номере земельного участка;
 - 2) цена выкупа земельных участков, указанных в пункте 5 статьи 30.2 настоящего Кодекса и предназначенных для жилищного и иного строительства, в расчете на единицу площади;
 - 3) начальная цена предмета аукциона (начальная цена права на заключение договора аренды земельного участка, предназначенного для его комплексного освоения в целях жилищного строительства);
 - 4) размер арендной платы за земельный участок, предназначенный для его комплексного освоения в целях жилищного строительства, в расчете на единицу площади и порядок ее изменения;
 - 5) способы обеспечения обязательств по комплексному освоению земельного участка в целях жилищного строительства и их объем;
 - 6) максимальные сроки подготовки проекта планировки территории и проекта межевания территории в границах земельного участка, предназначенного для его комплексного освоения в целях жилищного строительства;
 - 7) максимальные сроки выполнения работ по обустройству территории посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры, подлежащих по окончании строительства передаче в государственную или муниципальную собственность, а также условия такой передачи;
 - 8) максимальные сроки осуществления жилищного строительства и иного строительства в соответствии с видами разрешенного использования земельных участков.
4. Дополнительно к указанным в подпунктах 6 – 8 пункта 3 настоящей статьи требованиям могут быть установлены другие требования, касающиеся комплексного освоения земельного участка. При этом не могут устанавливаться требования к выполнению каких-либо работ или оказанию услуг, влекущих за собой дополнительные расходы победителя аукциона, кроме установленных настоящей статьей.
5. Для участия в аукционе заявители представляют в установленный в извещении о проведении аукциона срок документы, указанные в пункте 12 статьи 38.1 настоящего Кодекса, а также документы, содержащие предложения по планировке, межеванию и застройке территории в соответствии с правилами землепользования и застройки и нормативами градостроительного проектирования в границах земельного участка, право на заключение договора аренды которого приобретает на аукционе.
6. Организатор аукциона не вправе требовать представление других документов, кроме указанных в пункте 5 настоящей статьи документов.
7. Победителем аукциона признается участник аукциона, предложивший наибольшую цену за право на заключение договора аренды земельного участка для его комплексного освоения.

Статья 39. Сохранение права на земельный участок лиц, не являющихся собственниками земельного участка, при разрушении здания, строения, сооружения

1. При разрушении здания, строения, сооружения от пожара, стихийных бедствий, ветхости права на земельный участок, предоставленный для их обслуживания, сохраняются за лицами, владеющими земельным участком на праве постоянного (бессрочного) пользования или пожизненного наследуемого владения, при условии начала восстановления в установленном порядке здания, строения, сооружения в течение трех лет. Исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные статьей 29 настоящего Кодекса, вправе продлить этот срок.
2. Условия сохранения прав, указанных в пункте 1 настоящей статьи, за арендатором и субарендатором определяются договором аренды (субаренды) земельного участка.

Глава VI. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СОБСТВЕННИКОВ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАТЕЛЕЙ, ЗЕМЛЕВЛАДЕЛЬЦЕВ И АРЕНДАТОРОВ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПРИ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Статья 40. Права собственников земельных участков на использование земельных участков

1. Собственник земельного участка имеет право:
 - 1) использовать в установленном порядке для собственных нужд имеющиеся на земельном участке общераспространенные полезные ископаемые, пресные подземные воды, а также пруды, обводненные карьеры в соответствии с законодательством Российской Федерации;
(в ред. Федерального закона от 03.06.2006 № 73-ФЗ)
 - 2) возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные здания, строения, сооружения в соответствии с целевым назначением земельного участка и его разрешенным использованием с соблю-

- дением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов;
- 3) проводить в соответствии с разрешенным использованием оросительные, осушительные, культуртехнические и другие мелиоративные работы, строить пруды и иные водные объекты в соответствии с установленными законодательством экологическими, строительными, санитарно-гигиеническими и иными специальными требованиями;
(в ред. Федерального закона от 03.06.2006 № 73-ФЗ)
 - 4) осуществлять другие права на использование земельного участка, предусмотренные законодательством.
2. Собственник земельного участка имеет право собственности на:
- 1) посевы и посадки сельскохозяйственных культур, полученную сельскохозяйственную продукцию и доходы от ее реализации, за исключением случаев, если он передает земельный участок в аренду, постоянное (бессрочное) пользование или пожизненное наследуемое владение либо безвозмездное срочное пользование;
 - 2) утратил силу. – Федеральный закон от 04.12.2006 № 201-ФЗ.

Статья 41. Права на использование земельных участков землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков

1. Лица, не являющиеся собственниками земельных участков, за исключением обладателей сервитутов, осуществляют права собственников земельных участков, установленные статьей 40 настоящего Кодекса, за исключением прав, установленных подпунктом 2 пункта 2 указанной статьи.
2. В соответствии с пунктом 1 статьи 23 настоящего Кодекса права лиц, использующих земельный участок на основании частного сервитута, определяются договором, права лиц, использующих земельный участок на основании публичного сервитута, определяются законом или иным нормативным правовым актом, которыми установлен публичный сервитут.

Статья 42. Обязанности собственников земельных участков и лиц, не являющихся собственниками земельных участков, по использованию земельных участков

Собственники земельных участков и лица, не являющиеся собственниками земельных участков, обязаны:

- использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением и принадлежностью к той или иной категории земель и разрешенным использованием способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту;
- сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на земельных участках в соответствии с законодательством;
- осуществлять мероприятия по охране земель, соблюдать порядок пользования лесами, водными и другими природными объектами;
- своевременно приступать к использованию земельных участков в случаях, если сроки освоения земельных участков предусмотрены договорами;
- своевременно производить платежи за землю;
- соблюдать при использовании земельных участков требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов;
- не допускать загрязнение, захламление, деградацию и ухудшение плодородия почв на землях соответствующих категорий;
- выполнять иные требования, предусмотренные настоящим Кодексом, федеральными законами.

Статья 43. Осуществление прав на земельный участок

1. Граждане и юридические лица осуществляют принадлежащие им права на земельные участки по своему усмотрению, если иное не установлено настоящим Кодексом, федеральными законами.
2. Отказ граждан и юридических лиц от осуществления принадлежащих им прав на земельные участки не влечет за собой прекращения их обязанностей, установленных статьей 42 настоящего Кодекса.

Глава VII. ПРЕКРАЩЕНИЕ И ОГРАНИЧЕНИЕ ПРАВ НА ЗЕМЛЮ

Статья 44. Основания прекращения права собственности на земельный участок

Право собственности на земельный участок прекращается при отчуждении собственником своего земельного участка другим лицам, отказе собственника от права собственности на земельный участок, в силу принудительного изъятия у собственника его земельного участка в порядке, установленном гражданским законодательством.

Статья 45. Основания прекращения права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, права пожизненного наследуемого владения земельным участком

1. Право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, право пожизненного наследуемого владения земельным участком прекращаются при отказе землепользователя, землевладельца от принадлежащего им права на земельный участок на условиях и в порядке, которые предусмотрены статьей 53 настоящего Кодекса.

2. Право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, право пожизненного наследуемого владения земельным участком прекращаются принудительно при:
 - 1) использовании земельного участка не в соответствии с его целевым назначением и принадлежностью к той или иной категории земель, установленными статьями 7 и 8 настоящего Кодекса;
 - 2) использовании земельного участка способами, которые приводят к существенному снижению плодородия сельскохозяйственных земель или значительному ухудшению экологической обстановки;
 - 3) неустранении совершенных умышленно следующих земельных правонарушений:
 - отравление, загрязнение, порча или уничтожение плодородного слоя почвы вследствие нарушения правил обращения с удобрениями, стимуляторами роста растений, ядохимикатами и иными опасными химическими или биологическими веществами при их хранении, использовании и транспортировке, повлекшие за собой причинение вреда здоровью человека или окружающей среде;
 - нарушение установленного соответствующими нормами статей 95 – 100 настоящего Кодекса режима использования земель особо охраняемых природных территорий, земель природоохранного, рекреационного назначения, земель историко-культурного назначения, особо ценных земель, других земель с особыми условиями использования, а также земель, подвергшихся радиоактивному загрязнению;
 - систематическое невыполнение обязательных мероприятий по улучшению земель, охране почв от ветровой, водной эрозии и предотвращению других процессов, ухудшающих состояние почв;
 - систематическая неуплата земельного налога;
 - 4) неиспользовании в случаях, предусмотренных гражданским законодательством, земельного участка, предназначенного для сельскохозяйственного производства либо жилищного или иного строительства, в указанных целях в течение трех лет, если более длительный срок не установлен федеральным законом, за исключением времени, в течение которого земельный участок не мог быть использован по назначению из-за стихийных бедствий или ввиду иных обстоятельств, исключающих такое использование;
 - 5) изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд в соответствии с правилами, предусмотренными статьей 55 настоящего Кодекса;
 - 6) реквизиции земельного участка в соответствии с правилами, предусмотренными статьей 51 настоящего Кодекса.
3. Решение о прекращении прав на земельные участки в случаях, предусмотренных пунктом 2 настоящей статьи, принимается судом в соответствии со статьей 54 настоящего Кодекса.

Статья 46. Основания прекращения аренды земельного участка

1. Аренда земельного участка прекращается по основаниям и в порядке, которые предусмотрены гражданским законодательством.
2. Кроме указанных в пункте 1 настоящей статьи случаев аренда земельного участка может быть прекращена по инициативе арендодателя в случае:
 - 1) использования земельного участка не в соответствии с его целевым назначением и принадлежностью к той или иной категории земель, предусмотренными статьей 8 настоящего Кодекса;
 - 2) использования земельного участка, которое приводит к существенному снижению плодородия сельскохозяйственных земель или значительному ухудшению экологической обстановки;
 - 3) неустранения совершенного умышленно земельного правонарушения, выражающегося в отравлении, загрязнении, порче или уничтожении плодородного слоя почвы вследствие нарушения правил обращения с удобрениями, стимуляторами роста растений, ядохимикатами и иными опасными химическими или биологическими веществами при их хранении, использовании и транспортировке, повлекших за собой причинение вреда здоровью человека или окружающей среде;
 - 4) неиспользования земельного участка, предназначенного для сельскохозяйственного производства либо жилищного или иного строительства, в указанных целях в течение трех лет, если более длительный срок не установлен федеральным законом или договором аренды земельного участка, за исключением времени, необходимого для освоения земельного участка, а также времени, в течение которого земельный участок не мог быть использован по назначению из-за стихийных бедствий или ввиду иных обстоятельств, исключающих такое использование;
 - 5) изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд в соответствии с правилами, установленными статьей 55 настоящего Кодекса;
 - 6) реквизиции земельного участка в соответствии с правилами, установленными статьей 51 настоящего Кодекса.
3. Прекращение аренды земельного участка по основаниям, указанным в подпункте 2 пункта 2 настоящей статьи, не допускается:
 - 1) в период полевых сельскохозяйственных работ;
 - 2) в иных установленных федеральными законами случаях.

Статья 47. Основания прекращения права безвозмездного срочного пользования земельным участком

1. Право безвозмездного срочного пользования земельным участком прекращается по решению лица, предоставившего земельный участок, или по соглашению сторон:

- 1) по истечении срока, на который земельный участок был предоставлен;
- 2) по основаниям, указанным в пунктах 1 и 2 статьи 45 настоящего Кодекса.
2. Право на служебный надел прекращается в силу прекращения работником трудовых отношений, в связи с которыми служебный надел был предоставлен, за исключением случаев, указанных в пунктах 3 и 4 настоящей статьи.
3. Право на служебный надел сохраняется за работником, прекратившим трудовые отношения при переходе его на пенсию по старости или пенсию по инвалидности.
4. Право на служебный надел сохраняется за одним из членов семьи:
 - 1) работника, призванного на действительную срочную военную службу или альтернативную службу, на весь срок прохождения службы;
 - 2) работника, поступившего на учебу, на весь срок обучения в образовательном учреждении;
 - 3) работника, погибшего в связи с исполнением служебных обязанностей.

Право на служебный надел сохраняется за нетрудоспособным супругом и престарелыми родителями работника пожизненно, детьми работников до их совершеннолетия.

5. Прекращение права на служебный надел оформляется решением организации, предоставившей такой служебный надел в пользование.
6. Работник, прекративший трудовые отношения с организацией, предоставившей служебный надел в пользование, имеет право использовать этот служебный надел после прекращения трудовых отношений в течение срока, необходимого для окончания сельскохозяйственных работ.

Статья 48. Основания прекращения сервитута

1. Частный сервитут может быть прекращен по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством.
2. Публичный сервитут может быть прекращен в случае отсутствия общественных нужд, для которых он был установлен, путем принятия акта об отмене сервитута.

Статья 49. Изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных или муниципальных нужд

1. Изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных или муниципальных нужд осуществляется в исключительных случаях, связанных с:
 - 1) выполнением международных обязательств Российской Федерации;
 - 2) размещением следующих объектов государственного или муниципального значения при отсутствии других вариантов возможного размещения этих объектов:
 - объекты федеральных энергетических систем и объекты энергетических систем регионального значения;
 - объекты использования атомной энергии;
 - объекты обороны и безопасности;
 - объекты федерального транспорта, путей сообщения, информатики и связи, а также объекты транспорта, путей сообщения, информатики и связи регионального значения;
 - объекты, обеспечивающие космическую деятельность;
 - объекты, обеспечивающие статус и защиту Государственной границы Российской Федерации;
 - линейные объекты федерального и регионального значения, обеспечивающие деятельность субъектов естественных монополий;
 - объекты электро-, газо-, тепло- и водоснабжения муниципального значения;
 - автомобильные дороги общего пользования в границах населенных пунктов и между населенными пунктами, мосты и иные транспортные инженерные сооружения местного значения в границах населенных пунктов и вне границ населенных пунктов;(пп. 2 в ред. Федерального закона от 29.12.2004 № 191-ФЗ)
 - 3) иными обстоятельствами в установленных федеральными законами случаях, а применительно к изъятию, в том числе путем выкупа, земельных участков из земель, находящихся в собственности субъектов Российской Федерации или муниципальной собственности, в случаях, установленных законами субъектов Российской Федерации.
2. Утратил силу. – Федеральный закон от 21.12.2004 № 172-ФЗ.
3. Условия и порядок изъятия, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных или муниципальных нужд устанавливаются статьей 55 настоящего Кодекса.

КонсультантПлюс: примечание.
Федеральным законом от 08.12.2003 № 162-ФЗ конфискация имущества как вид наказания исключена из Уголовного кодекса РФ.

Статья 50. Конфискация земельного участка

Земельный участок может быть безвозмездно изъят у его собственника по решению суда в виде санкции за совершение преступления (конфискация).

Статья 51. Реквизиция земельного участка

1. В случаях стихийных бедствий, аварий, эпидемий, эпизоотий и при иных обстоятельствах, носящих чрезвычайный характер, земельный участок может быть временно изъят у его собственника уполномоченными исполнительными органами государственной власти в целях защиты жизненно важных интересов граждан, общества и государства от возникающих в связи с этими чрезвычайными обстоятельствами угроз с возмещением собственнику земельного участка причиненных убытков (реквизиция) и выдачей ему документа о реквизиции.
2. Реквизицией не является изъятие земельных участков, осуществляемое в порядке изъятия, в том числе путем выкупа, для государственных или муниципальных нужд на условиях и в порядке, которые установлены статьей 55 настоящего Кодекса.
3. В случае невозможности возврата реквизированного земельного участка его собственнику возмещается рыночная стоимость этого земельного участка, устанавливаемая в соответствии со статьей 66 настоящего Кодекса, или по его желанию предоставляется равноценный земельный участок.
4. Собственник земельного участка, у которого реквизирован земельный участок, вправе при прекращении действия обстоятельств, в связи с которыми осуществлена реквизиция, требовать возврата ему реквизированного земельного участка в судебном порядке.
5. В случае наступления обстоятельств, указанных в пункте 1 настоящей статьи, при отсутствии необходимости реквизиции земельного участка он может быть временно, на период действия этих обстоятельств, занят для использования в целях, указанных в пункте 1 настоящей статьи, с возмещением собственнику земельного участка убытков, причиненных в связи с временным ограничением его прав.
6. Оценка, в соответствии с которой собственнику земельного участка компенсируются стоимость реквизированного земельного участка, убытки, причиненные в связи с его реквизицией или временным ограничением его прав, может быть оспорена собственником земельного участка в судебном порядке.

О признании не противоречащей Конституции РФ статьи 52 см. Постановление Конституционного Суда РФ от 23.04.2004 № 8-П.

Статья 52. Условия и порядок отчуждения земельного участка

Отчуждение земельного участка его собственником другим лицам осуществляется в порядке, установленном гражданским законодательством, с учетом предусмотренных статьей 27 настоящего Кодекса ограничений оборотоспособности земельных участков.

Статья 53. Условия и порядок отказа лица от права на земельный участок

1. Отказ лица от осуществления принадлежащего ему права на земельный участок (подача заявления об отказе) не влечет за собой прекращение соответствующего права.
2. При отказе от права собственности на земельный участок этот земельный участок приобретает правовой режим бесхозяйной недвижимой вещи, порядок прекращения прав на которую устанавливается гражданским законодательством.
3. При отказе лица от права пожизненного наследуемого владения земельным участком, права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком распоряжение данным земельным участком осуществляется исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, предусмотренными статьей 29 настоящего Кодекса.

Статья 54. Условия и порядок принудительного прекращения прав на земельный участок лиц, не являющихся его собственниками, ввиду ненадлежащего использования земельного участка

1. Принудительное прекращение права пожизненного наследуемого владения земельным участком, права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, права безвозмездного срочного пользования земельным участком в случае его ненадлежащего использования осуществляется по основаниям, предусмотренным пунктом 2 статьи 45 настоящего Кодекса.
2. Принудительное прекращение права пожизненного наследуемого владения земельным участком, права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, права безвозмездного срочного пользования земельным участком осуществляется при условии неустранения фактов ненадлежащего использования земельного участка после наложения административного взыскания в виде штрафа.
3. Одновременно с наложением административного взыскания уполномоченным исполнительным органом государственной власти по осуществлению государственного земельного контроля лицу, виновному в нарушении земельного законодательства, выносится предупреждение о допущенных земельных правонарушениях с последующим уведомлением органа, предусмотренного статьей 29 настоящего Кодекса и предоставившего земельный участок.

Указанное предупреждение должно содержать:

- 1) указание на допущенное земельное правонарушение;
- 2) срок, в течение которого земельное правонарушение должно быть устранено;
- 3) указание на возможное принудительное прекращение права на земельный участок в случае неустранения земельного правонарушения;
- 4) разъяснение прав лица, виновного в нарушении земельного законодательства, в случае возбуждения процедуры принудительного прекращения прав на земельный участок;
- 5) иные необходимые условия.

Форма предупреждения устанавливается Правительством Российской Федерации.

4. В случае неустранения указанных в предупреждении земельных правонарушений в установленный срок исполнительный орган государственной власти, вынесший предупреждение, направляет материалы о прекращении права на земельный участок ввиду его ненадлежащего использования в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные статьей 29 настоящего Кодекса.
5. Орган государственной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные статьей 29 настоящего Кодекса, направляет в суд заявление о прекращении права на земельный участок. По истечении десятидневного срока с момента принятия решения суда о прекращении права на земельный участок исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные статьей 29 настоящего Кодекса, направляет заявление о государственной регистрации прекращения права на земельный участок с приложением акта в орган государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
6. Прекращение права на земельный участок не освобождает лиц, виновных в нарушении земельного законодательства, от предусмотренного статьей 76 настоящего Кодекса возмещения причиненного вреда.
7. Решение об изъятии земельного участка ввиду ненадлежащего использования земельного участка может быть обжаловано в судебном порядке.

Статья 55. Условия и порядок изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд

1. Изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных или муниципальных нужд осуществляется по основаниям, установленным статьей 49 настоящего Кодекса.
2. Принудительное отчуждение земельного участка для государственных или муниципальных нужд может быть проведено только при условии предварительного и равноценного возмещения стоимости земельного участка на основании решения суда.
3. Порядок выкупа земельного участка для государственных или муниципальных нужд у его собственника; порядок определения выкупной цены земельного участка, выкупаемого для государственных или муниципальных нужд; порядок прекращения прав владения и пользования земельным участком при его изъятии для государственных или муниципальных нужд, права собственника земельного участка, подлежащего выкупу для государственных или муниципальных нужд, устанавливаются гражданским законодательством.

Статья 56. Ограничение прав на землю

1. Права на землю могут быть ограничены по основаниям, установленным настоящим Кодексом, федеральными законами.
2. Могут устанавливаться следующие ограничения прав на землю:
 - 1) особые условия использования земельных участков и режим хозяйственной деятельности в охранных, санитарно-защитных зонах;
 - 2) особые условия охраны окружающей среды, в том числе животного и растительного мира, памятников природы, истории и культуры, археологических объектов, сохранения плодородного слоя почвы, естественной среды обитания, путей миграции диких животных;
 - 3) условия начала и завершения застройки или освоения земельного участка в течение установленных сроков по согласованному в установленном порядке проекту, строительства, ремонта или содержания автомобильной дороги (участка автомобильной дороги) при предоставлении прав на земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности;
 - 4) иные ограничения использования земельных участков в случаях, установленных настоящим Кодексом, федеральными законами.
3. Ограничения прав на землю устанавливаются актами исполнительных органов государственной власти, актами органов местного самоуправления или решением суда.
4. Ограничения прав на землю устанавливаются бессрочно или на определенный срок.
5. Ограничения прав на землю сохраняются при переходе права собственности на земельный участок к другому лицу.
6. Ограничение прав на землю подлежит государственной регистрации в порядке, установленном Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».
7. Ограничение прав на землю может быть обжаловано лицом, чьи права ограничены, в судебном порядке.

Глава VIII. ВОЗМЕЩЕНИЕ УБЫТКОВ И ПОТЕРЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА И ЛЕСНОГО ХОЗЯЙСТВА ПРИ ИЗЪЯТИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД

Статья 57. Возмещение убытков при изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд, ухудшении качества земель, временном занятии земельных участков, ограничении прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков

1. Возмещению в полном объеме, в том числе упущенная выгода, подлежат убытки, причиненные:
 - 1) изъятием земельных участков для государственных или муниципальных нужд;
 - 2) ухудшением качества земель в результате деятельности других лиц;
 - 3) временным занятием земельных участков;

- 4) ограничением прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков;
- 5) изменением целевого назначения земельного участка на основании ходатайства органа государственной власти или органа местного самоуправления о переводе земельного участка из состава земель одной категории в другую без согласования с правообладателем земельного участка.
(пп. 5 введен Федеральным законом от 21.12.2004 № 172-ФЗ)
2. Убытки возмещаются:
 - 1) землепользователям, землевладельцам и арендаторам земельных участков в случаях, предусмотренных пунктом 1 настоящей статьи;
 - 2) собственникам земельных участков в случаях, предусмотренных подпунктами 2, 3 и 4 пункта 1 настоящей статьи.
3. Возмещение убытков осуществляется за счет соответствующих бюджетов или лицами, в пользу которых изымаются земельные участки или ограничиваются права на них, а также лицами, деятельность которых вызвала необходимость установления охранных, санитарно-защитных зон и влечет за собой ограничение прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков или ухудшение качества земель.
4. При расчетах размеров возмещения убытки собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков определяются с учетом стоимости их имущества на день, предшествующий принятию решения об изъятии земельных участков, о временном занятии земельных участков или об ограничении прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков.
5. Порядок возмещения убытков собственникам земельных участков, землепользователям, землевладельцам и арендаторам земельных участков, причиненных изъятием или временным занятием земельных участков, ограничением прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков или ухудшением качества земель в результате деятельности других лиц, устанавливается Правительством Российской Федерации.

Статья 58. Возмещение потерь сельскохозяйственного производства
(в ред. Федерального закона от 04.12.2006 № 201-ФЗ)

1. Потери сельскохозяйственного производства подлежат возмещению в трехмесячный срок после принятия решения о переводе земель сельскохозяйственного назначения или земельных участков в составе таких земель в другую категорию.
(п. 1 в ред. Федерального закона от 21.12.2004 № 172-ФЗ)
2. Потери сельскохозяйственного производства возмещаются:
 - 1) лицами, на основании ходатайства которых было принято решение о переводе земель сельскохозяйственного назначения или земельных участков в составе таких земель в другую категорию;
(пп. 1 в ред. Федерального закона от 21.12.2004 № 172-ФЗ)
 - 2) лицами, для которых устанавливаются охранные, санитарно-защитные зоны.
3. Потери сельскохозяйственного производства возмещаются в случаях, если земельные участки предоставляются в постоянное (бессрочное) пользование или передаются в собственность бесплатно. В случаях продажи земельных участков или передачи их в аренду потери сельскохозяйственного производства включаются в стоимость земельных участков или учитываются при установлении арендной платы.
4. При расчете потерь сельскохозяйственного производства используются нормативы стоимости освоения новых земель взамен изымаемых сельскохозяйственных угодий, а также в зависимости от качества сельскохозяйственных угодий иные установленные Правительством Российской Федерации методики.
5. Средства, поступающие в порядке возмещения потерь сельскохозяйственного производства, зачисляются в соответствующий местный бюджет и могут направляться на финансирование мероприятий по охране земель, в том числе мероприятий по повышению плодородия почв, а при наличии положительного заключения государственной экологической экспертизы проекта освоения новых земель на их освоение в соответствии с бюджетным законодательством.
6. Утратил силу. – Федеральный закон от 04.12.2006 № 201-ФЗ.

**Глава IX. ЗАЩИТА ПРАВ НА ЗЕМЛЮ И РАССМОТРЕНИЕ
ЗЕМЕЛЬНЫХ СПОРОВ**

Статья 59. Признание права на земельный участок

1. Признание права на земельный участок осуществляется в судебном порядке.
2. Судебное решение, установившее право на землю, является юридическим основанием, при наличии которого органы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним обязаны осуществить государственную регистрацию права на землю или сделки с землей в порядке, установленном Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Статья 60. Восстановление положения, существовавшего до нарушения права на земельный участок, и пресечение действий, нарушающих право на земельный участок или создающих угрозу его нарушения

1. Нарушенное право на земельный участок подлежит восстановлению в случаях:
 - 1) признания судом недействительным акта исполнительного органа государственной власти или акта органа местного самоуправления, повлекших за собой нарушение права на земельный участок;

- 2) самовольного занятия земельного участка;
- 3) в иных предусмотренных федеральными законами случаях.
2. Действия, нарушающие права на землю граждан и юридических лиц или создающие угрозу их нарушения, могут быть пресечены путем:
 - 1) признания недействительными в судебном порядке в соответствии со статьей 61 настоящего Кодекса не соответствующих законодательству актов исполнительных органов государственной власти или актов органов местного самоуправления;
 - 2) приостановления исполнения не соответствующих законодательству актов исполнительных органов государственной власти или актов органов местного самоуправления;
 - 3) приостановления промышленного, гражданско-жилищного и другого строительства, разработки месторождений полезных ископаемых и торфа, эксплуатации объектов, проведения агрохимических, лесомелиоративных, геолого-разведочных, поисковых, геодезических и иных работ в порядке, установленном Правительством Российской Федерации;
 - 4) восстановления положения, существовавшего до нарушения права, и пресечения действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения.

Статья 61. Признание недействительным акта исполнительного органа государственной власти или акта органа местного самоуправления

1. Ненормативный акт исполнительного органа государственной власти или ненормативный акт органа местного самоуправления, а в случаях, предусмотренных законом, также нормативный акт, не соответствующий закону или иным нормативным правовым актам и нарушающий права и охраняемые законом интересы гражданина или юридического лица в области использования и охраны земель, может быть признан судом недействительным.
2. Убытки, причиненные гражданину или юридическому лицу в результате издания не соответствующего закону и нарушающего права на землю и охраняемые законом интересы гражданина или юридического лица акта исполнительного органа государственной власти, подлежат возмещению исполнительным органом государственной власти, издавшим такой акт.

Статья 62. Возмещение убытков

1. Убытки, причиненные нарушением прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков, подлежат возмещению в полном объеме, в том числе упущенная выгода, в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.
2. На основании решения суда лицо, виновное в нарушении прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков, может быть принуждено к исполнению обязанности в натуре (восстановлению плодородия почв, восстановлению земельных участков в прежних границах, возведению снесенных зданий, строений, сооружений или сносу незаконно возведенных зданий, строений, сооружений, восстановлению межевых и информационных знаков, устранению других земельных правонарушений и исполнению возникших обязательств).

Статья 63. Гарантии прав на землю при изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд

1. Изъятие земельных участков, в том числе путем их выкупа, для государственных или муниципальных нужд осуществляется после:
 - 1) предоставления по желанию лиц, у которых изымаются, в том числе выкупаются, земельные участки, равноценных земельных участков;
 - 2) возмещения стоимости жилых, производственных и иных зданий, строений, сооружений, находящихся на изымаемых земельных участках;
 - 3) возмещения в соответствии со статьей 62 настоящего Кодекса в полном объеме убытков, в том числе упущенной выгоды.
 2. Собственники земельных участков, землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельных участков не позднее чем за один год до предстоящего изъятия, в том числе путем выкупа, земельных участков должны быть уведомлены об этом исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, принявшими решение об изъятии, в том числе путем выкупа, земельных участков.
- Изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков до истечения года со дня получения уведомления допускается только с согласия собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев, арендаторов земельных участков.
3. Расходы, понесенные собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами, арендаторами земельных участков на осуществление застройки земельных участков зданиями капитального типа и проведение других мероприятий, существенно повышающих стоимость земли, после уведомления о предстоящем изъятии, в том числе путем выкупа, земельных участков, возмещению не подлежат.
 4. Собственнику земельного участка при изъятии его для государственных или муниципальных нужд наряду с гарантиями, предусмотренными пунктами 1 и 2 настоящей статьи, должна быть возмещена рыночная стоимость земельного участка, если ему не предоставлен бесплатно в собственность равноценный земельный участок.

Статья 64. Рассмотрение земельных споров

1. Земельные споры рассматриваются в судебном порядке.
2. До принятия дела к производству судом земельный спор может быть передан сторонами на разрешение в третейский суд.

Глава X. ПЛАТА ЗА ЗЕМЛЮ И ОЦЕНКА ЗЕМЛИ

Статья 65. Платность использования земли

1. Использование земли в Российской Федерации является платным. Формами платы за использование земли являются земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость) и арендная плата.
2. Порядок исчисления и уплаты земельного налога устанавливается законодательством Российской Федерации о налогах и сборах.
3. За земли, переданные в аренду, взимается арендная плата.

Порядок определения размера арендной платы, порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации или муниципальной собственности, устанавливаются соответственно Правительством Российской Федерации, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления.

Размер арендной платы является существенным условием договора аренды земельного участка.

4. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в частной собственности, устанавливаются договорами аренды земельных участков.

В случаях, если кадастровая стоимость земли не определена, для целей, указанных в статье 65, применяется нормативная цена земли (Федеральный закон от 25.10.2001 № 137-ФЗ).

5. Для целей налогообложения и в иных случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, федеральными законами, устанавливается кадастровая стоимость земельного участка.

Статья 66. Оценка земли

1. Рыночная стоимость земельного участка устанавливается в соответствии с федеральным законом об оценочной деятельности.
2. Для установления кадастровой стоимости земельных участков проводится государственная кадастровая оценка земель, за исключением случаев, определенных пунктом 3 настоящей статьи. Порядок проведения государственной кадастровой оценки земель устанавливается Правительством Российской Федерации.

Органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации утверждают средний уровень кадастровой стоимости по муниципальному району (городскому округу).

(абзац введен Федеральным законом от 21.07.2005 № 111-ФЗ)

3. В случаях определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость земельного участка устанавливается в процентах от его рыночной стоимости.

Глава XI. МОНИТОРИНГ ЗЕМЕЛЬ, ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВО И ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ КАДАСТР

Статья 67. Государственный мониторинг земель

1. Государственный мониторинг земель представляет собой систему наблюдений за состоянием земель. Объектами государственного мониторинга земель являются все земли в Российской Федерации.
2. Задачами государственного мониторинга земель являются:
 - 1) своевременное выявление изменений состояния земель, оценка этих изменений, прогноз и выработка рекомендаций о предупреждении и об устранении последствий негативных процессов;
 - 2) информационное обеспечение ведения государственного земельного кадастра, государственного земельного контроля за использованием и охраной земель, иных функций государственного и муниципального управления земельными ресурсами, а также землеустройства;
 - 3) обеспечение граждан информацией о состоянии окружающей среды в части состояния земель.
3. В зависимости от целей наблюдения и наблюдаемой территории государственный мониторинг земель может быть федеральным, региональным и локальным. Государственный мониторинг земель осуществляется в соответствии с федеральными, региональными и местными программами.
4. Порядок осуществления государственного мониторинга земель устанавливается Правительством Российской Федерации.

Статья 68. Землеустройство

1. Землеустройство включает в себя мероприятия по изучению состояния земель, планированию и организации рационального использования земель и их охраны, образованию новых и упорядочению существующих объектов землеустройства и установлению их границ на местности (территориальное землеустройство), организации рационального использования гражданами и юридическими лицами земельных участков для осуществления сельскохозяйственного производства, а также по организации территорий, используемых общинами коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации.
2. Документы, подготовленные в результате проведения землеустройства, используются при ведении государственного земельного кадастра и мониторинга земель.

Статья 69. Организация и порядок проведения землеустройства

1. Землеустройство проводится по инициативе уполномоченных исполнительных органов государственной власти, органов местного самоуправления, собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев или по решению суда.
2. Землеустройство проводится в обязательном порядке в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, федеральными законами.
3. Сведения о землеустройстве носят открытый характер, за исключением сведений, составляющих государственную тайну, и сведений, относящихся к личности собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев или арендаторов земельных участков.
4. При проведении землеустройства обеспечивается учет законных интересов лиц, права которых могут быть затронуты при его проведении, путем извещения их в письменной форме землеустроителями не позднее чем за семь календарных дней до начала работ. Отсутствие при проведении землеустроительных работ надлежащим образом извещенных лиц не является препятствием для проведения землеустройства. Заинтересованные лица вправе обжаловать действия, ущемляющие их права и законные интересы, в установленном порядке.
5. В случае изъятия, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных или муниципальных нужд собственники земельных участков, землепользователи, землевладельцы и арендаторы земельных участков обязаны обеспечить доступ к земельным участкам для проведения землеустройства.
6. Юридические лица или индивидуальные предприниматели могут проводить любые виды работ по землеустройству без специальных разрешений, если иное не предусмотрено федеральными законами.
7. Порядок проведения землеустройства устанавливается федеральными законами, законами и иными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации.

Статья 70. Государственный земельный кадастр

1. Государственный земельный кадастр представляет собой систематизированный свод документированных сведений об объектах государственного кадастрового учета, о правовом режиме земель в Российской Федерации, о кадастровой стоимости, местоположении, размерах земельных участков и прочно связанных с ними объектов недвижимого имущества. В государственный земельный кадастр включается информация о субъектах прав на земельные участки.
2. Государственный земельный кадастр ведется по единой для Российской Федерации системе. Объектами государственного кадастрового учета являются земельные участки и прочно связанные с ними иные объекты недвижимого имущества.
3. Порядок ведения государственного земельного кадастра устанавливается федеральным законом о государственном земельном кадастре.

КонсультантПлюс: примечание.

По вопросу, касающемуся государственного земельного кадастра, см. Постановления Правительства РФ от 02.12.2000 № 918, от 06.09.2000 № 660, от 08.04.2000 № 316, применяемые в части, не противоречащей Земельному кодексу РФ.

Глава XII. КОНТРОЛЬ ЗА СОБЛЮДЕНИЕМ ЗЕМЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА, ОХРАНОЙ И ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ЗЕМЕЛЬ (ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОНТРОЛЬ)

Статья 71. Государственный земельный контроль

1. Специально уполномоченными государственными органами осуществляется государственный земельный контроль за соблюдением земельного законодательства, требований охраны и использования земель организациями независимо от их организационно-правовых форм и форм собственности, их руководителями, должностными лицами, а также гражданами.
2. Государственный земельный контроль осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Статья 72. Муниципальный и общественный земельный контроль

1. Муниципальный земельный контроль за использованием земель на территории муниципального образования осуществляется органами местного самоуправления или уполномоченными ими органами.
2. Муниципальный земельный контроль за использованием земель на территории муниципального образования осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации и в порядке, установленном нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.
 - 2.1. Законами субъектов Российской Федерации – городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга полномочия органов местного самоуправления на осуществление земельного контроля за использованием земель и установление порядка его осуществления, предусмотренные пунктами 1 и 2 настоящей статьи, могут быть отнесены к полномочиям органов государственной власти этих субъектов Российской Федерации.
(п. 2.1 введен Федеральным законом от 30.06.2006 № 92-ФЗ)

3. Общественный земельный контроль осуществляется органами территориального общественного самоуправления, другими общественными организациями (объединениями), гражданами за соблюдением установленного порядка подготовки и принятия исполнительными органами государственной власти и органами местного самоуправления, предусмотренными статьей 29 настоящего Кодекса, решений, затрагивающих предусмотренные настоящим Кодексом права и законные интересы граждан и юридических лиц, а также за соблюдением требований использования и охраны земель.

Статья 73. Производственный земельный контроль

1. Производственный земельный контроль осуществляется собственником земельного участка, землепользователем, землевладельцем, арендатором земельного участка в ходе осуществления хозяйственной деятельности на земельном участке.
2. Лицо, использующее земельный участок, обязано предоставить сведения об организации производственного земельного контроля в специально уполномоченный орган государственного земельного контроля в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Глава XIII. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА ПРАВОНАРУШЕНИЯ В ОБЛАСТИ ОХРАНЫ И ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ

Статья 74. Административная и уголовная ответственность за земельные правонарушения

1. Лица, виновные в совершении земельных правонарушений, несут административную или уголовную ответственность в порядке, установленном законодательством.
2. Привлечение лица, виновного в совершении земельных правонарушений, к уголовной или административной ответственности не освобождает его от обязанности устранить допущенные земельные правонарушения и возместить причиненный ими вред.

Статья 75. Дисциплинарная ответственность за земельные правонарушения

1. Должностные лица и работники организации, виновные в совершении земельных правонарушений, несут дисциплинарную ответственность в случаях, если в результате ненадлежащего выполнения ими своих должностных или трудовых обязанностей организация понесла административную ответственность за проектирование, размещение и ввод в эксплуатацию объектов, оказывающих негативное (вредное) воздействие на состояние земель, их загрязнение химическими и радиоактивными веществами, производственными отходами и сточными водами.
2. Порядок привлечения к дисциплинарной ответственности определяется трудовым законодательством, законодательством о государственной и муниципальной службе, законодательством о дисциплинарной ответственности глав администраций, федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации.

Статья 76. Возмещение вреда, причиненного земельными правонарушениями

1. Юридические лица, граждане обязаны возместить в полном объеме вред, причиненный в результате совершения ими земельных правонарушений.
2. Самовольно занятые земельные участки возвращаются их собственникам, землепользователям, землевладельцам, арендаторам земельных участков без возмещения затрат, произведенных лицами, виновными в нарушении земельного законодательства, за время незаконного пользования этими земельными участками.
3. Приведение земельных участков в пригодное для использования состояние при их захламлении, других видах порчи, самовольном занятии, сносе зданий, строений, сооружений при самовольном занятии земельных участков или самовольном строительстве, а также восстановление уничтоженных межевых знаков осуществляется юридическими лицами и гражданами, виновными в указанных земельных правонарушениях, или за их счет.

Глава XIV. ЗЕМЛИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

КонсультантПлюс: примечание.

О государственном регулировании обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения см. Федеральный закон от 16.07.1998 № 101-ФЗ.

Статья 77. Понятие и состав земель сельскохозяйственного назначения

1. Землями сельскохозяйственного назначения признаются земли за чертой поселений, предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей.
2. В составе земель сельскохозяйственного назначения выделяются сельскохозяйственные угодья, земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, лесными насаждениями, предназначенными для обеспечения защиты земель от воздействия негативных (вредных) природных, антропогенных и техногенных явлений, водными объектами, а также зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.
(в ред. Федеральных законов от 03.06.2006 № 73-ФЗ, от 04.12.2006 № 201-ФЗ)

Статья 78. Использование земель сельскохозяйственного назначения

1. Земли сельскохозяйственного назначения могут использоваться для ведения сельскохозяйственного производства, создания защитных лесных насаждений, научно-исследовательских, учебных и иных связанных с сельскохозяйственным производством целей:
(в ред. Федеральных законов от 21.07.2005 № 111-ФЗ, от 04.12.2006 № 201-ФЗ)
 - гражданами, в том числе ведущими крестьянские (фермерские) хозяйства, личные подсобные хозяйства, садоводство, животноводство, огородничество;
 - хозяйственными товариществами и обществами, производственными кооперативами, государственными и муниципальными унитарными предприятиями, иными коммерческими организациями;
 - некоммерческими организациями, в том числе потребительскими кооперативами, религиозными организациями;
 - казачьими обществами;
 - опытно-производственными, учебными, учебно-опытными и учебно-производственными подразделениями научно-исследовательских организаций, образовательных учреждений сельскохозяйственного профиля и общеобразовательных учреждений;
 - общинами коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации для сохранения и развития их традиционных образа жизни, хозяйствования и промыслов.
2. Использование земель сельскохозяйственного назначения или земельных участков в составе таких земель, предоставляемых на период осуществления строительства дорог, линий электропередачи, линий связи (в том числе линейно-кабельных сооружений), нефтепроводов, газопроводов и иных трубопроводов, осуществляется при наличии утвержденного проекта рекультивации таких земель для нужд сельского хозяйства без перевода земель сельскохозяйственного назначения в земли иных категорий.
(п. 2 введен Федеральным законом от 21.07.2005 № 111-ФЗ)

Статья 79. Особенности использования сельскохозяйственных угодий

1. Сельскохозяйственные угодья – пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и другими), – в составе земель сельскохозяйственного назначения имеют приоритет в использовании и подлежат особой охране.
- 2-3. Утратили силу. – Федеральный закон от 21.12.2004 № 172-ФЗ.
4. Особо ценные продуктивные сельскохозяйственные угодья, в том числе сельскохозяйственные угодья опытно-производственных подразделений научно-исследовательских организаций и учебно-опытных подразделений образовательных учреждений высшего профессионального образования, сельскохозяйственные угодья, кадастровая стоимость которых существенно превышает средний уровень кадастровой стоимости по муниципальному району (городскому округу), могут быть в соответствии с законодательством субъектов Российской Федерации включены в перечень земель, использование которых для других целей не допускается.
(в ред. Федерального закона от 21.07.2005 № 111-ФЗ)
5. Использование земельных долей, возникших в результате приватизации сельскохозяйственных угодий, регулируется федеральным законом об обороте земель сельскохозяйственного назначения.

Статья 80. Фонд перераспределения земель

1. В целях перераспределения земель для сельскохозяйственного производства, создания и расширения крестьянских (фермерских) хозяйств, личных подсобных хозяйств, ведения садоводства, животноводства, огородничества, сенокосения, выпаса скота в составе земель сельскохозяйственного назначения создается фонд перераспределения земель.
2. Фонд перераспределения земель формируется за счет земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, поступающих в этот фонд:
 - 1) при добровольном отказе от земельного участка;
 - 2) если нет наследников ни по закону, ни по завещанию, либо ни один из наследников не принял наследство, либо все наследники лишены завещателем наследства, либо наследник отказался от наследства в пользу государства или отказался от наследства без указания, в пользу кого он отказывается от наследства;
 - 3) при принудительном изъятии земельного участка в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, федеральными законами.
3. Использование земель фонда перераспределения земель осуществляется в соответствии со статьей 78 настоящего Кодекса в порядке, установленном законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.
4. Сведения о наличии земель в фонде перераспределения земель являются общедоступными.

Статья 81. Предоставление земель сельскохозяйственного назначения гражданам для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства и личного подсобного хозяйства, гражданам и их объединениям для ведения садоводства, огородничества и дачного строительства

1. Гражданам, изъявившим желание вести крестьянское (фермерское) хозяйство, земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения предоставляются в соответствии с настоящим Кодексом, федеральным законом о крестьянском (фермерском) хозяйстве.

2. Порядок предоставления земельных участков гражданам и их объединениям для ведения садоводства, огородничества и дачного строительства устанавливается настоящим Кодексом, федеральным законом о садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан.
3. Гражданам, изъявившим желание вести личное подсобное хозяйство, земельные участки предоставляются в соответствии с настоящим Кодексом, федеральным законом о личном подсобном хозяйстве.
4. Условия предоставления гражданам земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения для сенокосения и выпаса скота устанавливаются настоящим Кодексом, федеральным законом об обороте земель сельскохозяйственного назначения, другими федеральными законами, а также законами субъектов Российской Федерации.

Статья 82. Предоставление земель сельскохозяйственного назначения хозяйственным обществам и товариществам, производственным кооперативам, государственным и муниципальным унитарным предприятиям, иным коммерческим организациям, религиозным организациям, казачьим обществам, научно-исследовательским организациям, образовательным учреждениям сельскохозяйственного профиля, общинам коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации

Условия предоставления земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения хозяйственным товариществам и обществам, производственным кооперативам, государственным и муниципальным унитарным предприятиям, иным коммерческим организациям, религиозным организациям, казачьим обществам, научно-исследовательским организациям, образовательным учреждениям сельскохозяйственного профиля, общинам коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации для осуществления сельскохозяйственного производства, создания защитных лесных насаждений, научно-исследовательских, учебных и иных связанных с сельскохозяйственным производством целей, а также для сохранения и развития традиционных образа жизни, хозяйствования и промыслов коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации устанавливаются федеральным законом об обороте земель сельскохозяйственного назначения.

(в ред. Федерального закона от 04.12.2006 № 201-ФЗ)

Глава XV. ЗЕМЛИ ПОСЕЛЕНИЙ

Статья 83. Понятие земель поселений

1. Землями поселений признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития городских и сельских поселений и отделенные их чертой от земель других категорий.
2. Порядок использования земель поселений определяется в соответствии с зонированием их территорий. Территория поселения в пределах его административных границ делится на территориальные зоны. Документы зонирования территорий утверждаются и изменяются нормативными правовыми актами местного самоуправления (правилами землепользования и застройки).

Правила землепользования и застройки городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга утверждаются и изменяются законами этих субъектов Российской Федерации.

3. Земельные участки в городских и сельских поселениях могут быть изъяты, в том числе путем выкупа, для государственных или муниципальных нужд в целях застройки в соответствии с генеральными планами городских и сельских поселений, правилами землепользования и застройки.

Статья 84. Черта городских, сельских поселений и порядок ее установления

1. Черта городских, сельских поселений представляет собой внешние границы земель городских, сельских поселений, отделяющие эти земли от земель иных категорий.
2. Установление черты поселений проводится на основании утвержденной градостроительной и землеустроительной документации. Проект черты поселения относится к градостроительной документации.

Черта поселений должна устанавливаться по границам земельных участков, предоставленных гражданам и юридическим лицам.

3. Утверждение и изменение черты городских, сельских поселений осуществляются органами государственной власти субъектов Российской Федерации, за исключением случаев, предусмотренных пунктами 4 и 5 настоящей статьи.
4. Черта городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга утверждается и изменяется федеральным законом по согласованному представлению законодательных (представительных) органов города Москвы и законодательных (представительных) органов Московской области, законодательных (представительных) органов города Санкт-Петербурга и законодательных (представительных) органов Ленинградской области.
5. Утверждение и изменение черты городских поселений, входящих в состав закрытых административно-территориальных образований, осуществляются Правительством Российской Федерации.
6. Включение земельных участков в черту поселений не влечет за собой прекращение прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков.

Статья 85. Состав земель поселений и зонирование территорий

1. В состав земель поселений могут входить земельные участки, отнесенные в соответствии с градостроительными регламентами к следующим территориальным зонам:
 - 1) жилым;
 - 2) общественно-деловым;
 - 3) производственным;
 - 4) инженерных и транспортных инфраструктур;
 - 5) рекреационным;
 - 6) сельскохозяйственного использования;
 - 7) специального назначения;
 - 8) военных объектов;
 - 9) иным территориальным зонам.
2. Границы территориальных зон должны отвечать требованиям принадлежности каждого земельного участка только к одной зоне.

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

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

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

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

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

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

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

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

(в ред. Федерального закона от 29.12.2004 № 191-ФЗ)

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

5. Земельные участки в составе жилых зон предназначены для застройки жилыми зданиями, а также объектами культурно-бытового и иного назначения. Жилые зоны могут предназначаться для индивидуальной жилой застройки, малоэтажной смешанной жилой застройки, среднеэтажной смешанной жилой застройки и многоэтажной жилой застройки, а также иных видов застройки согласно градостроительным регламентам.
6. Земельные участки в составе общественно-деловых зон предназначены для застройки административными зданиями, объектами образовательного, культурно-бытового, социального назначения и иными предназначенными для общественного использования объектами согласно градостроительным регламентам.
7. Земельные участки в составе производственных зон предназначены для застройки промышленными, коммунально-складскими, иными предназначенными для этих целей производственными объектами согласно градостроительным регламентам.
8. Земельные участки в составе зон инженерной и транспортной инфраструктур предназначены для застройки объектами железнодорожного, автомобильного, речного, морского, воздушного и трубопроводного транспорта, связи, инженерной инфраструктуры, а также объектами иного назначения согласно градостроительным регламентам.
9. Земельные участки в составе рекреационных зон, в том числе земельные участки, занятые городскими лесами, скверами, парками, городскими садами, прудами, озерами, водохранилищами, используются для отдыха граждан и туризма.
10. В пределах черты городских, сельских поселений могут выделяться зоны особо охраняемых территорий, в которые включаются земельные участки, имеющие особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное особо ценное значение.

Земельные участки, включенные в состав зон особо охраняемых территорий, используются в соответствии с требованиями, установленными статьями 94 – 100 настоящего Кодекса.

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

11. Земельные участки в составе зон сельскохозяйственного использования в поселениях – земельные участки, занятые пашнями, многолетними насаждениями, а также зданиями, строениями, сооружениями сельскохозяйственного назначения, – используются в целях ведения сельскохозяйственного производства до момента изменения вида их использования в соответствии с генеральными планами поселений и правилами землепользования и застройки.
12. Земельные участки общего пользования, занятые площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, набережными, скверами, бульварами, водными объектами, пляжами и другими объектами, могут включаться в состав различных территориальных зон и не подлежат приватизации.
(в ред. Федерального закона от 03.06.2006 № 73-ФЗ)

Статья 86. Пригородные зоны

1. В состав пригородных зон могут включаться земли, находящиеся за пределами черты городских поселений, составляющие с городом единую социальную, природную и хозяйственную территорию и не входящие в состав земель иных поселений.
2. В пригородных зонах выделяются территории сельскохозяйственного производства, зоны отдыха населения, резервные земли для развития города.
3. Границы и правовой режим пригородных зон, за исключением пригородных зон городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга, утверждаются и изменяются законами субъектов Российской Федерации.
4. Границы и правовой режим пригородных зон городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга утверждаются и изменяются федеральными законами.
5. В составе пригородных зон могут выделяться зеленые зоны, которые выполняют санитарные, санитарно-гигиенические и рекреационные функции и в границах которых запрещается хозяйственная и иная деятельность, оказывающая негативное (вредное) воздействие на окружающую среду.
6. Перевод земель лесного фонда, на которых расположены зеленые зоны и лесопарки, в земли иных категорий запрещается.
(п. 6 в ред. Федерального закона от 04.12.2006 № 201-ФЗ)

Глава XVI. ЗЕМЛИ ПРОМЫШЛЕННОСТИ, ЭНЕРГЕТИКИ, ТРАНСПОРТА, СВЯЗИ, РАДИОВЕЩАНИЯ, ТЕЛЕВИДЕНИЯ, ИНФОРМАТИКИ, ЗЕМЛИ ДЛЯ ОБЕСПЕЧЕНИЯ КОСМИЧЕСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, ЗЕМЛИ ОБОРОНЫ, БЕЗОПАСНОСТИ И ЗЕМЛИ ИНОГО СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Статья 87. Состав земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения

1. Землями промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, землями для обеспечения космической деятельности, землями обороны, безопасности и землями иного специального назначения признаются земли, которые расположены за чертой поселений и используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуатации объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, объектов для обеспечения космической деятельности, объектов обороны и безопасности, осуществления иных специальных задач и права на которые возникли у участников земельных отношений по основаниям, предусмотренным настоящим Кодексом, федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации (далее – земли промышленности и иного специального назначения).

Земли промышленности и иного специального назначения в соответствии со статьей 7 настоящего Кодекса составляют самостоятельную категорию земель Российской Федерации.

2. Земли промышленности и иного специального назначения в зависимости от характера специальных задач, для решения которых они используются или предназначены, подразделяются на:
 - 1) земли промышленности;
 - 2) земли энергетики;
 - 3) земли транспорта;
 - 4) земли связи, радиовещания, телевидения, информатики;
 - 5) земли для обеспечения космической деятельности;
 - 6) земли обороны и безопасности;
 - 7) земли иного специального назначения.

Особенности правового режима этих земель устанавливаются статьями 88 – 93 настоящего Кодекса и учитываются при проведении зонирования территорий.

3. В состав земель промышленности и иного специального назначения в целях обеспечения безопасности населения и создания необходимых условий для эксплуатации объектов промышленности, энергетики, особо радиационно опасных и ядерно-опасных объектов, пунктов хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ, транспортных и иных объектов могут включаться охранные, санитарно-защитные и иные зоны с особыми условиями использования земель.

Земельные участки, которые включены в состав таких зон, у собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков не изымаются, но в их границах может быть введен особый режим их использования, ограничивающий или запрещающий те виды деятельности, которые несовместимы с целями установления зон.

4. Земли промышленности и иного специального назначения, занятые федеральными энергетическими системами, объектами использования атомной энергии, федеральным транспортом, путями сообщения, объектами федеральной информатики и связи, объектами, обеспечивающими космическую деятельность, объектами обороны и безопасности, объектами оборонного производства, объектами, обеспечивающими статус и защиту Государственной границы Российской Федерации, другими объектами, отнесенными к ведению Российской Федерации в соответствии со статьей 71 Конституции Российской Федерации, являются федеральной собственностью.
5. Порядок использования отдельных видов земель промышленности и иного специального назначения, а также установления зон с особыми условиями использования земель данной категории, если иное не установлено настоящим Кодексом, определяется:
(в ред. Федерального закона от 04.12.2006 № 204-ФЗ)
 - 1) Правительством Российской Федерации в отношении указанных земель, находящихся в федеральной собственности;
 - 2) органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации в отношении указанных земель, находящихся в собственности субъектов Российской Федерации;
 - 3) органами местного самоуправления в отношении указанных земель, находящихся в муниципальной собственности.
6. Земли промышленности и иного специального назначения в соответствии со статьей 24 настоящего Кодекса могут предоставляться в безвозмездное срочное пользование для сельскохозяйственного производства и иного использования.

Статья 88. Земли промышленности

1. Землями промышленности признаются земли, которые используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуатации объектов промышленности и права на которые возникли у участников земельных отношений по основаниям, предусмотренным настоящим Кодексом, федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации.
2. В целях обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуатации объектов промышленности могут предоставляться земельные участки для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов, а также устанавливаться санитарно-защитные и иные зоны с особыми условиями использования указанных в пункте 1 настоящей статьи земель.
3. Размеры земельных участков, предоставляемых для целей, указанных в пункте 2 настоящей статьи, определяются в соответствии с утвержденными в установленном порядке нормами или проектно-технической документацией.
4. Организациям горнодобывающей и нефтегазовой промышленности земельные участки для разработки полезных ископаемых предоставляются после оформления горного отвода, утверждения проекта рекультивации земель, восстановления ранее отработанных земель. Особо ценные продуктивные сельскохозяйственные угодья предоставляются в соответствии со статьей 79 настоящего Кодекса после обработки других сельскохозяйственных угодий, расположенных в границах горного отвода.

Статья 89. Земли энергетики

1. Землями энергетики признаются земли, которые используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуатации объектов энергетики и права на которые возникли у участников земельных отношений по основаниям, предусмотренным настоящим Кодексом, федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации.
2. В целях обеспечения деятельности организаций и объектов энергетики могут предоставляться земельные участки для:
 - 1) размещения гидроэлектростанций, атомных станций, ядерных установок, пунктов хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ, хранилищ радиоактивных отходов, тепловых станций и других электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов;
 - 2) размещения объектов электросетевого хозяйства и иных определенных законодательством Российской Федерации об электроэнергетике объектов электроэнергетики.
(пп. 2 в ред. Федерального закона от 04.12.2006 № 204-ФЗ)

Для обеспечения безопасного и безаварийного функционирования, безопасной эксплуатации объектов электросетевого хозяйства и иных определенных законодательством Российской Федерации об электроэнергетике объектов электроэнергетики устанавливаются охранные зоны с особыми условиями использо-

вания земельных участков независимо от категории земель, в состав которых входят эти земельные участки. Порядок установления таких охранных зон и использования соответствующих земельных участков определяется Правительством Российской Федерации.

(в ред. Федерального закона от 04.12.2006 № 204-ФЗ)

3. Правила определения размеров земельных участков для размещения воздушных линий электропередачи и опор линий связи, обслуживающих электрические сети, устанавливаются Правительством Российской Федерации.

Статья 90. Земли транспорта

1. Землями транспорта признаются земли, которые используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуатации объектов автомобильного, морского, внутреннего водного, железнодорожного, воздушного и иных видов транспорта и права на которые возникли у участников земельных отношений по основаниям, предусмотренным настоящим Кодексом, федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации.
2. В целях обеспечения деятельности организаций и эксплуатации объектов железнодорожного транспорта могут предоставляться земельные участки для:
 - 1) размещения железнодорожных путей;
 - 2) размещения, эксплуатации, расширения и реконструкции строений, зданий, сооружений, в том числе железнодорожных вокзалов, железнодорожных станций, а также устройств и других объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств и других объектов железнодорожного транспорта;
 - 3) установления полос отвода и охранных зон железных дорог.

Свободные земельные участки на полосах отвода железных дорог в пределах земель железнодорожного транспорта могут передаваться в аренду гражданам и юридическим лицам для сельскохозяйственного использования, оказания услуг пассажирам, складирования грузов, устройства погрузочно-разгрузочных площадок, сооружения прирельсовых складов (за исключением складов горюче-смазочных материалов и автозаправочных станций любых типов, а также складов, предназначенных для хранения опасных веществ и материалов) и иных целей при условии соблюдения требований безопасности движения, установленных федеральными законами.

Порядок установления и использования полос отвода и охранных зон железных дорог определяется Правительством Российской Федерации.

3. В целях обеспечения деятельности организаций и эксплуатации объектов автомобильного транспорта и объектов дорожного хозяйства могут предоставляться земельные участки для:
 - 1) размещения автомобильных дорог, их конструктивных элементов и дорожных сооружений;
 - 2) размещения автовокзалов и автостанций, других объектов автомобильного транспорта и объектов дорожного хозяйства, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств;
 - 3) установления полос отвода автомобильных дорог.

Земельные участки на полосах отвода автомобильных дорог в пределах земель автомобильного транспорта могут передаваться в установленном настоящим Кодексом порядке в аренду гражданам и юридическим лицам для размещения объектов дорожного сервиса и установки рекламных конструкций.

(в ред. Федерального закона от 16.10.2006 № 160-ФЗ)

На полосах отвода автомобильных дорог, за исключением предусмотренных законодательством случаев, запрещаются:

- строительство жилых и общественных зданий, складов;
 - проведение строительных, геолого-разведочных, топографических, горных и изыскательских работ, а также устройство наземных сооружений;
 - распашка земельных участков, покос травы, рубки и повреждение лесных насаждений и иных многолетних насаждений, снятие дерна и выемка грунта;
- (в ред. Федерального закона от 04.12.2006 № 201-ФЗ)
- установка рекламных конструкций, не соответствующих требованиям технического регламента и нормативных актов по безопасности движения транспорта, а также информационных щитов и указателей, не имеющих отношения к безопасности дорожного движения.

(в ред. Федерального закона от 16.10.2006 № 160-ФЗ)

Для создания нормальных условий эксплуатации федеральных автомобильных дорог и их сохранности, обеспечения требований безопасности дорожного движения и требований безопасности населения создаются придорожные полосы в виде прилегающих с обеих сторон к полосам отвода федеральных автомобильных дорог земельных участков с установлением особого режима их использования, включая строительство зданий, строений и сооружений, ограничение хозяйственной деятельности в пределах придорожных полос, установку рекламных конструкций, не соответствующих требованиям технического регламента и нормативных актов по безопасности движения транспорта, а также информационных щитов и плакатов, не имеющих отношения к безопасности движения.

(в ред. Федерального закона от 16.10.2006 № 160-ФЗ)

Собственники земельных участков, землепользователи, землевладельцы и арендаторы земельных участков, находящихся в пределах таких придорожных полос, должны быть уведомлены соответствующими

органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации об особом режиме использования этих земельных участков.

Порядок установления и использования таких придорожных полос и полос отвода федеральных автомобильных дорог определяется Правительством Российской Федерации.

4. В целях обеспечения деятельности организаций и эксплуатации объектов морского, внутреннего водного транспорта могут предоставляться земельные участки для:

- 1) размещения искусственно созданных внутренних водных путей;
- 2) размещения морских и речных портов, причалов, пристаней, гидротехнических сооружений, других объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств и других объектов морского, внутреннего водного транспорта;
- 3) выделения береговой полосы.

Береговая полоса внутренних водных путей выделяется для работ, связанных с судоходством и сплавом по внутренним водным путям, вне территорий поселений. Порядок выделения береговой полосы и пользования ею определяется Кодексом внутреннего водного транспорта Российской Федерации.

5. В целях обеспечения деятельности организаций и эксплуатации объектов воздушного транспорта могут предоставляться земельные участки для размещения аэропортов, аэродромов, аэровокзалов, взлетно-посадочных полос, других наземных объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств и других объектов воздушного транспорта.

6. В целях обеспечения деятельности организаций и эксплуатации объектов трубопроводного транспорта могут предоставляться земельные участки для:

- 1) размещения нефтепроводов, газопроводов, иных трубопроводов;
- 2) размещения объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств и других объектов трубопроводного транспорта;
- 3) установления охранных зон с особыми условиями использования земельных участков.

Границы охранных зон, на которых размещены объекты системы газоснабжения, определяются на основании строительных норм и правил, правил охраны магистральных трубопроводов, других утвержденных в установленном порядке нормативных документов. На указанных земельных участках при их хозяйственном использовании не допускается строительство каких бы то ни было зданий, строений, сооружений в пределах установленных минимальных расстояний до объектов системы газоснабжения. Не разрешается препятствовать организации – собственнику системы газоснабжения или уполномоченной ею организации в выполнении ими работ по обслуживанию и ремонту объектов системы газоснабжения, ликвидации последствий возникших на них аварий, катастроф.

7. В целях создания условий для строительства и реконструкции объектов автомобильного, водного, железнодорожного, воздушного и иных видов транспорта осуществляется резервирование земель. Порядок резервирования земель для указанных целей устанавливается федеральными законами.

Статья 91. Земли связи, радиовещания, телевидения, информатики

1. Землями связи, радиовещания, телевидения, информатики признаются земли, которые используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и (или) объектов связи, радиовещания, телевидения, информатики и права на которые возникли у участников земельных отношений по основаниям, предусмотренным настоящим Кодексом, федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации.

2. В целях обеспечения связи (кроме космической связи), радиовещания, телевидения, информатики могут предоставляться земельные участки для размещения объектов соответствующих инфраструктур, включая:

- 1) эксплуатационные предприятия связи, на балансе которых находятся радиорелейные, воздушные, кабельные линии связи и соответствующие полосы отчуждения;
- 2) кабельные, радиорелейные и воздушные линии связи и линии радиофикации на трассах кабельных и воздушных линий связи и радиофикации и соответствующие охранные зоны линий связи;
- 3) подземные кабельные и воздушные линии связи и радиофикации и соответствующие охранные зоны линий связи;
- 4) наземные и подземные необслуживаемые усилительные пункты на кабельных линиях связи и соответствующие охранные зоны;
- 5) наземные сооружения и инфраструктуру спутниковой связи.

Статья 92. Земли для обеспечения космической деятельности

1. Землями для обеспечения космической деятельности признаются земли, которые используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и (или) объектов космической деятельности и права на которые возникли у участников земельных отношений по основаниям, предусмотренным настоящим Кодексом, федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации.

2. В целях обеспечения космической деятельности могут предоставляться земельные участки для размещения наземных объектов космической инфраструктуры, включая космодромы, стартовые комплексы и пусковые установки, командно-измерительные комплексы, центры и пункты управления полетами кос-

мических объектов, пункты приема, хранения и переработки информации, базы хранения космической техники, районы падения отделяющихся частей ракет, полигоны приземления космических объектов и взлетно-посадочные полосы, объекты экспериментальной базы для отработки космической техники, центры и оборудование для подготовки космонавтов, другие наземные сооружения и технику, используемые при осуществлении космической деятельности.

3. Земельные участки, используемые под районы падения отделяющихся частей ракет эпизодически, у собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков не изымаются.

Порядок возмещения ущерба этим лицам определяется Правительством Российской Федерации.

Статья 93. Земли обороны и безопасности

1. Землями обороны и безопасности признаются земли, которые используются или предназначены для обеспечения деятельности Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов, организаций, предприятий, учреждений, осуществляющих функции по вооруженной защите целостности и неприкосновенности территории Российской Федерации, защите и охране Государственной границы Российской Федерации, информационной безопасности, другим видам безопасности в закрытых административно-территориальных образованиях, и права на которые возникли у участников земельных отношений по основаниям, предусмотренным настоящим Кодексом, федеральными законами.

(в ред. Федеральных законов от 30.06.2003 № 86-ФЗ, от 07.03.2005 № 15-ФЗ)

2. В целях обеспечения обороны могут предоставляться земельные участки для:

- 1) строительства, подготовки и поддержания в необходимой готовности Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов (размещение военных организаций, учреждений и других объектов, дислокация войск и сил флота, проведение учений и иных мероприятий);
- 2) разработки, производства и ремонта вооружения, военной, специальной, космической техники и боеприпасов (испытательных полигонов, мест уничтожения оружия и захоронения отходов);
- 3) создания запасов материальных ценностей в государственном и мобилизационном резервах (хранилища, склады и другие).

При необходимости временного использования земель (территорий) для проведения учений и других мероприятий, связанных с нуждами обороны, земельные участки у собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков не изымаются.

Использование этих земель осуществляется применительно к порядку, установленному для проведения изыскательских работ, а также для зон с особыми условиями использования.

3. В целях обеспечения защиты и охраны Государственной границы Российской Федерации в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, отводятся в постоянное (бессрочное) пользование земельные полосы или участки для обустройства и содержания инженерно-технических сооружений и заграждений, пограничных знаков, пограничных просек, коммуникаций, пунктов пропуска через Государственную границу Российской Федерации и других объектов.

Нормы отвода земельных полос, размеры земельных участков, необходимых для обеспечения защиты и охраны Государственной границы Российской Федерации, порядок их использования, включая особенности хозяйственной, промысловой и иной деятельности, определяются законодательством Российской Федерации.

4. Для размещения объектов по разработке, изготовлению, хранению и утилизации оружия массового поражения, переработке радиоактивных и других материалов, военных и иных объектов в закрытых административно-территориальных образованиях земельные участки предоставляются в постоянное (бессрочное) пользование или в аренду.

В закрытом административно-территориальном образовании устанавливается особый режим использования земель по решению Правительства Российской Федерации.

Исполнительные органы государственной власти и органы местного самоуправления, предусмотренные статьей 29 настоящего Кодекса, должны принимать необходимые меры по предоставлению земельных участков для удовлетворения потребностей населения в развитии садоводства, огородничества, сельскохозяйственного производства, жилищного и дачного строительства за пределами закрытого административно-территориального образования.

5. Исполнительные органы государственной власти, предусмотренные статьей 29 настоящего Кодекса, в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, могут передавать отдельные земельные участки из земель, предоставленных для нужд обороны и безопасности, в аренду или безвозмездное срочное пользование юридическим лицам и гражданам для сельскохозяйственного, лесохозяйственного и иного использования.
 6. В условиях чрезвычайного или военного положения использование земельных участков для нужд обороны и безопасности может осуществляться в порядке, установленном статьей 51 настоящего Кодекса.
 7. В целях обеспечения безопасности хранения вооружения и военной техники, другого военного имущества, защиты населения и объектов производственного, социально-бытового и иного назначения, а также охраны окружающей среды при возникновении чрезвычайных ситуаций техногенного и природного характера на прилегающих к арсеналам, базам и складам Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов земельных участках могут устанавливаться запретные зоны.
- (в ред. Федеральных законов от 30.06.2003 № 86-ФЗ, от 07.03.2005 № 15-ФЗ)

Глава XVII. ЗЕМЛИ ОСОБО ОХРАНЯЕМЫХ ТЕРРИТОРИЙ И ОБЪЕКТОВ

Статья 94. Понятие и состав земель особо охраняемых территорий

1. К землям особо охраняемых территорий относятся земли, которые имеют особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное ценное значение, которые изъяты в соответствии с постановлениями федеральных органов государственной власти, органов государственной власти субъектов Российской Федерации или решениями органов местного самоуправления полностью или частично из хозяйственного использования и оборота и для которых установлен особый правовой режим.
2. К землям особо охраняемых территорий относятся земли:
 - 1) особо охраняемых природных территорий, в том числе лечебно-оздоровительных местностей и курортов;
 - 2) природоохранного назначения;
 - 3) рекреационного назначения;
 - 4) историко-культурного назначения;
 - 5) иные особо ценные земли в соответствии с настоящим Кодексом, федеральными законами.
3. Порядок отнесения земель к землям особо охраняемых территорий федерального значения, порядок использования и охраны земель особо охраняемых территорий федерального значения устанавливаются Правительством Российской Федерации на основании федеральных законов.
4. Порядок отнесения земель к землям особо охраняемых территорий регионального и местного значения, порядок использования и охраны земель особо охраняемых территорий регионального и местного значения устанавливаются органами государственной власти субъектов Российской Федерации и органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.
5. Правительство Российской Федерации, соответствующие органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления могут устанавливать иные виды земель особо охраняемых территорий (земли, на которых находятся охраняемые береговые линии, охраняемые природные ландшафты, биологические станции, микроразведники, и другие).
(в ред. Федерального закона от 04.12.2006 № 201-ФЗ)
6. Земли особо охраняемых природных территорий, земли, занятые объектами культурного наследия Российской Федерации, используются для соответствующих целей. Использование этих земель для иных целей ограничивается или запрещается в случаях, установленных настоящим Кодексом, федеральными законами.

Статья 95. Земли особо охраняемых природных территорий

1. К землям особо охраняемых природных территорий относятся земли государственных природных заповедников, в том числе биосферных, государственных природных заказников, памятников природы, национальных парков, природных парков, дендрологических парков, ботанических садов, территорий традиционного природопользования коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации, а также земли лечебно-оздоровительных местностей и курортов.
2. Земли особо охраняемых природных территорий относятся к объектам общенационального достояния и могут находиться в федеральной собственности, собственности субъектов Российской Федерации и в муниципальной собственности. В случаях, предусмотренных федеральными законами, допускается включение в земли особо охраняемых природных территорий земельных участков, принадлежащих гражданам и юридическим лицам на праве собственности.
3. На землях государственных природных заповедников, в том числе биосферных, национальных парков, природных парков, государственных природных заказников, памятников природы, дендрологических парков и ботанических садов, включающих в себя особо ценные экологические системы и объекты, ради сохранения которых создавалась особо охраняемая природная территория, запрещается деятельность, не связанная с сохранением и изучением природных комплексов и объектов и не предусмотренная федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации. В пределах земель особо охраняемых природных территорий изменение целевого назначения земельных участков или прекращение прав на землю для нужд, противоречащих их целевому назначению, не допускается.
(в ред. Федерального закона от 21.12.2004 № 172-ФЗ)

На специально выделенных земельных участках частичного хозяйственного использования в составе земель особо охраняемых природных территорий допускается ограничение хозяйственной и рекреационной деятельности в соответствии с установленным для них особым правовым режимом.

4. В целях защиты земель особо охраняемых природных территорий от неблагоприятных антропогенных воздействий на прилегающих к ним земельных участках могут создаваться охранные зоны или округа с регулируемым режимом хозяйственной деятельности. В границах этих зон запрещается деятельность, оказывающая негативное (вредное) воздействие на природные комплексы особо охраняемых природных территорий. Границы охранных зон должны быть обозначены специальными информационными знаками. Земельные участки в границах охранных зон у собственников земельных участков, землепользовате-

- лей, землевладельцев и арендаторов земельных участков не изымаются и используются ими с соблюдением установленного для этих земельных участков особого правового режима.
5. В целях создания новых и расширения существующих земель особо охраняемых природных территорий органы государственной власти субъектов Российской Федерации вправе принимать решения о резервировании земель, которые предполагается объявить землями особо охраняемых природных территорий, с последующим изъятием таких земель, в том числе путем выкупа, и об ограничении на них хозяйственной деятельности.
 6. Земли и земельные участки государственных заповедников, национальных парков находятся в федеральной собственности и предоставляются им в порядке, установленном законодательством Российской Федерации. Земельные участки в границах государственных заповедников и национальных парков не подлежат приватизации. В отдельных случаях допускается наличие в границах национальных парков земельных участков иных пользователей, а также собственников, деятельность которых не оказывает негативное (вредное) воздействие на земли национальных парков и не нарушает режим использования земель государственных заповедников и национальных парков. Национальные парки имеют исключительное право приобретения указанных земель.
(в ред. Федерального закона от 04.12.2006 № 201-ФЗ)
 7. На землях особо охраняемых природных территорий федерального значения запрещаются:
 - 1) предоставление садоводческих и дачных участков;
 - 2) строительство автомобильных дорог, трубопроводов, линий электропередачи и других коммуникаций, а также строительство и эксплуатация промышленных, хозяйственных и жилых объектов, не связанных с разрешенной на особо охраняемых природных территориях деятельностью в соответствии с федеральными законами;
(в ред. Федерального закона от 04.12.2006 № 201-ФЗ)
 - 3) движение и стоянка механических транспортных средств, не связанные с функционированием особо охраняемых природных территорий, прогон скота вне автомобильных дорог;
 - 4) иные виды деятельности, запрещенные федеральными законами.
 8. Территории природных парков располагаются на землях, предоставленных им в постоянное (бессрочное) пользование; допускается размещение природных парков на землях иных пользователей, а также собственников.
 9. Объявление земель государственным природным заказником допускается как с изъятием, в том числе путем выкупа, так и без такого изъятия земельных участков у их собственников, землепользователей, землевладельцев.
 10. Земельные участки, занятые природными комплексами и объектами, объявленными в установленном порядке памятниками природы, могут быть изъяты у собственников этих участков, землепользователей, землевладельцев.

Статья 96. Земли лечебно-оздоровительных местностей и курортов

1. Земли лечебно-оздоровительных местностей и курортов относятся к особо охраняемым природным территориям и предназначены для лечения и отдыха граждан. В состав этих земель включаются земли, обладающие природными лечебными ресурсами (месторождениями минеральных вод, лечебных грязей, рапой лиманов и озер), благоприятным климатом и иными природными факторами и условиями, которые используются или могут использоваться для профилактики и лечения заболеваний человека.
2. В целях сохранения благоприятных санитарных и экологических условий для организации профилактики и лечения заболеваний человека на землях территорий лечебно-оздоровительных местностей и курортов устанавливаются округа санитарной (горно-санитарной) охраны в соответствии с законодательством. Границы и режим округов санитарной (горно-санитарной) охраны курортов, имеющих федеральное значение, устанавливаются Правительством Российской Федерации.
3. Земельные участки в границах санитарных зон у собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев, арендаторов земельных участков не изымаются и не выкупаются, за исключением случаев, если в соответствии с установленным санитарным режимом предусматривается полное изъятие этих земельных участков из оборота (первая зона санитарной (горно-санитарной) охраны лечебно-оздоровительных местностей и курортов). Земельные участки, находящиеся в частной собственности, подлежат выкупу у их собственников в соответствии со статьей 55 настоящего Кодекса. Использование земельных участков в границах второй и третьей зон санитарной (горно-санитарной) охраны ограничивается в соответствии с законодательством об особо охраняемых природных территориях.

Статья 97. Земли природоохранного назначения

1. К землям природоохранного назначения относятся земли:
 - 1) утратил силу. – Федеральный закон от 03.06.2006 № 73-ФЗ;
 - 2) запретных и нерестоохранных полос;
 - 3) занятые защитными лесами, предусмотренными лесным законодательством (за исключением защитных лесов, расположенных на землях лесного фонда, землях особо охраняемых территорий);
(пп. 3 в ред. Федерального закона от 04.12.2006 № 201-ФЗ)
 - 4) утратил силу. – Федеральный закон от 04.12.2006 № 201-ФЗ;
 - 5) иные земли, выполняющие природоохранные функции.

2. На землях природоохранного назначения допускается ограниченная хозяйственная деятельность при соблюдении установленного режима охраны этих земель в соответствии с федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.
3. Юридические лица, в интересах которых выделяются земельные участки с особыми условиями использования, обязаны обозначить их границы специальными информационными знаками.
4. В пределах земель природоохранного назначения вводится особый правовой режим использования земель, ограничивающий или запрещающий виды деятельности, которые несовместимы с основным назначением этих земель. Земельные участки в пределах этих земель не изымаются и не выкупаются у собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков.
5. В местах традиционного проживания и хозяйственной деятельности коренных малочисленных народов Российской Федерации и этнических общностей в случаях, предусмотренных федеральными законами о коренных малочисленных народах, могут образовываться территории традиционного природопользования коренных малочисленных народов. Порядок природопользования на указанных территориях устанавливается федеральными законами, их границы определяются Правительством Российской Федерации.

Статья 98. Земли рекреационного назначения

1. К землям рекреационного назначения относятся земли, предназначенные и используемые для организации отдыха, туризма, физкультурно-оздоровительной и спортивной деятельности граждан.
2. В состав земель рекреационного назначения входят земельные участки, на которых находятся дома отдыха, пансионаты, кемпинги, объекты физической культуры и спорта, туристические базы, стационарные и палаточные туристско-оздоровительные лагеря, дома рыбака и охотника, детские туристические станции, туристские парки, лесопарки, учебно-туристические тропы, трассы, детские и спортивные лагеря, другие аналогичные объекты.
3. Использование учебно-туристических троп и трасс, установленных по соглашению с собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков, может осуществляться на основе сервитутов; при этом указанные земельные участки не изымаются из использования.
4. К землям рекреационного назначения относятся также земли пригородных зеленых зон.
5. На землях рекреационного назначения запрещается деятельность, не соответствующая их целевому назначению.

Статья 99. Земли историко-культурного назначения

1. К землям историко-культурного назначения относятся земли:
 - 1) объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе объектов археологического наследия;
 - 2) достопримечательных мест, в том числе мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел;
 - 3) военных и гражданских захоронений.
2. Земли историко-культурного назначения используются строго в соответствии с их целевым назначением. Изменение целевого назначения земель историко-культурного назначения и не соответствующая их целевому назначению деятельность не допускаются.

(в ред. Федерального закона от 21.12.2004 № 172-ФЗ)

3. Земельные участки, отнесенные к землям историко-культурного назначения, у собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков не изымаются, за исключением случаев, установленных законодательством.

На отдельных землях историко-культурного назначения, в том числе землях объектов культурного наследия, подлежащих исследованию и консервации, может быть запрещена любая хозяйственная деятельность.

4. В целях сохранения исторической, ландшафтной и градостроительной среды в соответствии с федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации устанавливаются зоны охраны объектов культурного наследия. В пределах земель историко-культурного назначения за пределами земель поселений вводится особый правовой режим использования земель, запрещающий деятельность, несовместимую с основным назначением этих земель. Использование земельных участков, не отнесенных к землям историко-культурного назначения и расположенных в указанных зонах охраны, определяется правилами землепользования и застройки в соответствии с требованиями охраны памятников истории и культуры.

Статья 100. Особо ценные земли

1. К особо ценным землям относятся земли, в пределах которых имеются природные объекты и объекты культурного наследия, представляющие особую научную, историко-культурную ценность (типичные или редкие ландшафты, культурные ландшафты, сообщества растительных, животных организмов, редкие геологические образования, земельные участки, предназначенные для осуществления деятельности научно-исследовательских организаций).

2. На собственников таких земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов таких земельных участков возлагаются обязанности по их сохранению. Сведения об особо ценных землях должны указываться в документах государственного земельного кадастра, документах государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и иных удостоверяющих права на землю документах.

Глава XVIII. ЗЕМЛИ ЛЕСНОГО ФОНДА, ЗЕМЛИ ВОДНОГО ФОНДА И ЗЕМЛИ ЗАПАСА

Статья 101. Земли лесного фонда

1. К землям лесного фонда относятся лесные земли (земли, покрытые лесной растительностью и не покрытые ею, но предназначенные для ее восстановления, - вырубки, гари, редины, прогалины и другие) и предназначенные для ведения лесного хозяйства нелесные земли (просеки, дороги, болота и другие).
- 2- 5. Утратили силу. - Федеральный закон от 04.12.2006 № 201-ФЗ.
6. Порядок использования и охраны земель лесного фонда регулируется настоящим Кодексом и лесным законодательством.

Статья 102. Земли водного фонда

(в ред. Федерального закона от 03.06.2006 № 73-ФЗ)

1. К землям водного фонда относятся земли:
 - 1) покрытые поверхностными водами, сосредоточенными в водных объектах;
 - 2) занятые гидротехническими и иными сооружениями, расположенными на водных объектах.
2. На землях, покрытых поверхностными водами, не осуществляется формирование земельных участков.
3. В целях строительства водохранилищ и иных искусственных водных объектов осуществляется резервирование земель. Порядок резервирования земель для указанных целей устанавливается федеральными законами.
4. Порядок использования и охраны земель водного фонда определяется настоящим Кодексом и водным законодательством.

Статья 103. Земли запаса

1. К землям запаса относятся земли, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и не предоставленные гражданам или юридическим лицам, за исключением земель фонда перераспределения земель, формируемого в соответствии со статьей 80 настоящего Кодекса.
2. Использование земель запаса допускается после перевода их в другую категорию.

Президент
Российской Федерации
В.ПУТИН

Москва, Кремль
25 октября 2001 года
№ 136-ФЗ

МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОПРЕДЕЛЕНИЮ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

(в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 г. № 2314-р)

I. Общие положения

Настоящие методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков разработаны Минимуществом России в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 6 июля 2001 г. № 519 «Об утверждении стандартов оценки».

Методические рекомендации могут использоваться для оценки не изъятых из оборота земельных участков (объектов оценки), которые сформированы (или могут быть сформированы) в соответствии с законодательством (Далее – «земельные участки»).

II. Методические основы оценки рыночной стоимости земельных участков

Рыночную стоимость имеют те земельные участки, которые способны удовлетворять потребности пользователя (потенциального пользователя) в течение определенного времени (принцип полезности).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей (принцип спроса и предложения).

Рыночная стоимость земельного участка не может превышать наиболее вероятные затраты на приобретение объекта эквивалентной полезности (принцип замещения).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения дохода от земельного участка за определенный период времени при наиболее эффективном его использовании без учета доходов от иных факторов производства, привлекаемых к земельному участку для предпринимательской деятельности (далее для целей настоящих рекомендаций – земельной ренты) (принцип ожидания).

Рыночная стоимость земельного участка изменяется во времени и определяется на конкретную дату (принцип изменения).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от изменения его целевого назначения, разрешенного использования, прав иных лиц на земельный участок, разделения имущественных прав на земельный участок.

Рыночная стоимость земельного участка зависит от его местоположения и влияния внешних факторов (принцип внешнего влияния).

Рыночная стоимость земельного участка определяется исходя из его наиболее эффективного использования, то есть наиболее вероятного использования земельного участка, являющегося физически возможным, экономически оправданным, соответствующим требованиям законодательства, финансово осуществимым и в результате которого расчетная величина стоимости земельного участка будет максимальной (принцип наиболее эффективного использования). Наиболее эффективное использование земельного участка определяется с учетом возможного обоснованного его разделения на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования. Наиболее эффективное использование может не совпадать с текущим использованием земельного участка.

При определении наиболее эффективного использования принимаются во внимание:

- целевое назначение и разрешенное использование;
- преобладающие способы землепользования в ближайшей окрестности оцениваемого земельного участка;
- перспективы развития района, в котором расположен земельный участок;
- ожидаемые изменения на рынке земли и иной недвижимости;
- текущее использование земельного участка.

III. Общие рекомендации по проведению оценки

Оценку рыночной стоимости земельных участков рекомендуется проводить в соответствии с методическими основами, приведенными выше.

Дата проведения оценки стоимости земельного участка, как правило, не должна быть позже даты его последнего осмотра оценщиком.

При оценке оценщик обязан использовать информацию, обеспечивающую достоверность отчета об оценке как документа, содержащего сведения доказательственного значения. Объем используемой при оценке информации, выбор источников информации и порядок использования информации определяются оценщиком. При определении рыночной стоимости земельных участков может использоваться информация, получаемая в процессе проведения государственной кадастровой оценки. (в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 № 2314-р) (см. текст в предыдущей редакции)

Результаты оценки должны быть оформлены в виде письменного отчета об оценке.

Отчет об оценке может содержать приложения, состав которых определяется оценщиком с учетом требований, предусмотренных условиями договора об оценке.

Все материалы отчета об оценке должны быть направлены на обоснование рыночной стоимости земельного участка. Следует избегать включения в отчет об оценке материалов и информации, не связанных с определением рыночной стоимости.

В отчет об оценке рыночной стоимости земельного участка рекомендуется включать:

- описание земельного участка, в том числе целевое назначение и разрешенное использование земельного участка, права иных лиц на земельный участок, разделение имущественных прав на земельный участок;
- описание зданий, строений, сооружений, объектов инженерной инфраструктуры, расположенных в пределах земельного участка, а также результатов работ и антропогенных воздействий, изменяющих качественные характеристики земельного участка (далее – улучшения земельного участка);
- фотографии земельного участка и его улучшений;
- характеристику состояния рынка земли и недвижимости;
- установление варианта наиболее эффективного использования земельного участка.

Итоговая величина рыночной стоимости земельного участка должна быть выражена в рублях в виде единой величины, если в договоре об оценке не предусмотрено иное (например, в договоре об оценке может быть установлено, что итоговая величина стоимости земельного участка выражается в виде диапазона величин).

IV. Методы оценки

Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. При этом учитывается объем и достоверность доступной для использования того или иного метода рыночной информации.

Как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков используются метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

Далее приведено содержание перечисленных методов применительно к оценке рыночной стоимости земельных участков, занятых зданиями, строениями, сооружениями или предназначенных для их размещения, а также особенности оценки рыночной стоимости земель сельскохозяйственного назначения.

В случае использования иных методов в отчете об оценке целесообразно раскрыть их содержание и обосновать использование.

1. Метод сравнения продаж

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее – застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее – незастроенных земельных участков). Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами-аналогами (далее – элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:

- условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);

- обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);
- изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- корреляционно – регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;
- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок.

2. Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами – аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Сумма затрат на создание улучшений земельного участка может определяться с использованием укрупненных и (или) элементных стоимостных показателей.

К укрупненным стоимостным показателям относятся как показатели, характеризующие параметры объекта в целом – квадратный, кубический, погонный метр, так и показатели по комплексам и видам работ.

К элементным стоимостным показателям относятся элементные цены и расценки, используемые при определении суммы затрат на создание улучшений.

Укрупненные и элементные стоимостные показатели, рассчитанные в зафиксированном на конкретную дату уровне цен (базисном уровне цен), могут быть пересчитаны в уровень цен на дату оценки с использованием системы текущих и прогнозных индексов изменения стоимости строительства.

Расчет суммы затрат на создание улучшений с использованием элементных стоимостных показателей может осуществляться также с использованием ресурсного и ресурсно-индексного методов. Ресурсный (ресурсно-

индексный) метод состоит в калькулировании в текущих (прогнозных) ценах и тарифах всех ресурсов (элементов затрат), необходимых для создания улучшений.

При определении суммы затрат на создание улучшений земельного участка следует учитывать прибыль инвестора – величину наиболее вероятного вознаграждения за инвестирование капитала в создание улучшений. Прибыль инвестора может рассчитываться как разность между ценой продажи и затратами на создание аналогичных объектов. Прибыль инвестора также может быть рассчитана как отдача на капитал при его наиболее вероятном аналогичном по уровню рисков инвестировании.

При определении стоимости замещения или стоимости воспроизводства учитывается величина накопленного износа улучшений.

Накопленный износ улучшений может определяться в целом или в денежном выражении как сумма физического, функционального и части экономического износа, относящегося к улучшениям.

Физическим износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная ухудшением их физических свойств.

Функциональным износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная несоответствием объемно-планировочного решения, строительных материалов и инженерного оборудования улучшений, качества произведенных строительных работ или других характеристик улучшений современным рыночным требованиям, предъявляемым к данному типу улучшений.

Экономическим износом является потеря стоимости единого объекта недвижимости, обусловленная отрицательным воздействием внешних по отношению к нему факторов.

Физический и функциональный износ могут быть устранимыми и неустраняемыми. Экономический износ, как правило, является неустраняемым. При этом износ является устранимым, если затраты на его устранение меньше, чем увеличение стоимости объекта недвижимости в результате его устранения.

3. Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами – аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

4. Метод капитализации земельной ренты

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

- деление величины земельной ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи;
- увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

При этом под безрисковой ставкой отдачи на капитал понимается ставка отдачи при наименее рискованном инвестировании капитала (например, ставка доходности по депозитам банков высшей категории надежности или ставка доходности к погашению по государственным ценным бумагам).

5. Метод остатка

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

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

Чистый операционный доход равен разности действительного валового дохода и операционных расходов. При этом из действительного валового дохода вычитаются только те операционные расходы, которые, как правило, несет арендодатель.

Действительный валовой доход равен разности потенциального валового дохода и потерь от простоя помещений и потерь от неплатежей за аренду.

Потенциальный валовой доход равен доходу, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы. При оценке земельного участка арендные ставки за пользование единым объектом недвижимости рассчитываются на базе рыночных ставок арендной платы (наиболее вероятных ставок арендной платы, по которым объект оценки может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

Для пустующих и используемых собственником для собственных нужд помещений также используются рыночные ставки арендной платы. В потенциальный доход включаются и другие доходы, получаемые за счет неотделимых улучшений недвижимости, но не включенные в арендную плату.

Величина операционных расходов определяется исходя из рыночных условий сдачи в аренду единых объектов недвижимости. Операционные расходы подразделяются на: постоянные – не зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости, переменные – зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости и расходы на замещение элементов улучшений со сроком использования меньше, чем срок использования улучшений в целом (далее – элементов с коротким сроком использования). В состав операционных расходов не входят амортизационные отчисления по недвижимости и расходы по обслуживанию долговых обязательств по недвижимости.

Расчет расходов на замещение элементов улучшений с коротким сроком использования производится путем деления суммы затрат на создание данных элементов улучшений на срок их использования. В процессе выполнения данных расчетов целесообразно учитывать возможность процентного наращивания денежных средств для замены элементов с коротким сроком использования.

Управленческие расходы включаются в состав операционных расходов независимо от того, кто управляет объектом недвижимости – собственник или управляющий.

При расчете коэффициента капитализации для улучшений земельного участка следует учитывать наиболее вероятный темп изменения дохода от улучшений и наиболее вероятное изменение стоимости улучшений (например, при уменьшении стоимости улучшений – учитывать возврат капитала, инвестированного в улучшения).

6. Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода – возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);
- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной оценщиком ставке дисконтирования.

Для приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки используются ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций.

Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по рыночной стоимости.

Расчет доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет дохода от продажи единого объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

V. Особенности оценки рыночной стоимости земель сельскохозяйственного назначения

Оценка земельных участков сельскохозяйственного назначения производится исходя из их разрешенного, неистощительного и наиболее эффективного использования с учетом особенностей сельскохозяйственного районирования территории.

Для проведения оценки в границах земельного участка сельскохозяйственного назначения в соответствии с его экспликацией выделяются:

- сельскохозяйственные угодья (пашня, сенокосы, пастбища, залежь и многолетние насаждения);
- земли, занятые зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции;
- земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, древесно-кустарниковой растительностью, предназначенной для обеспечения защиты земель от воздействия негативных (вредных) природных, антропогенных и техногенных явлений, замкнутые водоемы.

Рыночная стоимость земельного участка сельскохозяйственного назначения определяется на основе оценки входящих в его состав сельскохозяйственных угодий и земель, занятых зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции. При этом рыночная стоимость оцениваемого земельного участка определяется с учетом характеристик входящих в его состав земель, занятых внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, древесно-кустарниковой растительностью, предназначенных для обеспечения защиты земель от воздействия неблагоприятных природных, антропогенных и техногенных явлений, замкнутых водоемов, которые не могут быть использованы для предпринимательской деятельности.

Сельскохозяйственные угодья и замкнутые водоемы, которые могут быть использованы для предпринимательской деятельности (например, ведения рыбного хозяйства), оцениваются, как правило, методом сравнения продаж или методом капитализации ренты.

Земли, занятые зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции, оцениваются методами оценки застроенных или предназначенных для застройки земельных участков. Земли под хозяйственными постройками (сарай и иные некапитальные строения), расположенные на сельскохозяйственных угодьях, оцениваются как сельскохозяйственные угодья.

При оценке рыночной стоимости сельскохозяйственных угодий методом сравнения продаж и методом капитализации земельной ренты в составе факторов стоимости следует учитывать плодородие земельного участка, а также влияние экологических факторов. К числу основных факторов, определяющих плодородие земельного участка, в частности, относятся: качественные характеристики почвенного слоя земельного участка (содержание питательных веществ, влагообеспеченность, аэрация, механический состав, структурный состав, кислотность и др.), рельеф, микроклимат.

При оценке рыночной стоимости сельскохозяйственных угодий методом капитализации земельной ренты существуют особенности расчета земельной ренты, связанные с принятой системой учета плодородия земельного участка.

Земельная рента рассчитывается как разность между валовым доходом и затратами на ведение сельскохозяйственного производства с учетом прибыли предпринимателя. Валовой доход рассчитывается для единицы площади земельного участка как произведение нормативной урожайности сельскохозяйственной культуры на ее рыночную цену.

Нормативная урожайность сельскохозяйственной культуры определяется плодородием земельного участка, измеряемым в баллах бонитета.

Выбор основных и сопутствующих сельскохозяйственных культур, по которым производится расчет земельной ренты, осуществляется из набора культур типичных или традиционно возделываемых в месте расположения земельного участка. При этом критериями выбора культур и их чередования являются обеспечение наибольшего дохода и сохранение плодородия почв.

Материальные издержки на производство сельскохозяйственной продукции определяются на основе технологических карт, устанавливающих нормативные затраты семян, горюче-смазочных материалов, удобрений и т.п. в натуральном выражении.

Расчет издержек в денежном выражении осуществляется исходя из сложившихся в районе расположения земельного участка рыночных цен.

При расчете издержек учитываются уровень инженерного обустройства земельного участка, в том числе плотность дорожной сети, классность дорог, близость к транспортным магистралям, пунктам переработки сельскохозяйственного сырья и центрам материально-технического снабжения.

При расчете валового дохода с пашни может быть учтена возможность получения нескольких урожаев в течение одного сезона по овощной продукции и продукции лекарственных растений.

Залежь оценивается методом предполагаемого использования с учетом экономической целесообразности ее перевода в иной вид (виды) сельскохозяйственных угодий.

При расчете валового дохода сенокосов и пастбищ следует исходить из их нормативной урожайности. Нормативная урожайность сенокосов и пастбищ определяется ее пересчетом в центнеры кормовых единиц (1 центнер кормовых единиц равняется 1 центнеру овса). При этом величина валового дохода определяется на основе рыночной цены овса.

При расчете валового дохода многолетних насаждений рекомендуется исходить из периодичности их плодоношения и нормативной урожайности плодово-ягодной продукции. При этом учитывается:

- возраст многолетних насаждений;
- породно-сортовой состав многолетних насаждений;
- особенности пространственного размещения многолетних насаждений в границах земельного участка;
- возможность получения дохода от дополнительной продукции, получаемой с междурядий садов и виноградников.

СРОКИ СЛУЖБЫ И ИЗНОС ЗДАНИЙ

Сроки эксплуатации зданий

Нормативные сроки эксплуатации конструкций зданий

Нормативные усредненные сроки эксплуатации конструктивных элементов и инженерного оборудования (для жилых зданий с деревянными перекрытиями по стальным и деревянным балкам)

Конструктивные элементы	Срок эксплуатации, лет
Фундаменты	150
Стены: I гр.	150
II гр.	125
III гр.	100
Лестницы	100
Перекрытия	60–80
Крыша	55
Перегородки	40
Полы	40
Окна	40
Двери	40
Внутренняя штукатурка	40
Наружная штукатурка	35
Малярные работы	35
Центральное отопление	40
Водопровод	15
Канализация	40
Электроснабжение	35

Нормативный срок эксплуатации кирпичных стен жилых зданий

Группа капитальности стен	Нормальный процент износа при сроке эксплуатации, лет							
	20	40	60	80	100	125	150	175
Ia	8	15	20	30	35	45	60	75
I	9	18	25	33	45	60	75	-
II	10	22	35	45	60	75	-	-
III	12	28	40	60	75	-	-	-

Предельный износ - 75%

Теоретические остаточные сроки эксплуатации стен I и II классов капитальности

Капитальность стен	Теоретические годы эксплуатации при Иф, %				
	0	30	40	50	60
Ia	275	195	151	102	55
I	210	142	96	60	41
II	160	101	92	48	35

<http://www.math.rsu.ru/build/base/doc/4.ru.txt>

Группа и тип зданий. Краткая характеристика здания.

Классификация жилых зданий в зависимости от материала стен и перекрытий

Группа зданий	Тип зданий	Фундаменты	Стены	Перекрытия	Срок службы, лет
I	Особо капитальные	Каменные и бетонные	Кирпичные, крупноблочные и крупнопанельные	Железобетонные	150
II	Обыкновенные	Каменные и бетонные	Кирпичные и крупноблочные	Железобетонные или смешанные	120
III	Каменные, облегченные	Каменные и бетонные	Облегченные из кирпича, шлакоблоков и ракушечника	Деревянные или железобетонные	120
IV	Деревянные, смешанные, сырцовые	Ленточные бутовые	Деревянные, смешанные	Деревянные	50
V	Сборно-щитовые, каркасные глинобитные, саманные и фахверковые	На деревянных «ступенях» или бутовых столбах	Каркасные глинобитные	Деревянные	30
VI	Каркасно-камышитовые	На деревянных «ступенях» или на бутовых столбах	Каркасные глинобитные	Деревянные	15

Классификация общественных зданий в зависимости от материала стен и перекрытий

Группа зданий	Конструкция зданий	Срок службы, лет
I	Здания особо капитальные с железобетонным или металлическим каркасом, с заполнением каменными материалами	175
II	Здания капитальные со стенами из штучных камней или крупноблочные; колонны или столбы железобетонные либо кирпичные; перекрытия железобетонные или каменные, своды по металлическим балкам	150
III	Здания со стенами из штучных камней или крупноблочные, колонны и столбы железобетонные или кирпичные, перекрытия деревянные.	125
IV	Здания со стенами из облегченной каменной кладки; колонны и столбы железобетонные или кирпичные, перекрытия деревянные.	100
V	Здания со стенами из облегченной каменной кладки; колонны и столбы кирпичные или деревянные, перекрытия деревянные.	80
VI	Здания деревянные с бревенчатыми или брусчатыми рубленными стенами.	50
VII	Здания деревянные, каркасные и щитовые	25
VIII	Здания камышитовые и прочие облегченные (деревянные, телефонные кабины и т.п.).	15
IX	Палатки, павильоны, ларьки и другие облегченные здания торговых организаций.	10

<http://www.math.rsu.ru/build/base/doc/69.ru.txt>

Действительные (средние) сроки эксплуатации.

Средние сроки службы конструктивных элементов крупнопанельных зданий

Наименование конструкций	Срок службы
Фундаменты железобетонные	200 и более
Стеновые панели наружных стен	25
Перекрытия сборные железобетонные	150
Лестницы железобетонные	125 и более
ПОЛЫ	
Дощатые крашенные	50
Паркетные	50
Линолеум	10-15
Плиточные метлахские по бетонному основанию	150
Цементные по бетонному основанию	40
Плиточные или цементные полы, отремонтированные с заменой отдельных участков	20
Дощатые полы, отремонтированные с заменой отдельных досок	15
Паркетные полы, отремонтированные с заменой до 25% клепки	25
ОКНА И ДВЕРИ	
Оконные переплеты и дверные полотна с коробками в наружных стенах	40
Оконные переплеты и дверные полотна во внутренних стенах	80
Двери наружные входные	20
ПЕРЕГОРОДКИ	
Не несущие из гипса	50
То же, железобетонные	125 и более
То же, фибролитовые	40
Несущие железобетонные	125 и более
КРЫШИ И КРОВЛИ	
Железобетонные сборные плиты покрытия	150
Рулонный ковер (толь, рубероид) совмещенных невентилируемых крыш	3-4
То же, вентилируемых	10-12
Теплоизоляционный слой в многослойных крышах	12-18
Покрытие оцинкованной листовой кровельной сталью	50
То же, черной листовой сталью	20
ГЕРМЕТИКИ И УТЕПЛИТЕЛИ СТЫКОВ	
Пороизол	15-18
Гернит	15-20
Мастичные герметики (мастика У-30М, КБ-1 и др.)	20-25
Антисептированная или просмоленная пакля	10-20
НАРУЖНАЯ ОТДЕЛКА	
отделка с применением каменных материалов	50-80
То же, с применением полимерных материалов	12-25
То же, ПХВ-красками	6

<http://www.math.rsu.ru/build/base/doc/5.ru.txt>

Износ зданий.

Физический износ зданий. Оценка состояния здания.

Критерием оценки технического состояния здания в целом и его конструктивных элементов и инженерного оборудования является физический износ. В процессе многолетней эксплуатации конструктивные элементы и инженерное оборудование под воздействием физико-механических и химических факторов постоянно изнашиваются; снижаются их механические, эксплуатационные качества, появляются различные неисправности. Все это приводит к потере их первоначальной стоимости.

Физический износ – это частичная или полная потеря элементами здания своих первоначальных технических и эксплуатационных качеств.

Многие факторы влияют на время достижения зданием предельно-допустимого физического износа, при котором дальнейшая эксплуатации здания практически невозможна. Предельный физический износ здания согласно «Положению о порядке решения вопросов о сносе жилых домов при реконструкции и застройке городов», утвержденному Госстроем СССР, составляет 70%. Такие здания подлежат сносу по ветхости. Основными факторами, влияющими на время достижения зданием предельно-допустимого физического износа, являются:

- качество применяемых строительных материалов;
- периодичность и качество проводимых ремонтных работ;
- качество технической эксплуатации;
- качество конструктивных решений при капитальном ремонте;
- период не использования здания;
- плотность заселения.

Оценка состояния здания в зависимости от общего физического износа

Состояние здания	Физический износ, %
Хорошее	0-10
Вполне удовлетворительное	11-20
Удовлетворительное	21-30
Не вполне удовлетворительное	31-40
Неудовлетворительное	41-60
Ветхое	61-75
Непригодное (аварийное)	75 и выше

Прогнозируемый физический износ здания, %

На 1-е десятилетие:

$$Иф1 = Иф.пер. + (И'ф1 / 10) * t1 ;$$

На 2-е десятилетие:

$$Иф2 = Иф.пер. + Иф1 + (И'ф2 / 10) * t2 ;$$

где: Иф1, Иф2 – физический износ на данный год;
Иф.пер. – физический износ на год переоценки основных фондов;
И'ф1, И'ф2 – прирост физического износа соответственно за 1-е и 2-е десятилетия;
t1, t2 – период после последней переоценки основных фондов, лет.

Прирост физического износа каменных зданий на ближайшие два десятилетия после переоценки основных фондов, %

Физический износ в год переоценки основных фондов	Прирост физического износа	
	За 1-е десятилетие	За 2-е десятилетие
0	11	7
10	7	5,3
15	5,8	4,7
20	4,8	4,3
25	3,6	4,6
30	3,5	3,5
35	3,5	4
40	4,2	4,6
45	4,8	5,9
50	6,1	9,1
55	8	12
60	13	-

<http://www.math.rsu.ru/build/base/doc/61.ru.txt>

Моральный износ зданий.

Обесценение жилищного фонда происходит также за счет морального старения. Установлены две формы морального износа средств труда. Первая заключается в уменьшении затрат труда и удешевлении производства по мере развития научно-технического прогресса. Вторая форма морального износа состоит в том, что по мере развития науки и техники создаются новые конструкции машин и оборудования, обеспечивающие более высокую производительность труда.

Моральный износ старого жилищного фонда – это обесценение жилого дома в результате уменьшения затрат общественно необходимого труда на возведение в современных условиях жилого дома, сходного по объемно-планировочным решениям и внутреннему благоустройству с ранее возведенными домами в результате роста производительности труда и несоответствия объемно-планировочного и инженерно-конструкторских решений, не обеспечивающих современного уровня комфорта проживания по сравнению с новым строительством. Под этим подразумеваются следующие недостатки:

- отсутствие горячего водоснабжения, мусоропровода, телефонной связи и лифтов (при отметке входа в квартиру верхнего этажа над уровнем тротуара или отмстки 14 м. и более);
- деревянные перекрытия и перегородки;
- отсутствие ванных комнат;
- планировка квартир регулярная, но неудобная для посемейного заселения;
- средняя площадь квартир по дому более 45 м²;
- планировка нерегулярная, хаотичная, многокомнатные квартиры, местами несовпадение санузлов по этажам.

Технико-экономическая оценка второй формы морального износа жилых зданий

Разработана МосжилНИИпроектом

Краткая характеристика жилого здания	Износ, %
Планировка во всех секциях удобная для посемейного заселения, дом оснащен всеми видами благоустройства по нормам (возможно отсутствие горячего водоснабжения, мусоропровода, телефонной связи), перекрытия и перегородки негорючие.	0-15
То же, перекрытия и перегородки деревянные (отсутствуют горячее водоснабжение, мусоропроводы, телефонная связь и лифт при отметке пола входа в квартиры верхнего этажа над уровнем тротуара или отметки 14 м. и более).	16-25
Планировка в основном регулярная, но неудобная для посемейного заселения, средняя жилая площадь квартир до 65 м.2, отсутствуют некоторые виды благоустройства (горячее водоснабжение, мусоропроводы, телефонная связь, лифты, возможно местами отсутствие ванных комнат), перекрытия и перегородки частично или полностью деревянные.	26-35
Планировка нерегулярная, не всегда совпадающая по вертикали и непригодная для посемейного заселения, средняя площадь квартир до 85 м.2, местами темные или проходные кухни, отсутствуют вышеперечисленные виды благоустройства, а также ванные комнаты, перекрытия и перегородки деревянные.	36-45
Планировка хаотичная, не совпадающая по вертикали, посемейное заселение невозможно, многокомнатные коммунальные квартиры, местами санузлы над жилыми комнатами и кухнями, отсутствуют все виды благоустройства, перекрытия и перегородки деревянные.	45 и более

<http://www.math.rsu.ru/build/base/doc/68.ru.txt>

Коэффициент остаточного износа.

Так как жилищный фонд с 70-75 % (в среднем 72.5 %) физического износа считается полностью изношенным (и, следовательно, не имеющий потребительной стоимости), для перевода физического износа в экономические показатели и наоборот необходимо использовать коэффициент:

$$100 / 72.5 = 1.4, \text{ т.е. } Иэ = 1.4 * Иф,$$

где Иэ – экономические показатели износа (амортизация);

Иф – физический износ по данным БТИ;

Определяют остаточный срок службы жилищного фонда:

$$T \text{ ост.} = (100 - 1.4 * Иф) / j ;$$

где j – ежегодная норма амортизации;

<http://www.math.rsu.ru/build/base/doc/8.ru.txt>

Особенности конструкций. Износ зданий. Оптимизация реконструкции. Особенности конструкций жилых зданий.

Конструктивные особенности жилых зданий старой постройки.

Жилые здания старой постройки при высокопрочных стенах и фундаментах с нормативным сроком службы 150 лет имеют большепролетные деревянные перекрытия по деревянным или стальным балкам, расположенные к сверхнормативным прогибам. Пролет между стенками достигает 12 – 13 метров. В большинстве зданий разгружающим фактором для балок перекрытий являются сплошные деревянные перегородки из досок толщиной 60 – 80 мм, укрепленные в пазах верхних и нижних горизонтальных обвязочных брусьев. Обвязочные брусы прикреплены к стенам стальными ершами. Общая толщина дощатых несущих перегородок 140 – 160 мм. В отличие от самонесущих, разгружающие перегородки размещены по этажам строго по вертикали. Для перекрытий применялся длинномерный корабельный лес. Заполнение между балками выполнялось из пластин сечением в половину диаметра 180 – 220 мм. Поверх наката устраивалась глиняная смазка толщиной 20 мм, роль звукоизоляции выполнял строительный мусор толщиной 80 – 120 мм. По балкам укладывались лаги с шагом 700 – 800 мм и настлались полы.

Лестничные марши главных лестничных клеток выполнялись из натурального камня по металлическим косоурам, марши вспомогательных (черных) лестничных клеток в большинстве случаев имели «забежные» ступени.

Отсутствие между наружными стенами промежуточных опор приводило к устройству висячей системы стропил, состоящей из стропильных ног, опирающихся на наружные стены, центральной висячей стойки и затяжки.

Иногда взамен дефицитной длинномерной древесины применялся прокатный металл со стальными или чугунными колоннами. Пролет стальных балок достигал 7 – 8 м. Применялись стальные балки и прогоны как однопролетные, так и многопролетные. В кирпичных стенах опорная часть стальных балок перекрытий тщательно анкеровалась (анкировка обеспечивала надежную связь стен здания с диском перекрытий).

Применение основных конструктивных элементов с различными нормативными сроками службы требует при капитальных ремонтах учитывать их особенности для исключения излишних издержек или ремонтных циклов (например, за полный срок эксплуатации зданий с кирпичными стенами и деревянными перекрытиями теоретически необходимо дважды менять перекрытия или провести реконструкцию, обеспечивающую равную максимально-возможную длительность эксплуатации здания после реконструкции).

Дома послереволюционной постройки характеризуются применением менее прочных конструктивных элементов: облегченной кирпичной кладкой на теплом шлаковом растворе, шлакоблоков с низкими прочностными характеристиками и т.д. (срок службы 100 – 125 лет). Особенность реконструкции этих зданий заключается в повышении надежности основных элементов конструкции и «комфортности» отремонтированных зданий (исключение коммунальных квартир, подключение служб и т.д.).

<http://www.math.rsu.ru/build/base/doc/153.ru.txt>

Сроки эксплуатации элементов инженерного оборудования и конструкций в жилых зданиях

Примечание. Основанием для установления этих сроков являются ведомственные строительные нормы ВСН58-88(р), Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения. Действуют с 1 июля 1989 года.

Инженерное оборудование	Срок службы
Водоразборные краны	10 лет
Умывальники керамические	20 лет
Унитазы керамические	20 лет
Смывные бачки:	
а) чугунные высокорасположенные	20 лет
б) керамические	30 лет
в) пластмассовые	30 лет
Ванны:	
а) эмалированные чугунные	40 лет
б) стальные	25 лет
Кухонные мойки и раковины:	
а) чугунные эмалированные	30 лет
б) стальные	15 лет
в) из нержавеющей стали	20 лет
Душевые поддоны	30 лет
Приборы отопления	
а) радиаторы чугунные	40 лет
б) пластинчатые стальные	15 лет
в) конвекторы	30 лет
Вентили:	
а) чугунные;	15 лет
б) латунные	20 лет
Смесители	15 лет

КОДЕКС ПОВЕДЕНИЯ (ЭТИКИ) ОЦЕНЩИКА

1.0. Введение

Для использования Международных стандартов оценки принципиальное значение имеет то, что оценки, выполняемые при их соблюдении, должны обеспечиваться честными и компетентными профессиональными Оценщиками, свободными от предвзятости или своекорыстия, отчеты которых ясны, не будут вводить в заблуждение и будут раскрывать все стороны, существенные для надлежащего понимания оценки. Оценщики всегда должны способствовать повышению и сохранению общественного доверия к профессии «оценка».

2.0. Сфера применения

2.1. Оценщики соблюдают настоящие Стандарты по собственному выбору, либо в силу требования, которое к ним предъявляет закон или нормативный акт, либо инструкции клиента или предполагаемых пользователей. *Оценка, претендующая на то, чтобы считаться подготовленной по Международным стандартам оценки, обязывает Оценщика следовать настоящему Кодексу поведения.*

2.2. Настоящий Кодекс не имеет формальной силы закона, и не предполагается, что он является чем-то отличным от дополнения к правилам, уставным нормам и положениям национальных обществ или организаций, осуществляющих контроль или мониторинг за деятельностью оценщиков.

2.3. Оценки, подготовленные по настоящим Стандартам, будут приемлемой нормой для конечных пользователей только тогда, когда они подготовлены прошедшим профессиональное обучение членом признанной национальной ассоциации, которая сама обеспечивает соблюдение стандартов квалификации, компетенции, опыта, этики и раскрытия данных при оценке. В тех странах, где еще не существует инфраструктуры для обучения и регулирования деятельности по специальности «оценка», основная обязанность по выявлению пригодности Оценщиков для выполнения той или иной задачи лежит на пользователях-клиентах.

3.0. Определения

3.1. *Допущения* – это предположения, принимаемые за истину. Допущения содержат факты, условия или ситуации, затрагивающие предмет оценки или подход к оценке, которые вместе с тем не допускают или не заслуживают верификации. Они представляют собой заявления, которые, будучи сформулированными, должны быть приняты при интерпретации оценки. Все допущения, лежащие в основе оценки, должны быть разумными.

Все оценки в какой-то степени зависят от принятия допущений. В частности, определение Рыночной стоимости включает в себя допущения, принимаемые для того, чтобы гарантировать непротиворечивость подходов.

Оценщик может столкнуться с необходимостью принятия дальнейших допущений в отношении фактов, которые не могут быть известными, или фактов, которые можно было бы установить.

3.2. *Ограничивающие условия* – это ограничения, налагаемые на оценку.

Ограничивающие условия могут быть наложены:

- клиентами (например, там, где Оценщику не разрешается полностью исследовать один или большее число значимых факторов, которые, возможно, повлияют на оценку);
- самим Оценщиком (например, там, где клиент не может опубликовать весь отчет об оценке или какую-либо его часть либо сертификат оценки без предварительного письменного одобрения оценщиком формы и контекста, в котором он может появиться);
- местным законодательством.

3.3. *Оценщик* – это лицо, которое обладает необходимой квалификацией, умением и опытом для выполнения оценки. В некоторых государствах, прежде чем данное лицо сможет выступать в качестве Оценщика, требуется, чтобы оно получило лицензию.

Оценщик должен быть лицом, имеющим хорошую репутацию, которое:

- получило подходящую степень в признанном центре обучения или равноценную академическую квалификацию;
- имеет подходящий опыт и компетентно в оценивании различных категорий активов на рынке;
- знает, понимает и может правильно использовать те признанные методы и способы, которые необходимы для получения надежной оценки;
- является членом признанной национальной профессиональной оценочной ассоциации;
- следует всем требованиям настоящего Кодекса Поведения.

Если в каком-либо государстве нет подходящей академической квалификации, о которой говорилось выше, Оценщик должен иметь достаточный уровень подготовки и опыта в оценке и быть:

- либо членом признанной национальной профессиональной оценочной ассоциации или иметь лицензию от государства,
- либо быть назначенным судом или органом, имеющим эквивалентный статус.

В некоторых Государствах для того, чтобы практиковать в качестве Оценщика, лицензия или сертификация независимой ассоциации требуется по закону.

3.4. *Внутренний Оценщик* – это Оценщик, являющийся служащим либо предприятия, которое является собственником активов, либо бухгалтерской фирмы, отвечающей за подготовку документов учета и/или отчетности. Внутренний Оценщик обычно способен удовлетворить всем требованиям независимости и профессиональной объективности, установленным настоящим Кодексом Поведения, однако в силу причин, свя-

занных с публичным представлением и регулированием, не всегда может быть приемлемым для выполнения роли независимого Оценщика в заданиях определенных типов.

3.5. **Внешний Оценщик** – это Оценщик, который не имеет значимых, существенных связей или партнерских отношений с Оценщиками компании–клиента или субъекта, выдавшего задание.

3.6. Поскольку все Оценщики, принимающие на себя ответственность за выполнение заданий по Международным стандартам оценки, должны удовлетворять требованиям беспристрастности, профессиональной объективности и раскрытия данных, предусматриваемым настоящим Кодексом Поведения, – такие Оценщики должны удовлетворять требованиям относительно независимости, которые могут быть применены ко многим заданиям. При нескольких клиентах и в некоторых Государствах могут применяться дополнительные ограничения, налагаемые правилом или законом на толкование термина *Независимый Оценщик* при специфических обстоятельствах. Целью настоящего Кодекса не является определение различных степеней независимости помимо стандарта независимости, уже требуемого по настоящему Кодексу.

4.0. Этика

Оценщики всегда должны поддерживать высокий стандарт правдивости и честности и вести свою деятельность таким образом, чтобы не причинить вред своим клиентам, публике, своей профессии или своей соответствующей национальной профессиональной оценочной ассоциации.

4.1. Честность

4.1.1. Оценщик не должен действовать в манере, которая является вводящей в заблуждение или мошеннической.

4.1.2. Оценщик не должен сознательно разрабатывать и доводить до сведения других отчет, который содержит ложные, неточные или предвзятые заключения и анализ.

4.1.3. Оценщик не должен вносить свой вклад или участвовать в оказании оценочной услуги, которую другие разумные Оценщики не посчитали оправданной.

4.1.4. Оценщик должен действовать легально и придерживаться законов и правил Государства, в котором он практикует, или там, где принимается задание.

4.1.4. Оценщик не должен представлять, заявлять или сознательно давать ход ошибочному истолкованию профессиональных квалификаций, которыми он не обладает.

4.1.5. Оценщик не должен сознательно использовать ложные, вводящие либо преувеличенные утверждения, либо рекламу в стремлении обеспечить для себя возможность получения заданий.

4.1.6. Оценщик должен гарантировать, что любое лицо из его штата или из его подчиненных, оказывающее содействие в задании, привержено настоящему Кодексу Поведения.

4.2. Конфликты интересов

4.2.1. Оценщик не должен действовать за две или большее число сторон в одном и том же деле, кроме как с письменного согласия заинтересованных сторон.

4.2.2. Оценщик должен принять все разумные меры предосторожности, чтобы гарантировать, что не возникнет никаких конфликтов, связанных с исполнением долга, между интересами его клиентов и интересами других клиентов, самого Оценщика, его фирмы, родственников, друзей или компаньонов. Потенциальный конфликт следует раскрыть в письменной форме до принятия инструкций. Любые такие конфликты, о которых Оценщик узнает впоследствии, должны быть незамедлительно раскрыты. Если такие конфликты дойдут до сведения Оценщика после завершения оценки, раскрытие должно быть осуществлено в разумные сроки.

4.3. Конфиденциальность

4.3.1. Оценщик всегда должен вести дела клиента с должной осмотрительностью и соблюдением конфиденциальности.

4.3.2. Оценщик не должен раскрывать жизненно важные фактические данные, полученные от клиента, либо результаты задания, подготовленные для клиента, любым другим лицам, отличным от тех, которые специально уполномочены клиентом, за исключением случаев, когда этого требует закон, как и в ситуациях, когда Оценщик должен соблюдать определенные квазисудебные нормы в рамках признанной национальной оценочной ассоциации, членом которой Оценщик является.

4.4. Беспристрастность

4.4.1. Оценщик должен выполнять задание строжайше независимым образом, объективно и беспристрастно и без согласования личных интересов.

4.4.2. Оценщик не должен принимать задание, которое включает представление заранее определенных мнений и заключений.

4.4.3. Вознаграждение, связанное с заданием, не должно зависеть от заранее определенного результата исхода какой-либо оценки или другого независимого объективного совета, содержащегося в отчете об оценке.

4.4.4. Оценщик не должен полагаться на критическую информацию, представленную клиентом или какой-либо другой стороной, без надлежащей квалификации или подтверждения из независимого источника, сущность и степень такого доверия не указана конкретно в качестве ограничивающего условия.

4.4.5. Оценщик не должен принимать задание составить отчет о принятых гипотетических условиях, которые вряд ли будут реализованы в какие-либо разумные масштабы времени.

4.4.6. В отчете может быть сказано о гипотетических условиях, которые представляют собой разумную возможность, если это будет сопровождаться некоторым обсуждением, как перспектив реализации гипотезы, так и рассмотрением стоимости, которая отражает истинно преобладающую ситуацию, – например, ситуацию, когда клиент желает знать, какова будет стоимость земли, пока не будет произведена детоксикация.

4.4.7. Оценщику не следует использовать или полагаться на неподкрепленные выводы, основанные на предубеждении любого рода, или излагать в отчете заключения, отражающие мнение о том, что такое предубеждение необходимо для сохранения или максимизации стоимости.

4.4.8. При рецензировании отчета другого Оценщика – Оценщик должен представить беспристрастное суждение и обосновать свои доводы в пользу согласия или несогласия с заключениями данного отчета.

5.0. Компетентность

Оценщик должен обладать знаниями, навыками и опытом для эффективного завершения задания в отношении приемлемого профессионального стандарта. Только те Оценщики, которые способны соответствовать определению Оценщика, изложенному в разделе «Определения» (п. 3.3 выше), должны принимать на себя работу в связи с настоящими Стандартами.

5.1. Принятие инструкций

5.1.1. До принятия задания или до заключения соглашения о выполнении какого-либо задания Оценщик должен надлежащим образом идентифицировать проблему, которую предстоит решать, и быть уверенным, что он обладает опытом и знаниями, или же, в случае, если задание получено из-за границы, будет способен объединиться с профессионалом, обладающим опытом и знаниями рыночных сил, языка и права для компетентного выполнения задания.

5.2. Внешнее содействие

5.2.1 Если приходится прибегать к услугам внешнего содействия, необходимых в качестве дополнения к собственным навыкам Оценщика, то Оценщик должен сначала установить, что лица, оказывающие внешнее содействие, обладают требуемыми навыками и этическими принципами.

5.2.2 В случаях, когда требуется внешнее содействие, следует получить согласие клиента. Личности оказывающих содействие и степень их участия должны быть раскрыты в отчете Оценщика.

5.3. Эффективность и добросовестность

5.3.1 При выполнении инструкций клиента Оценщик должен действовать быстро и эффективно, и постоянно информировать клиента о ходе своей работы.

5.3.2 Необходимо отказаться от выполнения инструкции в случае, когда обстоятельства не позволяют обеспечить достаточно добросовестное исследование, качество работы и завершение работ в разумные сроки.

5.3.3 До составления отчета об оценке, от клиента должны быть получены в письменном виде и/или письменно подтверждены Оценщиком инструкции, достаточно подробные, чтобы избежать неправильного толкования.

5.3.4 Оценщик должен навести справки и провести исследования добросовестно, чтобы гарантировать, что данные для анализа в оценке корректны, и на них можно полагаться.

5.3.5 Оценщик должен подготовить рабочую папку для каждого задания, которая после завершения должна содержать точную копию, бумажную или электронную (подкрепленную надлежащим образом) всех письменных отчетов, корреспонденции и меморандумов, плюс адекватные письменные примечания, которые обосновывают мнения Оценщика посредством справок, объективного сравнения, выводов и расчетов.

5.3.6 Рабочая папка для каждого задания должна сохраняться в течение периода по меньшей мере пяти лет после завершения этого задания.

6.0. Раскрытие данных

Важно, чтобы Оценщики излагали свои анализ, мнения и заключения, и сообщали о них пользователям своих услуг посредством содержательных отчетов, которые не вводят в заблуждение и раскрывают все, что можно было бы принять как влияющее на объективность.

6.1. Отчет об оценке должен содержать ясное и точное описание рамок задания, цель и предполагаемое использование оценки, раскрывая любые допущения, гипотетические сценарии или ограничивающие условия, которые непосредственно затрагивают оценки и, там где это уместно, показывают их воздействие на стоимость.

6.2. Отчет об оценке должен давать достаточную информацию для описания выполненной работы, полученных выводов и условий, в которых они были сформированы.

6.3. Оценщик должен раскрыть любую прямую или косвенную корпоративную связь с имуществом или компанией, представляющими собой предмет любого задания, которая могла бы привести к потенциальному конфликту интересов.

6.4. Там, где Оценщик действует в качестве Внутреннего Оценщика, в отчете об оценке должна быть раскрыта связь с организацией, контролирующей данный актив.

6.5. Там, где Оценщик действует в качестве Внешнего Оценщика, но работал для клиента и на некоторой должности, такая связь должна быть раскрыта, чтобы третья сторона, которая должна полагаться на эту оценку, не считала объективность Оценщика скомпрометированной.

6.6. Любые ограничения для того, чтобы квалифицировать услугу, которую Оценщик может предложить, должны быть раскрыты с указанием того, обусловлено ли это ограничениями, наложенными извне, или специфическими для Оценщика, либо заданием. Там, где имел место поиск внешнего содействия, Оценщик должен раскрыть имена лиц, оказывающих содействие, степень доверия и сущность такого содействия.

6.7. Оценщик должен наложить ограничение на публикацию оценки или выводов из нее без согласия, так, чтобы Оценщик мог сохранять меру контроля за формой и условиями, в которых его оценки раскрываются публично.

6.8. Оценщик должен раскрыть любые отступления от МСО.

6.8.1 Стандарты разработаны для общих классов ситуаций и не могут быть пригодными для каждого возможного случая. Могут быть случаи, когда избежать отступлений от Стандартов невозможно. Когда такие ситуации возникают, отступление вряд ли составляет нарушение этих Стандартов, при условии, что такое отступление разумно, не противоречит принципам этики и уровням компетентности. Обоснование такого отступления приводится в отчете об оценке.

7.0 Отчеты о стоимостях

Задания по оценке могут относиться к одному или большему числу объектов имущества. Стиль отчета об оценке должен быть приспособлен к сущности задания и потребностям клиента, и при этом отвечать определенным минимальным требованиям в отношении содержания.

7.1. В этом пункте изложено минимальное содержание любого отчета или сертификата. В отчет должны включаться следующие сведения:

- Наименование Оценщика и дата отчета;
- Инструкции, дата, цель и предполагаемое использование оценки;
- База оценки, в том числе тип и толкование стоимости
- Наименование, условия владения и местоположение (местоположения) интереса (интересов), подлежащего (подлежащих) оценке;
- Дата и мера обследований;
- Любые допущения и ограничивающие условия;
- Ссылка на применимость настоящих Стандартов и любые требуемые раскрытия;
- Подпись Оценщика;
- Специфическое подтверждение Оценщика установленной формы, требуемое в некоторых Государствах.

7.2. Когда отчет касается единственного или комплексного объекта имущества, будет целесообразным привести в отчете побольше подробных данных, на которых основывается оценка, а также рассуждений, лежащих в основе выводов. Там, где отчет составляется для портфелей объектов имущества для использования в аудите, уровень детальности данных, требуемых для каждого из объектов в составе портфеля, может быть ниже.

7.3. Настоящий раздел следует воспринимать не как представляющий справочные данные, исследования и анализ, необходимые для проведения надлежащей оценки, а просто как содержащий минимальный объем сведений, которые *должны быть представлены в отчете*.

Тематика курсовых работ

1. Объект недвижимости: сущность и основные признаки.
2. Характеристика и классификация объектов недвижимости.
3. Земельный участок – основа недвижимости.
4. Понятия, цели и принципы оценки недвижимости.
5. Информационное обеспечение оценки недвижимости.
6. Техническая экспертиза и описание объектов недвижимости.
7. Правовые аспекты оценки недвижимости.
8. Регулирование оценочной деятельности.
9. Технология оценки объектов недвижимости (виды стоимости, факторы на нее влияющие, принципы оценки, этапы и отчет об оценке объектов недвижимости).
10. Подходы к оценке объектов недвижимости.
11. Доходный подход к оценке недвижимости.
12. Сравнительный подход к оценке недвижимости.
13. Затратный подход к оценке недвижимости.
14. Ипотечно–инвестиционный анализ в оценке недвижимости.
15. Оценка влияния экологических факторов на стоимость недвижимости.
16. Организация и моделирование массовой оценки.
17. Особенности функционирования рынка недвижимости.
18. Методы оценки земли.
19. Оценка инвестиционной привлекательности объектов недвижимости.
20. Особенности оценки рыночной стоимости объектов недвижимости, не заверших строительством.
21. Практика достоверного определения полной восстановительной стоимости.
22. Оценка и страхование на рынке недвижимости.
23. Управление объектами недвижимости.
24. Методика оценки разных видов недвижимости.
25. Методика оценки зданий и сооружений.
26. Методика оценки оборудования, машин и механизмов.

Словарь основных терминов

- Актив** – а) совокупность вещей, принадлежащих лицу на праве собственности или в силу иного вещного права;
б) совокупность прав на чужие действия (долговое имущество).
- Амортизация** – процесс накопления по мере реализации продукта денежных сумм, соответствующих перенесенной стоимости основных фондов, и последующее возмещение за счет этих сумм изношенных основных фондов. Перенос стоимости, утраченной основными фондами в процессе эксплуатации, происходит в виде амортизационных отчислений, которые осуществляются в соответствии с установленными нормами амортизации. Суммы начисленной амортизации накапливаются в амортизационном фонде.
- Амортизационные отчисления** – отчисления части стоимости основных фондов для возмещения их износа. Включаются в затраты на производство в размере стоимости, перенесенной на производимую продукцию (работы, услуги) в течение срока их эксплуатации; образуют амортизационный фонд. Производятся всеми коммерческими организациями на основе установленных норм и балансовой стоимости основных фондов, на которые начисляется амортизация.
- Аналог** – объект, сходный или подобный оцениваемой недвижимости.
- Аннуитет** – серия равновеликих платежей, получаемых или выплачиваемых через равные периоды в течение определенного срока. Различают обычный аннуитет, при котором выплаты производятся в конце каждого периода, и авансовый аннуитет, платежи по которому осуществляются в начале каждого периода.
- Аренда** – юридически оформленное право владения и (или) пользования, при котором собственник за арендную плату передает свой объект недвижимости на срок аренды другому лицу (арендатору) для использования по целевому назначению.
- Аренда земельного участка** – договор, в силу которого одна сторона (арендодатель) обязуется предоставить другой стороне (арендатору) земельный участок во временное пользование за плату.
- Арендная плата** – денежное возмещение стоимости арендованных основных и оборотных фондов; производится арендатором в виде рентных платежей арендодателю по договору; определяется исходя из стоимости арендованных средств, среднеотраслевой рентабельности, финансовых возможностей арендатора, длительности аренды, состояния (износа) арендованных фондов. Арендная плата производится из выручки арендатора наряду с покрытием материальных затрат, взносами в бюджет и другими обязательными платежами. Полученную арендную плату арендодатель относит в фонд развития производства, науки и техники. В различных отраслях народного хозяйства расчеты по арендной плате имеют свои особенности. Ставки арендной платы могут определяться расчетом, договором, а также на основе конкуренции претендентов-арендаторов.
- Арендная плата первоклассной недвижимости** – текущая плата, взятая из договоров аренды открытой рыночной единицы недвижимости самого высокого качества в лучшем местоположении.

Бонитет почв	– показатель качества почв, их плодородия и продуктивности.
Бонитировка почв	– сравнительная оценка почвенного плодородия по объективным свойствам, их территориальных сочетаний или совокупностей.
Будущая стоимость аннуитета (накопление единицы за период)	– одна из шести функций сложного процента, используемая для расчета будущей стоимости периодических равновеликих взносов при известной текущей стоимости взноса, процентной ставке и периоде.
Будущая стоимость денежной единицы (накопленная сумма денежной единицы)	– одна из шести функций сложного процента, используемая для расчета будущей стоимости известной текущей (сегодняшней) суммы по технике сложного процента.
Бюджет города Москвы	– суммарный бюджет города Москвы как субъекта Российской Федерации и местных (муниципальных) бюджетов.
Валовая доходность	– годовая, включает арендную плату и доходность первоклассного недвижимого имущества, а также изменения в капитальной стоимости без учета затрат на реализацию, износа, обязательств собственников, скидок на разные условия и сроки лизинга.
Вещное право	– право, дающее лицу юридическую власть над вещью. К вещным правам относятся: право собственности, право пожизненного наследуемого владения земельным участком, право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, сервитут, право хозяйственного ведения имущества, право оперативного управления имуществом.
Взнос на амортизацию денежной единицы (периодический взнос в погашение кредита)	– одна из шести функций сложного процента, используемая для расчета величины будущих периодических равновеликих платежей в погашение определенной текущей стоимости (кредита) при известном проценте, начисляемом на уменьшающийся остаток кредита.
Владельцы земельных участков	– лица, имеющие право собственности на земельные участки, право постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного наследуемого владения, аренды земельного участка.
Владение земельным участком	– право фактического обладания землей, которое не обязательно связано с правом собственности.
Владение землей	– это фактическое обладание землей.
Внутренняя ставка дохода	– процентная ставка на вложенный капитал, при которой сумма текущих стоимостей доходов от инвестиций равна инвестиционным затратам.
Внутрихозяйственная оценка земель	– комплекс земельно-оценочных работ, который осуществляют внутри землепользования по двум показателям: <i>общий</i> – по стоимости валовой продукции и окупаемости затрат, <i>частный</i> – по урожайности культур и окупаемости затрат.
Внутрихозяйственное землеустройство	– процесс организации рационального использования и охраны земли и связанных с ней средств производства в конкретных сельскохозяйственных предприятиях, включающих систему мероприятий по организации производства и территории.
Водная эрозия	– смыв верхнего плодородного слоя почвы, а также вынос почвы и грунта под воздействием больших струй (потоков) воды.

- Водовод** – сооружение для пропуска воды от водоприемника к месту ее потребления.
- Водоохранная зона** – территория, примыкающая к акваториям рек, озер, водохранилищ и других водных объектов, на которой устанавливается специальный режим хозяйственной и иных видов деятельности с целью предотвращения загрязнения, засорения, заиления и истощения водных объектов, а также сохранения среды обитания животного и растительного мира.
- Возврат (возмещение) капитала** – возврат первоначальных инвестиций, который отражает потерю стоимости, за счет дохода или перепродажи объекта недвижимости.
- Возрастающий аннуитет** – поток доходов, требующий систематического увеличения периодического платежа.
- Воспроизводство объекта недвижимости** – создание абсолютно точной копии объекта.
- Вторая ипотека** – предоставление кредита под ранее заложенный объект недвижимости.
- Вторичный объект недвижимости** – оформленная в установленном порядке пространственная часть здания, сооружения, имеющая правовой статус, отличный от правового статуса первичного объекта недвижимости (квартиры, помещения, комнаты и т.п.)
- Вторичный рынок земли** – рынок, на котором осуществляются сделки по продаже и перепродаже объектов, перешедших в собственность в ходе приватизации или приобретенных в ходе конкурсных продаж или прав заключения договора аренды на объекты, осуществляемых органами местной власти. Сделки на данном рынке носят регистрационный характер.
- Выделение участка недвижимости** – совокупность землеустроительных работ и оформление необходимых документов регистрационной системы при формировании нового участка недвижимости на территории одного или нескольких прежних участков.
- Выкуп земельного участка** – прекращение права собственности на землю в результате ее изъятия для государственных или муниципальных нужд за плату.
- Геодезическая сеть** – система закрепленных на местности точек, положение которых (координат и высоты) определено геодезическими методами и закреплено геодезическими знаками; служит основой для съемки территории и привязки земельных участков.
- Геодезический знак** – наземные сооружения и подземные устройства, которыми обозначаются и закрепляются на местности геодезические пункты. Служат для отыскания и опознания пунктов на местности.
- Гласность владения** – юридический принцип публичной (официальной) регистрации прав в отношении недвижимости. По законодательству большинства стран гласность владения – основной принцип владения землей и другой недвижимостью.
- Городская (поселковая) черта** – внешняя граница земель города (поселка), которая отделяет их от других категорий земель. Городская черта официально утверждается местными органами власти и является административно-территориальной границей города.

- Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним** – юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации.
- Государственный земельный кадастр** – система необходимых сведений и документов о правовом режиме земель, их распределении по собственникам земли, землевладельцам, землепользователям и арендаторам, категориям земель, о качественной характеристике и ценности земель. Ведется в целях обеспечения рационального использования и охраны земель, защиты прав собственников земли, землевладельцев, землепользователей и арендаторов и создания объективной основы для установления цены земли.
- Градостроительная документация** – система видов и стадий проектирования, обеспечивающих разработку и осуществление градостроительных прогнозов и программ, а также реализацию инвестиций.
- Градостроительная политика** – целенаправленная деятельность государства по формированию благоприятной среды обитания населения, исходя из условий исторически сложившегося расселения, перспектив социально-экономического развития общества, национально-этнических и других местных особенностей.
- Градостроительные программы** – текстовые, графические и табличные документы, включающие комплекс плановых и практических мер для достижения градостроительного эффекта с учетом рационального природопользования, ресурсосбережения и сохранения историко-культурного наследия.
- Граница землевладения (землепользования)** – точно проложенная на местности линия, являющаяся территориальным пределом прав землевладельца (землепользователя) на землю.
- Дарение** – безвозмездная передача имущественных ценностей лицом, которому они принадлежат, в собственность другого лица. Ценные дарения должны оформляться документально в нотариальной конторе посредством составления юридического документа, именуемого *дарственной*.
- Дата оценки** – дата, на которую производится оценка стоимости объекта недвижимости. Как правило, это дата личного осмотра оценщиком объекта оценки.
- Дата переоценки** – дата, на которую производится переоценка основных фондов. Эта дата определяется Постановлением Правительства об очередной переоценке (как правило, 1 января соответствующего года). Восстановительная стоимость определяется по ценам воспроизводства новых основных фондов на эту дату.
- Дача** – жилое строение с прилегающим к нему участком земли и расположенными на нем хозяйственными постройками.
- Движимое имущество** – имущество, перемещаемое без ущерба ему самому или объектам недвижимости, с которыми оно связано.
- Девелопер** – предприниматель-застройщик, преобразующий землю к новому использованию или строящий на земле.
- Девелопмент** – деятельность, связанная с развитием территории, включающая подготовку земель и проведение строительных, инженерных и иных операций с недвижимостью.

Действительный валовой доход	– потенциальный валовой доход с учетом потерь от недозагрузки, приносящей доход недвижимости, от неплатежей арендаторов, а также от дополнительных видов доходов.
Декларация о факте использования земельного участка	– заявление юридического или физического лица, фактически использующего земельный участок в городе, о своих правах на участок с целью постановки на учет и оформления земельно-правовых документов.
Делимый земельный участок	– участок, который может быть разделен на части без изменения своего целевого назначения и разрешенного использования, каждая из которых после раздела может образовывать самостоятельный земельный участок, подлежащий государственной регистрации.
Диверсификация	– процесс распределения инвестиций между различными объектами вложения, которые непосредственно не связаны между собой.
Дисконтирование	– процесс приведения ожидаемых будущих денежных потоков (поступлений или платежей) к их текущей стоимости, т. е. в сопоставимый вид на дату оценки.
Дифференциальная рента I	– дополнительный доход, который образуется на лучших по естественному плодородию и местоположению землях.
Дифференциальная рента II	– дополнительный доход, который образуется на земельных участках хозяйств, ведущих более интенсивное производство. Данный вид ренты связан с экономическим плодородием почвы.
Домовладелец	– собственник помещения в комплексе недвижимого имущества – <i>кондоминиуме</i> , он же – участник долевой собственности на общее имущество.
Доходность перво-классной недвижимости	– отражает текущую лучшую (самую низкую) доходность по аренде недвижимости самого высокого качества и лучшего местоположения.
Доходный подход (имущественный)	– один из трех традиционных подходов к оценке недвижимости, включающий метод дисконтированных денежных потоков, основанный на определении текущей стоимости ожидаемых будущих доходов от объекта недвижимости и метод прямой капитализации годового дохода.
Единица сравнения	– единица измерения, общая для оцениваемых и сопоставимых объектов недвижимости.
Единичная оценка	– определение рыночной или другой стоимости отдельного объекта недвижимости. Основанием для проведения оценки является договор, заключаемый между оценщиком и заказчиком.
Жилая недвижимость	– недвижимость, подавляющая часть доходов от которой составляет арендная плата от сдачи жилья, получаемая от долгосрочных арендаторов. В основном это квартиры, офисы, отели, гостиницы и т.д.
Жилищное товарищество	– организационно-правовая форма объединения собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах с установлением условий совместного пользования межквартирными лестницами, лифтами, коридорами, крышами, техническими подвалами, внеквартирным инженерным оборудованием, придомовой территорией и другими местами общего пользования, зарегистрированное в качестве юридического лица.

Жилищный фонд	– суммарная площадь или число квартир в жилых зданиях определенного пункта или района.
Жилое строение	– здание, дом, стационарная постройка, рассчитанные и используемые для долговременного проживания.
Жилые здания	– здания, <i>входящие в жилой фонд</i> (общего назначения, общежития, спальные корпуса школ-интернатов, спальные корпуса детских домов, спальные корпуса в домах для престарелых и инвалидов), и жилые здания (помещения), <i>не входящие в жилой фонд</i> (летние дачи, садовые домики, домики щитовые передвижные, вагончики, помещения, приспособленные под жилье, – вагоны и кузова железнодорожных вагонов, суда и т. д.).
Законное владение	– фактическое обладание вещью или имуществом, в основе которого всегда лежит правовое основание (правовой титул), возникающее исходя из закона, договора, административного акта, решения суда.
Залоговая стоимость	– стоимость закладываемой недвижимости с учетом риска и ликвидационных издержек кредитора. На практике приблизительно равна двум третям рыночной стоимости недвижимости.
Замещение объекта недвижимости	– создание объекта с эквивалентной полезностью, но из современных материалов и с современными архитектурными решениями.
Застройщик	– 1) физическое или юридическое лицо (в том числе муниципальные и государственные органы управления), которое организует строительство, реконструкцию и ремонт жилых домов и осуществляет первичную продажу квартир в собственность; 2) предприниматель на рынке недвижимости, занимающийся превращением неосвоенного участка в законченную функционирующую недвижимость путем создания дорог, инженерных сооружений, зданий, осуществления других землеустроительных мероприятий, финансирования, содействия и других творческих действий.
Затратный подход	– один из трех традиционных подходов к оценке недвижимости, базирующийся на определении стоимости издержек на воспроизводство или замещение объекта с учетом всех видов износа.
Затраты	– выраженные в денежной форме расходы на эксплуатацию и содержание объекта недвижимости. Важно, что затраты это – 1) деньги, необходимые для воспроизводства объекта собственности в современных условиях; 2) мера издержек, необходимых для того, чтобы создать объект собственности, сходный с оцениваемым.
Затраты косвенные в строительстве	– расходы сопутствующие, но не относящиеся непосредственно к строительству (стоимость инвестиций в землю, гонорары проектно-сметным организациям, маркетинговые, страховые, рекламные и другие расходы).
Затраты прямые в строительстве	– расходы, непосредственно связанные со строительством (стоимость строительных материалов и оборудования, заработная плата рабочих, стоимость сопутствующего строительству сооружений и инженерных сетей, стоимость коммунальных услуг, стоимость доставки и хранения материалов и другие расходы).

- Здания** – вид основных фондов по натурально-вещественному признаку, включающий архитектурно-строительные объекты, назначением которых является создание условий для труда, жилья, социально-культурного обслуживания населения и хранения материальных ценностей.
- Земельная собственность** – исторически определенная общественная форма присвоения (индивидуумом или коллективом) земли как предмета природы.
- Земельное законодательство** – совокупность земельно-правовых актов, регулирующих отношения по использованию и охране земель.
- Земельное право** – отрасль российского права, представляющая собой совокупность правовых норм, регулирующих отношения по использованию и охране земель как средства производства в сельском и лесном хозяйстве, пространственной базиса для размещения зданий и сооружений с целью организации рационального использования земель, улучшения и воспроизводства плодородия почв, сохранения и улучшения природной среды, а также охраны прав на землю граждан, предприятий, учреждений и организаций.
- Земельные банки** – банки, выдающие долгосрочные ссуды в основном под залог земли.
- Земельные отношения** – общественные отношения между органами государственной власти, органами местного самоуправления, юридическими лицами, гражданами по поводу владения, пользования и распоряжения землями, а также по поводу управления земельными ресурсами.
- Земельные правоотношения** – общественные отношения в области использования и охраны земель, урегулированные нормами права.
- Земельные ресурсы** – земли, которые находятся в границах территории Российской Федерации, за исключением территориального моря.
- Земельный кадастр (государственный)** – систематизированный свод документированных сведений о природном, хозяйственном и правовом положении земель Российской Федерации, местоположении и размерах земельных участков.
- Земельный кодекс** – свод государственных законов, юридических и гражданских установлений, касающихся имущественных, правовых и процессуальных отношений по поводу земли и земельной собственности.
- Земельный налог** – одна из форм платы за землю, которая устанавливается на рентной основе исходя из плодородия почв, других природных и экономических условий местоположения земельного участка и не зависит от результатов хозяйственной деятельности собственника, владельца или пользователя земли.
- Земельный участок** – часть недвижимости в виде участка земли, имеющая фиксированную границу, площадь, местоположение, правовое положение и другие характеристики, отражаемые в государственном земельном кадастре. Понятие включает: 1) объект права собственности; право собственности распространяется на находящиеся в границах этого участка поверхностный (почвенный) слой и замкнутые водоемы, расположенные на нем лес и растения; 2) часть поверхности земной коры, имеющая

- фиксированные площадь, местоположение, границы, правовой статус; 3) вместе с прочно связанными с ним объектами является недвижимым имуществом; 4) часть недвижимости в виде участка территории, снабженного выходом к дороге и возможностью вести строительство, реконструкцию, осуществлять землеустроительные проекты.
- Земельный фонд** – общая площадь земель, принадлежащих группе землепользователей, предприятию, кооперативу; или земель, входящих в административно-территориальную единицу.
- Землевладение** – 1) обладание землей на определенных правовых основаниях, обуславливающих соответствующие права и обязанности собственника земли; 2) земельный участок, предоставленный в установленном порядке в частное владение (собственность), пожизненное наследуемое владение юридическим и физическим лицам для конкретных целей и осуществления определенной деятельности. Следует различать в учете: а) земельное владение без постройки; б) земельное владение с собственной постройкой; в) земельное владение с постройкой третьего лица.
- Землепользование** – 1) процесс фактического использования земли на определенных правовых основаниях, обуславливающих соответствующие права и обязанности использования земли; 2) участок территории в установленных границах, предоставленный государством в соответствии с земельным законодательством отдельному землепользователю для определенной цели.
- Землеустроительное районирование** – особая форма информации о природно-территориальных и социально-экономических различиях, которая служит естественнонаучной основой правильного размещения сельскохозяйственного производства и рационального использования и охраны земельных ресурсов.
- Землеустроительный проект** – совокупность документов (расчетов, чертежей и др.) по созданию новых форм устройства земли, их экономическому, техническому и юридическому обоснованию, обеспечивающих организацию рационального использования земли в сфере народного хозяйства в целом и прежде всего в сельском хозяйстве, внутри сельскохозяйственных предприятий, межхозяйственных и агропромышленных объединений.
- Землеустроительный процесс** – установленный государством порядок совершения землеустроительных действий, который включает: возбуждение землеустроительного дела, подготовку, составление землеустроительного объекта, рассмотрение и утверждение его, перенесение проекта в натуру, оформление и выдачу землеустроительных документов, осуществление авторского надзора за выполнением проекта.
- Землеустройство** – система государственных мероприятий, направленных на регулирование земельных отношений, учет и оценку земельных ресурсов, организацию использования и охраны земель, составление территориальных и внутрихозяйственных планов землеустройства.
- Земли водного фонда** – территории, занятые водными объектами, а также полосами отвода гидротехнических, водохозяйственных и иных сооружений, необходимых для использования водных объектов.

Земли городов	– земли в пределах городской черты.
Земли граждан	– земли, права на которые возникли у граждан по основаниям, предусмотренным действующим земельным законодательством.
Земли запаса	– государственные земли, не предоставленные муниципальным образованиям, гражданам и юридическим лицам в собственность, пользование или аренду, а также земли, выведенные из хозяйственного оборота в результате консервации.
Земли историко-культурного назначения	– территории памятников истории и культуры, исторических промыслов и ремесел, исторических поселений, военных и гражданских захоронений.
Земли лесного фонда	– территории, покрытые лесом, вырубками, гари, прогалины, а также нелесные земли, используемые для ведения лесного хозяйства.
Земли населенных пунктов	– земли, находящиеся в пределах городской, поселковой черты и черты сельских населенных пунктов.
Земли обороны и безопасности	– территории, предоставленные для размещения и постоянной деятельности войсковых частей, образовательных учреждений, реализующих военные образовательные программы, предприятий и организаций федеральных органов исполнительной власти, выполняющих задачи по обороне и безопасности.
Земли общего пользования	– 1) <u>в городах, поселках, сельских населенных пунктах</u> – земли, используемые в качестве путей сообщения (площади, улицы, переулки, проезды, дороги, набережные), для удовлетворения культурно-бытовых потребностей населения (парки, лесопарки, скверы, сады, бульвары, водоемы, пляжи), полигонов для захоронения неутилизированных промышленных отходов, полигонов бытовых отходов; 2) <u>в садоводческих, огороднических и животноводческих товариществах</u> – участки земель под охранными зонами, дорогами, проездами, другими сооружениями и объектами общего пользования.
Земли оздоровительного назначения	– территории лечебно-оздоровительных местностей и курортов, обладающие природными лечебными ресурсами (минеральными источниками, лечебной грязью, особыми климатическими условиями).
Земли поселений (городов, поселков и сельских поселений)	– территории в пределах черты поселений (городской черты).
Земли пригородной зоны	– земли за пределами городской черты, служащие резервом для развития города, местом размещения и строительства сооружений, необходимых для нормального его функционирования, последующего развития селитебных территорий, производственных, ландшафтно-рекреационных зон, организации отдыха населения, улучшения качества окружающей среды и составляющие с городом единую социальную, природную и хозяйственную территорию. Включают зеленую зону.
Земли природно-заповедного фонда	– территории с природными комплексами и объектами, имеющими особое экологическое, научное, эстетическое значение (заповедники, природные парки, ботанические сады, памятники природы).

- Земли природоохранного назначения** – земли заказников (за исключением охотничьих), запретных и нересто-охранных полос, земли, занятые лесами, выполняющими защитные функции, другие земли в системе охраняемых природных территорий, земли памятников природы, а также природные объекты, представляющие научную или культурную ценность.
- Земли промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, космического обеспечения и иного несельскохозяйственного назначения** – территории (земли), отведенные в установленном порядке предприятиям и организациям (в пользование или в аренду) – промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, космического обеспечения, энергетики для осуществления возложенных на них специальных задач.
- Земли рабочих, курортных и дачных поселков** – все земли в пределах поселковой черты.
- Земли рекреационного назначения** – территории (земли), используемые для организованного массового отдыха и туризма, физкультурно-оздоровительной и спортивной деятельности населения, а также земли пригородных зеленых зон.
- Земли сельскохозяйственного назначения** – территории, используемые сельскохозяйственными предприятиями, организациями и гражданами для нужд сельскохозяйственного производства.
- Земля** – 1) поверхность суши, охраняемый законом природный ресурс, характеризующийся пространством, рельефом, почвенным покровом, растительностью, недрами, водами; 2) объект социально-экономических интересов, являющийся главным средством производства в сельском и лесном хозяйстве и пространственным базисом для размещения и развития всех отраслей народного хозяйства; 3) частная собственность в виде участка территории; 4) определяющий атрибут недвижимой собственности.
- Зонирование земель** – разделение земельных массивов на земельные участки с различным целевым назначением и правовым режимом использования. Осуществляется в соответствии с планами развития территории.
- Зоны с особыми условиями использования земель** – земельные участки, на которых для обеспечения безопасности населения и создания необходимых условий эксплуатации промышленности, транспорта и иных объектов вводится особый режим использования. Подразделяется на: а) санитарные и защитные зоны; б) охранные полосы, например, полосы отвода автомобильных, железных дорог, береговая полоса, пограничная полоса.
- Износ** – в оценке любая потеря полезности, которая приводит к тому, что рыночная стоимость объекта недвижимости становится меньше стоимости замещения (воспроизводства); это потеря имуществом стоимости с течением времени под воздействием различных факторов. Существует три типа износа: 1) *физический* износ – уменьшение стоимости имущества вследствие по-

тери его элементами своих первоначальных свойств; 2) *функциональный* износ – уменьшение стоимости имущества вследствие несоответствия его характеристик современным требованиям рынка; 3) *внешний* износ (экономическое устаревание) – уменьшение стоимости имущества вследствие изменений окружающей среды. Необходимо различать термины «износ» в экономический науке и «амортизация» в бухгалтерском учете.

Износ основных фондов

– частичная или полная утрата основными фондами потребительских свойств и стоимости в процессе эксплуатации, состояния обслуживания и других факторов. Различают износ основных фондов моральный и износ основных фондов физический.

Износ основных фондов моральный (технический, функциональный)

– снижение стоимости средств труда и материальных благ длительного пользования, обусловленное удешевлением воспроизводства действующих или созданием новых, более совершенных основных фондов. Выделяют две формы морального износа, проявляющиеся в изменении стоимости основных фондов вследствие: 1) сокращения общественно необходимых затрат на их воспроизводство, вызванного повышением производительности труда в отраслях, создающих объекты основных фондов, а также на сырье, материалы, полуфабрикаты, готовые изделия, необходимые для их изготовления; 2) появления под воздействием научно-технического прогресса основных фондов, превосходящих по технико-экономическим характеристикам (мощности, производительности, надежности, экономичности, ремонтпригодности, комфортабельности и др.) ранее действующие фонды.

Износ основных фондов физический

– материальное изнашивание основных фондов; постепенная потеря ими своих естественных (физических, химических, биологических и т. п.) свойств и стоимости в результате эксплуатации или бездействия; влияния сил природы или чрезвычайных обстоятельств – землетрясений, наводнений, пожаров и т. д. Физический износ основных фондов в конечном счете приводит в негодность объекты основных фондов; вызывая необходимость их замены новыми. Физический износ тесно связан с амортизацией основных фондов, от его величины и сроков зависят нормы амортизации основных фондов. В бухгалтерской отчетности абсолютная величина физического износа отражается суммой накопленных отчислений на полное восстановление (*реновацию*) основных фондов, по которым амортизация начисляется. Относительную величину физического износа измеряет коэффициент износа, равный отношению годовой суммы износа к балансовой стоимости основных фондов на конец года. Физический износ по данным отчетности может не соответствовать фактической изношенности основных фондов.

Износ начисленный

– сумма износа, начисленного на период времени (год) в соответствии с порядком бухгалтерского и статистического учета износа.

Износ неустранимый (неисправимый)

– в оценке износ объекта недвижимости, при котором затраты на устранение причин, его вызывающих, превышают соответствующее увеличение стоимости недвижимости.

- Износ устранимый (исправимый)** – в оценке износ объекта недвижимости, затраты на устранение которого меньше, чем добавляемая в результате устранения причин данного износа стоимость всего объекта.
- Изъятие земель** – совершение по постановлению компетентных органов государства действий, направленных на прекращение земельных прав собственника земли, владельца, пользователя, арендатора: 1) для государственных и общественных надобностей; 2) вследствие совершения земельного правонарушения; 3) за неуплату земельных платежей; 4) в случае неосвоения предоставленного земельного участка в установленный законом или договором срок.
- Имущественное право** – 1) вещное право: право использования какого-либо имущества определенным образом, право на получение дохода от использования имущества, например, от сдачи в аренду участка земли; 2) субъективные права участников правоотношений, связанные с владением, пользованием и распоряжением имуществом, а также с теми материальными требованиями, которые возникают между участниками имущественных отношений по поводу распределения этого имущества и обмена.
- Имущество** – объекты окружающего мира, обладающие полезностью и находящиеся в чьей-либо собственности. Как юридическое понятие имущество представляет собой совокупность подлежащих денежной оценке юридических отношений, в которых находится данное лицо.
- Имущество движимое** – имущество, включающее в себя материальные и нематериальные объекты, которые характеризуются возможностью быть перемещенными.
- Инвентаризация земель** – мероприятие по установлению фактических параметров использования земель в целях получения информации о наличии и состоянии земель.
- Инвентарный номер объекта** – номер, присваиваемый объекту, прочно связанному с земельным участком, при его регистрации в реестрах бухгалтерского учета.
- Инвестиции** – долгосрочные вложения финансовых и материально-технических средств, как в пределах Российской Федерации, так и за рубежом, с целью получения экономического, социального, экологического или политического эффекта, в предприятия промышленности, транспорта, сельского хозяйства, торговли и другие отрасли хозяйства. Инвестиции, как правило, разделяют на *реальные* – в строительство, и *портфельные* – в ценные бумаги.
- Инвестиционная деятельность** – деятельность, связанная с капитальными вложениями в связи с приобретением земельных участков, зданий и иной недвижимости, оборудования, нематериальных активов и других внеоборотных средств, а также их продажей; с осуществлением долгосрочных финансовых вложений, выпуском облигаций и других ценных бумаг долгосрочного характера и т. п.
- Инвестиционная отдача** – внутренняя ставка дохода на инвестиции.
- Инвестиционная политика** – политика размещения капиталовложений во времени по территориям, отраслям и потребителям.

- Инвестиционная привлекательность** – характеристики инвестиций, требуемые конкретным инвестором.
- Инвестиционная стоимость** – стоимость оцениваемой собственности для конкретного инвестора. В отличие от рыночной стоимости, предполагающей наличие «типичного» покупателя или «типичного» инвестора, инвестиционная стоимость определяется потребностями и характеристиками конкретного лица. Инвестиционная стоимость связана с текущей стоимостью будущих потоков доходов, получаемых от использования собственности. Для инвестора важны такие факторы, как риск, масштабы и стоимость финансирования, будущее повышение или снижение стоимости объектов, последствия подоходного налогообложения.
- Инвестиционный анализ** – изучение различных инвестиционных проектов на основе финансовых расчетов эффективности вложений капитала, в соответствии с потребностями и предпочтениями конкретного инвестора.
- Инвестор (вкладчик)** – физическое или юридическое лицо, временно обладающее наличными денежными средствами и желающее их вложить с целью получения прибыли (приобретающее инвестиционную собственность).
- Индивидуальное жилищное строительство** – возведение индивидуального жилищного дома гражданином на земельном участке, предоставленном для этих целей.
- Инновация (нововведение)** – как процесс – вложение средств в экономику, обеспечивающее смену поколений техники и технологии; как объект – новая техника, технология, являющаяся результатом достижений научно-технического прогресса.
- Интеллектуальная собственность** – исключительные права на результаты интеллектуальной деятельности, включая права, относящиеся к: литературным, художественным и научным произведениям; исполнительской деятельности артистов, звукозаписи, радио- и телевизионным передачам; изобретениям во всех областях человеческой деятельности; научным открытиям; промышленным образцам; товарным знакам, знакам обслуживания, фирменным наименованиям и коммерческим обозначениям; защите против недобросовестной конкуренции; а также все другие права, относящиеся к интеллектуальной деятельности в производственной, научной, литературной и художественной областях (определены в ст. 2 Конвенции, учреждающей Всемирную организацию интеллектуальной собственности, подписанной в Стокгольме 14 июля 1967 г.). В соответствии с законодательством Российской Федерации полный объем исключительных прав включает в себя приоритет, авторство объекта, интеллектуальной собственности и исключительное право на его использование (патенты, лицензии, «ноу-хау», права требования, долги, обязательства, торговые знаки и т.д.).
- Инфраструктура** – составные части общего устройства экономической или политической жизни, носящие подчиненный, вспомогательный характер и обеспечивающие нормальную деятельность экономической или политической системы в целом. Так, в экономическую инфраструктуру входят транспорт и связь, образо-

вание и профессиональное обучение, жилье и коммунальное хозяйство, наука, здравоохранение и т.д., от состояния которых зависит общественное производство.

- Ипотека** – залог земельного участка или других объектов недвижимого имущества с целью получения кредита для финансирования сделок с этими объектами. Подробнее – 1) залог недвижимого имущества, который осуществляется без передачи этого имущества во владение залоговому кредитору. Предметом ипотеки является недвижимость, остающаяся во владении залогодателя, но это может быть и право на недвижимость. Основной вид ипотеки – оборотная ипотека, т.е. выдача залогового свидетельства на ипотеку, что облегчает обращение такой ипотеки в коммерческом обороте. Обеспечительная или книжная ипотека не сопровождается выдачей свидетельства, а заносится в земельную книгу; 2) закладная – долговое свидетельство о залоге недвижимости, выдаваемое банком заемщику.
- Ипотечная (кредитная) постоянная** – отношение ежегодных расходов по обслуживанию ипотечного кредита к первоначальной сумме кредита.
- Ипотечный инвестиционный анализ** – оценка недвижимости, основанная на раздельном учете стоимости и доходности собственного и заемного капитала.
- Кадастровая зона** – территориально целостная совокупность нескольких кадастровых массивов, характеризующаяся значительной степенью связанности.
- Кадастровая карта** – крупномасштабная карта местности, содержащая границы участков землепользования с условными обозначениями землевладельцев, результат кадастровой съемки.
- Кадастровая оценка** – совокупность административных и технических действий по установлению кадастровой стоимости объектов недвижимости (земельных участков) в границах административно-территориального образования по оценочным зонам, выполненных на определенную дату.
- Кадастровая система** – информационная система на основе кадастра территории страны или ее части.
- Кадастровая стоимость земли** – оценочная стоимость типичных по размерам и иным характеристикам земельных участков оценочной зоны, устанавливаемой в процессе ведения земельного кадастра на основе сложившихся среднерыночных цен на земельные участки или их группы однотипного целевого использования.
- Кадастровый номер** – уникальный, не повторяющийся во времени и на территории Российской Федерации номер объекта недвижимости, который присваивается ему при осуществлении кадастрового и технического учета (инвентаризации) в соответствии с процедурой, установленной законодательством Российской Федерации, и сохраняется, пока данный объект недвижимости существует как единый объект зарегистрированного права. Кадастровый номер здания или сооружения состоит из кадастрового номера земельного участка, на котором находится здание или сооружение, и инвентарного номера здания или сооружения. Кадастровый номер помещения в здании или со-

	оружии состоит из кадастрового номера здания или сооружения и инвентарного номера помещения.
Капитализация	– процесс пересчета годового дохода, полученного от объекта недвижимости, в величину его стоимости на дату оценки.
Капитализированная стоимость	– текущая стоимость будущих выгод, ожидаемых от потока доходов и выручки от перепродажи.
Капитальная стоимость первоклассной недвижимости	– равна арендной плате, деленной на чистую доходность первоклассной недвижимости (в евро на 1 м ²).
Капитальные вложения	– совокупность затрат на создание новых основных фондов, расширение, реконструкцию, техническое перевооружение действующих основных фондов как производственного, так и непроизводственного назначения.
Категории земли	– узаконенная типология земельных участков по целевому назначению и правовому положению для целей хозяйственного использования, налогообложения и территориального развития.
Комитет российской федерации по земельным ресурсам и землеустройству	– центральный орган федеральной исполнительной власти, осуществляющий государственное регулирование и межотраслевую координацию в сфере земельных отношений и использования земельных ресурсов. В своей деятельности руководствуется Конституцией Российской Федерации, законами Российской Федерации, указами и распоряжениями Президента Российской Федерации, постановлениями Совета Министров – Правительства Российской Федерации, постановлениями Государственной Думы, Совета Федераций, а также положением о комитете Российской Федерации по земельным ресурсам и землеустройству.
Коммерческая концессия	– предоставление правообладателем другой стороне (пользователю) за вознаграждение на срок или без указания срока по договору права использовать в предпринимательской деятельности пользователя комплекс исключительных прав, принадлежащих правообладателю, в том числе право на фирменное наименование и (или) коммерческое обозначение правообладателя, на охраняемую коммерческую информацию, а также на другие предусмотренные договором объекты исключительных прав – товарный знак, знак обслуживания и т.д. Сторонами по договору коммерческой концессии могут быть коммерческие организации и граждане, зарегистрированные в качестве индивидуальных предпринимателей (Гл. 54 «Коммерческая концессия», ГК РФ, ч. 2).
Коммерческая недвижимость	– недвижимость, приносящая доход, используемая под офисы, магазины или для оказания услуг (не включает жилье, объекты производственного или общественного назначения).
Кондоминиум	– единый комплекс недвижимого имущества, включающий земельный участок в установленных границах и расположенное на нем жилое здание, иные объекты недвижимости, в котором отдельные части, предназначенные для жилых или иных целей (помещения), находятся в собственности граждан, юридических лиц, Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований – частной, государ-

ственной, муниципальной и иной формах собственности, а остальные части (общее имущество) находятся в их общей долевой собственности.

Конкурс

- способ продажи объектов недвижимости или прав на них, предполагающий выявление лица, предлагающего максимальную цену за объект продажи. Все документы на продаваемый земельный участок и имущество оформляются до проведения конкурса. После утверждения стартовой цены и вида конкурса (открытый или закрытый) в ходе рекламной компании выявляются потенциальные клиенты. Каждый участник конкурса при подаче документов со своими предложениями цены и предполагаемого варианта использования в закрытом конверте уплачивает задаток (около 10–15% стартовой цены). При вскрытии конвертов присутствуют полномочные представители участников конкурса и средств массовой информации. Победителем объявляется претендент, предложивший максимальную цену за объект продажи. В отдельных случаях по объектам, представляющим значительный коммерческий интерес, объявляются конкурсные торги, при которых первые три–пять претендентов, предложивших максимальные цены (после вскрытия конвертов) продолжают соревнования в режиме аукциона, начиная с наибольшей из предложенных цен.

Контрактная арендная плата

- арендная плата, установленная в конкретном договоре аренды недвижимости.

Конфискация земельного участка

- безвозмездное изъятие земельного участка по решению суда в виде санкций за совершенные преступления или иные правонарушения.

Концепция землеустройства и землепользования

- система принципов и правил землеустройства и землепользования, на основании которых осуществляется политика для достижения землеустроительных прогностических целей.

Корректировки (поправки)

- прибавляемые или вычитаемые суммы, учитывающие различия между оцениваемым и сопоставимым объектами недвижимости.

Коэффициент ипотечной задолженности

- отношение величины ипотечного долга к общей стоимости объекта недвижимости.

Коэффициент капитализации

- ставка, используемая для пересчета потока дохода в единую сумму капитальной стоимости. В сфере недвижимости коэффициент включает в себя процент и во многих случаях возврат капитала.

Коэффициент недоиспользования и потерь при сборе платежей

- отношение величины потерь от неполного использования площадей и недосбора арендной платы к величине потенциального валового дохода.

Коэффициент операционных расходов

- отношение операционных расходов к потенциальному или действительному валовому доходу.

Краткосрочный землеустроительный прогноз

- прогноз с периодом упреждения для землеустроительных объектов прогнозирования от одного до пяти лет.

- Кредит на приобретение жилья** – долгосрочный кредит, предоставляемый физическим и юридическим лицам для приобретения жилья.
- Кредитор по ипотечному кредиту** – всякий банк или другой финансовый институт, который дает заем собственнику земельного участка для освоения, строительства, покупки под залог недвижимого имущества (возможно земли).
- Культуртехническая неустроенность земельных угодий** – качественное состояние земель: переуплотнение почв, зарастание угодий, переувлажнение, заболачивание и осолонцевание почв, засоренность угодий камнями, сбитость кормовых угодий, мелиоративная неустроенность, низкое плодородие почв, водная и ветровая эрозия, термоэрозия, подтопление земель, опустынивание земель, деформация земель (оползни и обвалы территории, лавинообразные земли, суффозия, пучение, просадка пород), деградация, детериорация.
- Купля-продажа земельных участков** – тип договорных отношений, в которых продавец обязуется передать земельный участок в собственность покупателю, покупатель – принять земельный участок и уплатить за него определенную денежную сумму. Документ, удостоверяющий право собственности продавца на участок, утрачивает силу, а покупателю участка выдается документ, удостоверяющий право собственности на приобретенный участок. Сделка по купле-продаже участка возможна при отсутствии земельных споров по участку и иных установленных законодательством причин, препятствующих заключению сделки. При совершении сделки купли-продажи участка продавец или покупатель не могут изменить его целевое назначение и режим использования земель. По желанию собственника участок может быть продан на аукционе или конкурсе с помощью районного (городского) комитета по земельным ресурсам и землеустройству.
- Личное приусадебное хозяйство** – небольшое индивидуальное приусадебное хозяйство, служащее дополнительным источником удовлетворения материальных и других потребностей граждан.
- Лучшее и наиболее эффективное использование** – физически возможное, законодательно разрешенное, финансово целесообразное использование объекта недвижимости, приводящее к его максимальной стоимости на рынке.
- Льгота, льготы** – полное или частичное освобождение на определенный срок юридических и/или физических лиц от выполнения установленных правил, обязанностей или облегчение условий их выполнения при наличии определенной совокупности условий и критериев, предусмотренных законодательством и правовыми актами.
- Льготы по взиманию платы за землю** – установленные земельным законодательством преимущества, выражающиеся в полном или частичном освобождении от уплаты земельного налога.
- Машины и оборудование** – вид основных фондов по их натурально-вещественному признаку, к ним относят устройства, преобразующие энергию, материалы и информацию. В зависимости от основного (преобладающего) назначения машины и оборудование делятся на энергетические (силовые), рабочие и информационные.

К *энергетическому* оборудованию (силовым машинам и оборудованию) относятся машины-генераторы, производящие тепловую и электрическую энергию, и машины-двигатели, превращающие энергию любого вида (энергию воды, ветра, тепловую, электрическую и т. д.) в механическую, т. е. в энергию движения. К *рабочим* машинам и оборудованию относятся машины, инструменты, аппараты и другие виды оборудования, предназначенные для механического, термического или химического воздействия на предмет труда (обрабатываемый предмет), который может находиться в твердом, жидком или газообразном состоянии, с целью изменения его формы, свойств, состояния и положения, т. е. к рабочим машинам и оборудованию относятся все виды технологического оборудования, включая автоматические машины и оборудование для производства промышленной продукции, оборудование сельскохозяйственное, транспортное, строительное, складское, торговое, водоснабжения и канализации, санитарно-гигиеническое и все другие виды машин и оборудования, кроме энергетических и информационных.

Информационные машины и оборудование предназначены для преобразования и хранения информации. К информационным машинам и оборудованию относятся оборудование систем связи, средства измерения и управления, средства вычислительной техники и оргтехники, средства визуального и акустического отображения информации, средства хранения информации, оборудование театрально-сценическое.

- Межевание земель** – комплекс работ по установлению, восстановлению, закреплению на местности границ земельного участка, определению его местоположения и площади, а также юридическому оформлению полученных результатов.
- Межхозяйственное землеустройство** – процесс и система социально-экономических, правовых, технических мероприятий по распределению земель между отраслями народного хозяйства, внутри отраслей, по совершенствованию землепользования и землевладения путем образования новых, упорядочения и изменения существующих землевладений, землепользования, их структур и систем, фондов земель, административно-территориальных образований.
- Мелиоративные мероприятия** – проектирование, строительство, эксплуатация и реконструкция мелиоративных систем и отдельно расположенных гидротехнических сооружений, обводнение пастбищ, создание систем защитных лесных насаждений, проведение культурно-технических работ, работ по улучшению химических и физических свойств почв, научное и производственно-техническое обеспечение указанных работ.
- Метод дисконтирования** – приведение разновременных инвестиций и денежных поступлений к определенному периоду времени и определению коэффициента окупаемости капиталовложений. Применяется в землеустройстве для оценки и отбора инвестиционных объектов.
- Метод дисконтированных денежных потоков (доходный подход)** – определение стоимости объекта недвижимости на основе суммирования текущей стоимости будущего потока доходов от объекта в прогнозируемый период и текущей стоимости выручки от перепродажи объекта в послепрогнозный период.

Метод инвестиционной группы	– способ расчета ставки капитализации с учетом величины и доходности собственных и заемных средств.
Метод количественного обследования	– оценка восстановительной стоимости на основе детального количественного и стоимостного расчета затрат на монтаж отдельных компонентов, оборудования и строительства здания в целом.
Метод кумулятивного построения	– способ расчета ставки капитализации, при котором к безрисковой ставке прибавляются поправки на риск, низкую ликвидность и инвестиционный менеджмент.
Метод прямой капитализации	– определение стоимости объекта недвижимости путем деления величины годового дохода на соответствующий этому доходу коэффициент капитализации.
Метод сравнения продаж	– определение рыночной стоимости объекта недвижимости путем сравнения недавних продаж сопоставимых объектов после внесения корректировок, учитывающих различия между ними.
Метод сравнительной единицы	– оценка восстановительной стоимости на основе расчета стоимости строительства сравнительной единицы (1 м ² , 1 м ³) аналогичного здания.
Метод разбивки по компонентам	– оценка восстановительной стоимости здания на основе суммы стоимостей создания его основных строительных компонентов – фундамента, стен, перекрытий и т.п.
Микрорайон	– структурно-планировочная единица членения селитебной территории, состоящая из жилых зданий и учреждений обслуживания.
Модель оценки капитальных активов	– метод расчета ставки дисконтирования на основе показателей фондового рынка: безрисковой ставки дохода, бета-коэффициента, среднерыночной доходности ценных бумаг с прибавлением премий для малых предприятий, за риск инвестирования в данное предприятие и за страховой риск.
Мониторинг	– слежение за состоянием среды, т.е. измерение отдельных параметров, сравнение их с нормативными (заданными) параметрами, прогноз ожидаемого состояния и выдача сигналов об обнаруженном отклонении.
Мониторинг земель	– система мероприятий и наблюдений за состоянием земельного фонда для обновления и поддержания достоверности кадастровых данных, своевременного выявления изменений, оценки, предупреждения и устранения последствий негативных процессов. Данные мониторинга земель являются государственной собственностью.
Мультипликатор (коэффициент) валовой ренты	– среднестатистическое отношение рыночной цены продажи к потенциальному или действительному валовому доходу определенного вида доходной недвижимости.
Муниципализация	– обращение имущества в собственность муниципального образования, осуществляемое: 1) в процессе разграничения собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации и муниципальных образований; 2) путем приобретения, в том числе выкупа муниципальным образованием, в силу закона или договора имущества у третьих лиц.

- Муниципальные органы, муниципалитеты** – органы местного самоуправления, обладающие правом принимать в рамках общих законов обязательные в пределах данного региона решения, вводить местные налоги и платежи, формировать и распределять местные бюджеты, осуществлять социальные меры, направленные на поддержку жителей региона.
- Муниципальный земельный вексель** – долговое обязательство арендатора земельного участка перед городом по оплате стоимости прав аренды земельного участка в течение установленного срока; одна из форм кредитования арендатора городом.
- Накладные расходы в строительстве** – денежные средства, необходимые для создания общих условий строительного производства, его организации и обслуживания.
- Накопленный износ** – уменьшение стоимости воспроизводства или замещения зданий и сооружений в результате их физического, функционального и экономического износа.
- Налоговая оценка** – процесс установления стоимости недвижимости для целей налогообложения.
- Нарушенные земли** – земли, утратившие свою хозяйственную ценность, в связи с воздействием негативных факторов на почвенный покров, вплоть до его полного разрушения (карьер, торфоразработки, эродированность и т. д.).
- Национализация** – применяемое на основании федерального закона принудительное возмездное отчуждение государством имущества, в том числе имущественного комплекса, находящегося в собственности граждан, физических лиц без гражданства и юридических лиц. Собственник национализируемого имущества должен получить возмещение по справедливой рыночной цене.
- Недвижимое имущество (недвижимость)** – не только земельные участки, но и участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно и непосредственно связано с землей. К недвижимости относятся объекты, расположенные *под* поверхностью земли и *над* ней, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно – здания, сооружения, жилые и нежилые помещения, леса и многолетние насаждения, кондоминиумы, а также предприятия как имущественные комплексы.
- Недвижимость в градостроительстве** – земли городов, других поселений и иных функциональных территорий с установленными границами и правами собственности; сооружения над и под этими землями, используемые для целей градостроительства; стационарные здания, в том числе незавершенного строительства; объекты инженерной, транспортной инфраструктуры и благоустройства; зеленые насаждения с многолетним циклом развития на этих землях.
- Недвижимость в жилищной сфере** – недвижимое имущество с установленными правами владения, пользования и распоряжения в границах имущества, включающие: 1) земельные участки и прочно связанные с ними жилые дома с жилыми и нежилыми помещениями, зеленые насаждения с многолетним циклом развития; 2) жилые дома, квартиры, иные жилые помещения в жилых домах и других строениях, пригодные для постоянного и временного проживания;

- 3) сооружения и элементы инженерной инфраструктуры жилищной сферы (Закон РФ «Об основах федеральной жилищной политики» с изменениями и дополнениями от 12 января 1996 г. ФЗ-10).
- Недвижимость коммерческая** – недвижимость, приносящая доход, используемая под офисы, магазины, склады, для оказания услуг.
- Недвижимость материальная** – имущество, на которое распространяется право собственности. Объекты данного типа недвижимости заносятся в баланс по следующим характеристикам:
- землевладение (включая планировку);
 - сооружения;
 - промышленные и технологические установки;
 - прочая материальная недвижимость.
- В незавершенном состоянии данный тип недвижимости относится к незавершенной недвижимости.
- Недвижимость промышленная** – объекты недвижимости, используемые в промышленных целях.
- Недвижимость финансовая** – категория недвижимости, состоящая из доверительных документов и акций.
- Независимая оценка** – оценка стоимости собственности, производимая квалифицированной незаинтересованной стороной.
- Нематериальные произведенные активы** – произведенные активы, которые созданы вне процесса производства, но в связи с ним, путем юридических действий, таких как предоставление патента или передача какой-либо экономической выгоды третьей стороне и составление соответствующих юридических форм, которые могут периодически переходить от одних институциональных единиц к другим. Некоторые из них дают право их владельцам заниматься какой-либо конкретной деятельностью и запрещать другим институциональным единицам делать это, кроме как с разрешения владельца. Нематериальные произведенные активы состоят из патентованных объектов, договоров об аренде и других передаваемых договоров, купленного «гуд-вилла» и других нематериальных произведенных активов.
- Нематериальные основные фонды** – часть основных фондов, состоящая из стоимости расходов на разведку полезных ископаемых, программного обеспечения, оригинальных произведений развлекательного жанра, литературы или искусства и других нематериальных произведенных активов.
- Неустрашимый износ** – износ, затраты на ликвидацию которого значительно превышают прибавку к стоимости объекта.
- Норма возврата инвестиций (возмещения капитала)** – процент от первоначальных инвестиций в изнашиваемый объект недвижимости, который ежегодно возвращается инвестору.
- Нормативная цена земли** – одна из форм платы за землю, характеризующая стоимость участка определенного качества и местоположения, исходя из потенциального дохода за расчетный срок окупаемости. В соответствии с постановлением Правительства РФ «О порядке определения нормативной цены земли» от 15 марта 1997 г. № 319, не должна превышать 75% рыночного уровня цен на землю.

Нормативный срок службы	– определенный нормативными документами срок службы зданий, сооружений и других строений.
Обеспечение информационное	– создание информационных условий функционирования системы, обеспечение необходимой информацией, включение в систему средств поиска, получения, хранения, накопления, передачи, обработки информации, организация банков данных.
Оборот земельных участков	– переход земельных участков от одного лица к другому в соответствии с законодательством Российской Федерации посредством заключения договоров и иных сделок.
Общая собственность на земельный участок	– право собственности двух или нескольких лиц на земельный участок.
Общее имущество в кондоминиуме	– части комплекса недвижимого имущества, предназначенные для обслуживания, использования и доступа к помещениям, тесно связанные с ними назначением и следующие их судьбе; находятся в общей долевой собственности собственников помещений (домовладельцев).
Объект оценки	– материальные (вещи) и иные объекты, а также права собственности и иные вещные права на эти объекты.
Объекты земельных прав	– земельные участки, земельные доли, части земельных участков, права на земельные участки и земельные доли.
Ограничения (обременения) в недвижимости	– наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества (сервитута, ипотеки, доверительного управления, аренды, ареста имущества и др.).
Ограничительное обязательство	– юридически закрепленное право владельца одного участка на строго определенный способ использования части территории участка другого владельца (права прохода, проезда, доступа к воде, электроснабжения, связи и т.д.). То же, что и <i>сервитут</i> .
Окончательная оценка стоимости	– оценка стоимости, выведенная после того, как оценщик проанализировал данные, согласовал показания стоимости, полученные с применением основных оценочных подходов, и вынес окончательное суждение о стоимости.
Операционные расходы	– текущие расходы по эксплуатации объекта недвижимости, необходимые для воспроизводства дохода (не включая обслуживание долга и подоходный налог).
Операционные расходы переменные	– текущие операционные расходы, изменяющиеся в зависимости от степени загруженности объекта недвижимости (оплата коммунальных услуг, переменная заработная плата и др.).
Операционные расходы постоянные	– текущие операционные расходы, величина которых не зависит от степени загруженности объекта недвижимости (налоги на недвижимость, платежи по страхованию и др.).
Опцион	– предоставляемое собственником право покупки или аренды недвижимости в будущем на условиях, оговоренных в настоящее время.

- Орган по управлению собственностью Москвы** – осуществляет от имени Правительства Москвы без доверенности функции по управлению собственностью города. Создается постановлением Правительства (распоряжением мэра Москвы).
- Организация территории** – упорядочение, формирование определенной системы использования земли согласно ее целевому назначению методами землеустройства.
- Органы власти Москвы** – Московская городская Дума, Московская городская администрация, мэр Москвы, Правительство Москвы. Органы власти города одновременно являются органами городского (местного) самоуправления и органами государственной власти субъекта Российской Федерации и обладают всеми законодательно установленными полномочиями указанных органов.
- Основные фонды** – созданные общественным трудом потребительские стоимости (произведенные активы), которые длительное время неоднократно или постоянно в неизменной натурально-вещественной форме используются в экономике. В практике учета и статистики к основным фондам относят объекты со сроком службы не менее года и стоимостью, устанавливаемой в зависимости от динамики цен на продукцию фондообразующих отраслей.
- По натурально-вещественным признакам основные фонды подразделяются на здания, сооружения, машины и оборудование и т. д. (см. Виды основных фондов). Совокупность основных фондов, которые непосредственно воздействуют на предмет труда (машины, оборудование, инструмент и т. д.), называется *активной частью* основных фондов. К *пассивной части* основных фондов относят основные фонды, посредством которых обеспечиваются условия для нормального протекания процесса производства (здания, сооружения и т. п.).
- Основные фонды группируют также по формам собственности, территории, отраслям народного хозяйства (экономики) и промышленности. Классификации и группировки основных фондов играют важную роль при статистическом анализе уровня и тенденций экономического развития страны, территории, отрасли, служат информационной базой при планировании капитальных вложений, начислении амортизации и калькуляции себестоимости.
- Данные о наличии основных фондов используются при оценке фондооснащенности производства (например, в сельском хозяйстве – стоимость основных фондов на 100 га угодий), фондовооруженности труда, фондоотдачи и фондоемкости.
- Основные производственные фонды** – основные фонды, по частям переносящие свою стоимость на товар, использующиеся либо для производства товаров, либо для оказания услуг, стоимость которых включается в стоимость товаров (услуги транспорта, связи, торговли и т. д.). В настоящее время деление основных фондов на производственные и непроизводственные заменяется делением на основные фонды отраслей, *производящих товары*, и отраслей, *оказывающих услуги*.
- Основные непроизводственные фонды** – основные фонды, использующиеся для оказания платных или бесплатных услуг, стоимость которых не включается в стоимость товаров.

- Остаточная стоимость** – первоначальная стоимость активов за минусом начисленного износа.
- Остаточная стоимость основных фондов** – денежное выражение стоимости средств труда, оставшейся не перенесенной на готовую продукцию (услуги) на определенную дату. Остаточная стоимость может быть определена как полная стоимость основных фондов за вычетом износа и рассчитывается исходя из первоначальной или восстановительной стоимости основных фондов.
- Остаточная экономическая жизнь** – период, в течение которого улучшения на земельном участке будут вносить вклад в стоимость объекта недвижимости.
- Отвод земли** – 1) землеустроительные действия по установлению границ земельных участков в натуре; 2) участок земли, предоставленный в пользование или владение в соответствии с действующим земельным законодательством.
- Отчет об оценке** – документ установленной формы, представляемый профессиональным оценщиком заказчику, в котором обосновывается проведенная оценка стоимости заказанного объекта недвижимости.
- Отчуждение земельного участка** – действие по передаче права собственности на землю другому лицу.
- Офис** – арендуемая рыночная единица недвижимости с площадью более 500 м².
- Охрана земель** – система правовых, экономических, организационно-хозяйственных, агротехнических и других мероприятий по предотвращению и устранению процессов, ухудшающих состояние земель, а также необоснованного изъятия земель из сельскохозяйственного пользования.
- Оценка** – деятельность эксперта, обладающего подготовкой, опытом и квалификацией – по систематизированному сбору и анализу рыночных и нормативных данных, необходимых для определения стоимости различных видов имущества на основе действующего законодательства, государственных стандартов и требований этики оценщика.
- Оценка основных фондов** – система способов измерения стоимости основных фондов, находящей отражение в бухгалтерии и статистическом учете. Существуют следующие виды оценки основных фондов: 1) полная первоначальная стоимость; 2) первоначальная стоимость за вычетом износа; 3) полная восстановительная стоимость; 4) восстановительная стоимость за вычетом износа. Применение денежной оценки позволяет обобщать на уровне организации, отрасли, в территориальном разрезе и т. п. различные по потребительской стоимости и натурально-вещественной форме основные фонды. Все виды оценки основных фондов имеют конкретное практическое назначение и дополняют друг друга, частично компенсируя присущие каждому из них недостатки. Оценка по полной первоначальной стоимости позволяет, например, ежегодно, опираясь на документированные данные, определять общий объем денежных средств, вложенных в основные фонды народного хозяйства, динамику затрат по годам, их отраслевую структуру. Однако

она не дает объективного представления о физическом объеме основных фондов в условиях инфляции. Этот недостаток ликвидируется при переоценке основных фондов *по восстановительной стоимости*, но на сравнительно короткий промежуток времени. Более реальное представление об экономическом потенциале страны и отдельных отраслей экономики с учетом его изношенности связано с оценкой основных фондов *по остаточной стоимости*, которая должна учитываться при оценке необходимых объектов капитальных вложений. На практике применяется *балансовая (смешанная) стоимость* основных фондов, т. е. объекты, приобретенные до последней переоценки, учитываются по восстановительной стоимости на дату переоценки, а объекты, приобретенные после последней переоценки, учитываются по первоначальной стоимости в ценах приобретения. Балансовая стоимость применяется, в частности, для расчета среднегодовых объемов основных фондов, начисления амортизации, калькуляции себестоимости продукции и других целей. Однако на качестве полученных результатов отрицательно сказывается смешанный характер оценки основных фондов по балансовой стоимости. Статистика основных фондов ведется также в сопоставимых ценах.

Помимо перечисленных выше видов оценки, имеются и другие теоретические разработки. Например, *метод непрерывной инвентаризации*, который предусматривает определение стоимости основных фондов на дату вычитанием из общего объема капитальных вложений за предшествующие 20–50 лет с шагом, равным установленному сроку службы средств труда, суммы износа основных фондов при условии равномерной амортизации.

Оценкой основных фондов называют также важнейшую сферу деятельности оценщиков. Оценщики в рамках проводимой переоценки основных фондов определяют их полную восстановительную стоимость на основе стоимости аналогичных новых объектов на дату переоценки. Кроме того, они могут проводить оценку вероятной рыночной стоимости продажи оцениваемых основных фондов. В условиях, когда остаточная восстановительная стоимость основных фондов определяется, как это было в ходе последних переоценок основных фондов, исходя из их полной восстановительной стоимости и процента износа по бухгалтерским данным до переоценки, основные фонды могут быть проданы по цене, отличающейся в ту или иную сторону от их остаточной стоимости.

На цене объекта продажи сказывается реальный уровень физического и морального износа конкретного объекта, его местоположение, возможности эффективного использования в обозримом будущем, сложившиеся конъюнктурные условия купли-продажи и т. п.

Оценочная зона

- 1) часть земель административно-территориального образования, однородных по функциональному использованию и имеющих близкие значения рыночной стоимости типичных земельных участков и объектов недвижимости; 2) часть оцениваемой территории, выделенная в результате комплексной экономической оценки по стоимостному признаку.

- Оценочный отчет** – оценка рыночной или иной стоимости в письменной форме на данный момент времени. Включает: сопроводительное письмо; определение оцениваемой собственности и связанных с ней прав; определение оцениваемой стоимости; дату оценки; допущения и ограничивающие условия; определение стоимости объекта с описанием собранной информации и используемых методов; согласование результатов, полученных различными методами; сертификацию оценки; приложения; фотографии.
- Оценщик** – лицо, обладающее опытом, подготовкой, квалификацией и лицензией для оценки недвижимой или движимой собственности.
- Паспорт здания** – документ установленного образца, содержащий данные о здании с указанием его использования, количества этажей, года постройки, способа строительства, обозначением участков, на которых расположено здание, номер регистрационной записи.
- Паспорт участка земель** – документ установленного образца, содержащий описание границ участка земель, его технических характеристик, ограничений на использование.
- Пассив** – а) совокупность вещей, принадлежащих другим лицам, но временно находящихся во владении данного лица; б) совокупность обязательств, лежащих на данном лице.
- Первичный объект недвижимости** – земельный участок и все прочно связанные с землей объекты, перемещение которых без непосредственного ущерба их назначению невозможны (здания, сооружения).
- Первичный рынок земли** – рынок, на котором осуществляются сделки по выкупу объектов в собственность или выкупу прав заключения договора аренды на данные объекты. Сделки носят, как правило, разрешительный характер.
- Первоначальная чистая доходность первоклассной недвижимости** – первоначальный чистый доход на дату покупки, измеренный в процентах от валовой цены покупки, включающий затраты по приобретению и налоги.
- Передаточные устройства** – один из видов основных фондов, при помощи которых производится передача электрической, тепловой или механической энергии от объема к объему (электросети, трубопроводы для передачи носителя тепла – горячей воды и пара, трансмиссии) со всеми промежуточными устройствами, необходимыми для трансформации (преобразования) и передачи энергии.
- Передача объектов району Москвы** – передаваться могут полномочия по управлению объектами собственности города Москвы, на территории района и преимущественно ориентированными на обслуживание населения района: а) жилищно-эксплуатационные и ремонтные предприятия; б) предприятия социально-бытового назначения; в) объекты нежилого фонда, свободные от обязательств; г) объекты образования, здравоохранения, культуры, спорта; д) объекты, предназначенные для работы с детьми; е) предприятия по уборке и благоустройству территории; ж) другие объекты, необходимые для осуществления Управой своих полномочий, установленных Законом Москвы «О районной Управе в городе Москве». Объекты, передаваемые району, остаются в собственности Москвы.

Передача права собственности

– юридически оформленный акт купли-продажи, обмена, дарения, наследования, изъятия. При сделках с недвижимостью одновременно с официальной регистрацией акта купли-продажи, обмена, дарения, наследования осуществляется и оформление титула, т.е. государственная регистрация права нового владельца на переданную собственность.

Переоценка основных фондов

– изменение стоимости основных фондов с целью приведения ее в соответствие с современными условиями воспроизводства. Необходима для: 1) устранения смешанной оценки основных фондов по полной первоначальной стоимости основных фондов в ценах разных лет; 2) установления цен, соответствующих общественно необходимым затратам труда на производство основных фондов; 3) определения фактического износа средств труда (в денежной оценке) и сравнения его с накопленными амортизационными отчислениями. При переоценке основных фондов все имеющиеся объекты оцениваются по восстановительной стоимости. Одновременно проводится инвентаризация и определяется степень износа основных фондов.

Переоценка основных фондов позволяет получить объективные данные об общем объеме, видовой и отраслевой структурах, территориальном распределении и техническом состоянии основных фондов. Материалы переоценки используются для территориального и отраслевого прогнозирования объемов и структуры капитальных вложений, производства объектов основных фондов, служат информационной базой при пересмотре норм амортизации основных фондов. Переоценка основных фондов способствует совершенствованию ценообразования, укреплению рыночных отношений и улучшению сохранности основных фондов.

Полные переоценки основных фондов, называвшиеся Генеральными инвентаризациями и переоценками основных фондов, проводились по состоянию на 1 октября 1925 г., на 1 января 1960 г. (кроме колхозов и госбюджетных организаций), на 1 января 1972 г. (по хозрасчетным предприятиям и организациям) и на 1 января 1973 г. (по организациям, состоящим на госбюджете). Проводились также частичные переоценки основных фондов в отдельных отраслях народного хозяйства и районах страны. В последнее время в условиях инфляции переоценки основных фондов производятся регулярно, как правило, с годичной периодичностью: на 1 июля 1992 г., на 1 января 1994 г. и на 1 января 1995 г.

Статистические органы ежегодно пересчитывают также отчетные данные в сопоставимые цены (на определенную дату), используя для этого индексы сметных цен на строительномонтажные работы и оптовых цен на машины и оборудование.

Наряду с пересчетом стоимости основных фондов в сопоставимые цены в условиях инфляции актуальным является также расчет среднегодовой стоимости основных фондов в среднегодовых ценах отчетного года. Этот показатель используется, в частности, при исчислении данных о потреблении основного капитала (износе основных фондов), сопоставлениях с производством продукции в среднегодовых ценах при расчетах фондоотдачи и т. д. Среднегодовые цены основных фондов рассчитываются

	ются на базе агрегированных месячных индексов цен на продукцию фондообразующих отраслей (машиностроение, промышленность строительных материалов, строительство).
Период окупаемости	– время, необходимое для получения от инвестиционного проекта денежных доходов, равных первоначальной инвестированной сумме.
Периодический взнос в фонд накопления (фактор фонда возмещения)	– одна из шести функций сложного процента, используемая для расчета величины периодических равновеликих взносов, необходимых для накопления известной будущей денежной суммы, при определенной процентной ставке и количестве периодов накопления.
План земельного участка	– чертеж, на котором в уменьшенном виде изображена горизонтальная проекция точных размеров и формы земельного участка. Различают контурный план без изображения холмов, оврагов и т.п. и топографический план, на котором в условных знаках и обозначениях показан рельеф на момент последней съемки.
Платежи за землю	– совокупность установленных законодательством текущих и единовременных форм платы за использование или приобретение земли.
Полезность	– в оценке определяется возможностями и способами использования недвижимости, обуславливающими величину и сроки получаемого дохода или других выгод.
Пользование земельным участком	– право эксплуатации данного участка в интересах пользователя, которое включает, например, право присвоения произведенной продукцией.
Помещение	– пространство внутри здания, ограниченное строительными конструкциями, которое имеет определенное функциональное назначение.
Помещение промышленного назначения	– рыночная единица с площадью более 1 000 м ² для складирования и не менее 30% помещения для офиса.
Помещение розничной торговли	– стандартный магазин с площадью 200 м ² и фасадом 8 м длиной и глубиной торгового зала 25 м ² , на уровне первого этажа основной торговой улицы города. В Германии и Нидерландах стандартный магазин – соответственно площадью 100 м ² .
Потенциальный валовой доход	– доход, который способен приносить объект недвижимости при сдаче в аренду всех единиц объекта и получении всей арендной платы.
Право распоряжения	– обеспеченная законом возможность определить юридическую судьбу имущества.
Право собственности	– определенная совокупность правомочий, принадлежащих лицу–правообладателю; совокупность юридических норм, закрепляющих и охраняющих принадлежность материальных благ определенному лицу или коллективу. Собственнику принадлежат правомочия владения, пользования и распоряжения своим имуществом.
Право собственности на земельный участок	– право владения, пользования, распоряжения, присвоения дохода от владения и дохода от использования земли, включающее право передачи права собственности, т.е. продажи, обмена, дарения, завещания, раздела участка и т.д.

- Правовое положение земельного участка** – целевое назначение, разрешенное использование и право собственности на земельный участок.
- Правовой режим земель** – совокупность правил использования и включения земель в гражданский оборот, охраны, учета и мониторинга, установленных земельным, градостроительным, лесным, водным, природоохранным законодательством о недрах, которое распространяется на земли определенной категории.
- Правовой статус** – сумма прав и обязанностей, принадлежащих субъекту права.
- Правовой статус земельного участка** – целевое назначение, разрешенное владение и форма законного владения земельным участком.
- Предложение** – количество объектов недвижимости, которые собственники готовы продать на рынке по сложившимся ценам.
- Предложение офисов** – городское количество офисов, сданных в аренду и свободных, но готовых к сдаче.
- Предприятие унитарное** – коммерческая организация, не обладающая правом собственности на закрепленное за ним имущество. Унитарное предприятие может быть государственным или муниципальным. Соответственно, имущество унитарного предприятия находится в государственной или муниципальной собственности, оно принадлежит ему на правах хозяйственного ведения или оперативного управления. Унитарное предприятие, основанное на праве хозяйственного ведения, создается органом государственной власти или местного самоуправления. Этим органом утверждается устав унитарного предприятия, определяется размер уставного фонда (а не уставного капитала, как в хозяйственных товариществах или акционерных обществах), который также формируется собственником. Руководитель унитарного предприятия назначается государственным или муниципальным органом и подотчетен ему. Если унитарное предприятие создано на праве оперативного управления имуществом, то оно является казенным предприятием. *Казенное предприятие* может находиться только в федеральной собственности. Унитарное предприятие самостоятельно владеет, пользуется и распоряжается находящимся в его ведении имуществом, но при этом собственник имущества (а от его имени – соответствующий государственный или муниципальный орган) осуществляет контроль за сохранностью принадлежащего предприятию имущества. Унитарное предприятие отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. Унитарное предприятие не несет ответственности по обязательствам собственника его имущества.
- Предприятие, оказывающее существенное социально-экономическое влияние** – предприятие, численность работников которого с учетом членов их семей составляет не менее половины численности жителей района (микрорайона), либо предприятие обслуживает не менее 30% жителей района (микрорайона), либо численность работников которого превышает пять тысяч человек, либо прекращение выпуска продукции (оказания услуг, выполнения работ) которого на данной территории (города, района, микрорайона) вызовет нарушение нормальной эксплуатации городской инфраструктуры, обеспечения жителей товарами и услугами первой необходимости или нарушит нормативы их обеспечения.

- Прибыль застройщика** – предпринимательский доход (вознаграждение) инвестору за риск, связанный с реализацией строительного проекта.
- Приватизация** – возмездное отчуждение находящегося в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации или муниципальных образований имущества (объектов приватизации) в собственность физических и юридических лиц.
- Приватизация земель** – переход права собственности на землю, права владения землей, использования и аренды от государственных структур к отдельным гражданам, их объединениям, коллективам.
- Приватизация земельных участков** – передача из государственной и муниципальной собственности в собственность граждан и юридических лиц земельных участков, находящихся у них на праве постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного наследуемого владения или аренды.
- Принцип вклада** – заключается в том, что для оценки стоимости объекта недвижимости необходимо определить вклад каждого фактора и его важнейших элементов в формирование полезности и стоимости объекта.
- Принцип замещения** – означает, что при наличии определенного количества однородных (по полезности или доходности) объектов недвижимости самым высоким спросом будут пользоваться объекты с наименьшей ценой. Один из принципов оценивания земельного участка, в соответствии с которым «рациональный покупатель не будет платить за участок больше, чем стоимость приобретения другого, равным образом подходящего участка». При оценивании считается, что покупатель имеет следующие альтернативы: 1) купить существующую недвижимость (земельный участок), полезность которой равна полезности рассматриваемой недвижимости. Это база для сравнительного подхода или прямого подхода или прямого сравнения продажи при оценке рыночной стоимости; 2) купить участок под застройку и добавить улучшения с целью создания недвижимости с качествами, равными полезности рассматриваемой недвижимости. Это база для оценки рыночной стоимости на основе затрат.
- Принцип изменения внешней среды** – предполагает учет при оценке объектов недвижимости возможных изменений экономических, социальных и юридических условий, при которых они используются, а также внешнего окружения и перспектив развития района.
- Принцип конкуренции** – означает, что цены на объекты недвижимости устанавливаются посредством постоянного соперничества субъектов рынка, которые стремятся к получению максимальной прибыли.
- Принцип лучшего и наиболее эффективного использования** – означает, что из возможных вариантов использования объекта недвижимости выбирается тот, при котором наиболее полно реализуются функциональные возможности земельного участка с улучшениями.
- Принцип ожидания** – определяется тем, какой доход (с учетом величины и сроков получения) или выгоды и удобства от использования объекта недвижимости, включая выручку от последующей перепродажи, ожидает получить потенциальный собственник.

- Принцип полезности** – означает, что чем больше объект недвижимости способен удовлетворить потребность собственника, тем выше его полезность и стоимость.
- Принцип разделения элементов недвижимости и имущественных прав на них** – означает, что физические элементы недвижимости и имущественные права на них можно разделять и соединять таким образом, чтобы достигнуть максимальной стоимости объекта.
- Принцип соответствия** – состоит в том, что максимальная стоимость объекта недвижимости возникает тогда, когда имеются разумный уровень архитектурной однородности и совместимый характер землепользования. Принцип соответствия проявляется через прогрессию и регрессию. *Эффект прогрессии* заключается в положительном воздействии внешнего окружения или соседних объектов на стоимость недвижимости. *Регрессия* имеет место, когда объект недвижимости характеризуется излишними улучшениями, которые не востребованы рынком или когда внешнее окружение оказывает отрицательное воздействие на процесс эксплуатации объекта.
- Принцип спроса и предложения** – означает, что цена недвижимости изменяется в результате взаимодействия спроса и предложения. Он выражает взаимозависимость между растущей потребностью в объектах недвижимости в условиях социально-экономического развития общества и ограниченностью предложения, обусловленной природной ограниченностью земельных участков и экономическими издержками на строительство (реконструкцию) улучшений.
- Природные ресурсы** – созданные в основном без участия человека элементы природы, используемые в данное время или в будущем для удовлетворения потребностей общества.
- Приусадебный участок** – индивидуальная форма землепользования или землевладения граждан, проживающих в сельской местности.
- Простой процент** – процент, начисляемый только на основную (первоначальную) денежную сумму, но не на ранее начисленные проценты.
- Процедура оценки** – совокупность приемов и методов, обеспечивающих сбор и анализ рыночных и нормативных данных, а также проведение расчетов стоимости недвижимости и оформления результатов оценки.
- Процесс оценки** – процедура последовательного решения задачи, включая анализ данных для получения заключения о стоимости. Процедура оценки включает: 1) осмотр объекта (земельного участка, зданий и сооружений); 2) интервью с собственником; 3) анализ рынка продаж аналогичных объектов недвижимости в районе расположения оцениваемого объекта; 4) сравнительный анализ аналогичных объектов; 5) расчет восстановительной стоимости зданий и сооружений на земельном участке; 6) исследование рынка подобных объектов на наличие спроса и предложения; 7) оценку рыночной стоимости объекта; 8) анализ полученных значений рыночной стоимости и определение окончательной величины рыночной стоимости оцениваемого объекта.

- Разгосударствление** – отчуждение имущества из государственной собственности, осуществляемое путем: 1) вклада в уставные капиталы хозяйственных обществ и товариществ; 2) коммерциализации предприятий (создания хозяйственных обществ и товариществ, 100% долей (акций) которых находится в государственной собственности (для Москвы); 3) передачи имущества города в муниципальную собственность в процессе разграничения собственности.
- Разрешение земельных споров в судебном порядке** – форма защиты земельных прав: о признании прав на землю; о разделе участка между бывшими супругами; об отказе в регистрации купчей или уклонений от нее; об отказе местной администрации в предоставлении земли для фермерского хозяйства, фермерского строительства и т.п.; о неправомерном прекращении администрацией прав на землю; об изменении условий или расторжении договоров; о признании недействительными актов государственных органов, нарушающих земельные права; другие споры.
- Разрешенное использование** – целевое назначение недвижимой вещи, перечень всех ее обременений и ограничений использования. Разрешенное использование земельного участка – диапазон незапрещенных видов использования земельного участка для хозяйственных и иных целей с учетом установленных ограничений и сервитутов.
- Разрешенное использование земельного участка** – использование земельного участка с учетом целевого назначения, установленных ограничений и обременений. Разрешенное использование земельного участка определяется на основе зонирования земель, градостроительной и землеустроительной документации.
- Разрыв доходности** – разница между средней доходностью недвижимости и валовой доходностью к погашению по государственным облигациям сроком 10 лет.
- Распоряжение землей** – комплекс прав, связанных с отчуждением земли, – право продажи, залога, дарения, передачи по наследству, обмена и т.п.
- Расходы на замещение** – расходы на замену быстроизнашивающихся компонентов объектов недвижимости, которые имеют место либо раз в несколько лет, либо величина которых сильно изменяется из года в год.
- Реверсия** – возврат инвестированного в объект недвижимости капитала в конце прогнозируемого периода. Рассчитывается как рыночная стоимость (цена продажи) объекта недвижимости на конец прогнозного периода.
- Регистрация недвижимости** – совокупность технических и юридических процедур регистрации недвижимой собственности в учреждениях и документах кадастра, включая при необходимости процедуру кадастровой съемки с оформлением соответствующих документов.
- Реестр** – 1) перечень, описание экономических объектов, имущества; 2) книга, содержащая реестровый список. Используется для регистрации документов, дел.
- Реестр частной собственности** – составная часть реестра собственности, представляющая собой банк данных о собственниках (физических и юридических лицах) и об объектах частной собственности – предприятиях, зданиях, сооружениях, строениях, нежилых помещениях на конкретной территории.

- Реконструированный (гипотетический) отчет о доходах** – специальная форма финансового отчета, применяемая при прогнозировании будущих доходов от объекта недвижимости для оценки его стоимости методом дисконтированных денежных потоков.
- Реституция** – восстановление в прежнем правовом имущественном положении; возвращение собственности законному владельцу.
- Реструктуризация** – процедура выделения из имущественных комплексов части имущества, не вовлекаемого в процессы реорганизации, приватизации, национализации или иных управленческих воздействий. Реструктуризацию можно определить как (из различных источников):
1. «процесс пересмотра и изменения отношений по поводу обязательств, требований, контрактов, претензий и обещаний – как в письменной, так и в устной форме, – в который компания вступает с целью создания и/или сохранения стоимости»;
 2. «любые изменения в производстве, структуре капитала или собственности, которые не являются частью повседневного делового цикла компании»;
 3. «комплексные и взаимосвязанные изменения структур, обеспечивающих функционирование организации в целом»;
 4. «осуществление комплекса мероприятий по приведению условий функционирования предприятия в соответствие с выработанной стратегией его развития»;
 5. «процесс, направленный на создание условий для эффективного использования всех факторов производства в целях повышения финансовой устойчивости и роста конкурентоспособности».
- Риск** – вероятность возможных потерь в виде появления непредвиденных расходов или неполучения доходов, предусмотренных прогнозом.
- Риэлтер** – торговец недвижимостью.
- Риэлторская фирма** – организация, профессионально занимающаяся разрешенными законодательством операциями с недвижимостью: с земельными участками, жилым фондом и нежилыми помещениями.
- Рынок земли** – фрагмент экономического пространства, область действия экономических форм, обеспечивающих процессы купли-продажи, аренды, залога, дарения, обмена и наследования земли.
- Рыночная арендная плата** – величина арендной платы, установившаяся на рынке для определенного вида недвижимости.
- Рыночная стоимость** – наиболее вероятная цена, по которой будет продан объект на открытом рынке в условиях конкуренции, когда продавец и покупатель действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, т.е. когда: мотивы продавца и покупателя являются типичными; обе стороны хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; объект оценки находится на открытом рынке достаточно продолжительное время; цена представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и каких-либо особых скидок или уступок с чьей-либо стороны не было; платеж осуществляется в денежной форме.

- Рыночная стоимость земельного участка** – экспертная оценочная стоимость (наиболее вероятная цена продажи) прав собственности на земельный участок, обремененных иными вещными и обязательственными правами.
- Рыночная стоимость недвижимости** – наиболее вероятная цена продажи какого-либо интереса в недвижимости (права собственности, права наследственной аренды и т.д.) на данный момент. Она может быть больше, равна или меньше стоимости недвижимости.
- Рыночная цена** – сумма, явившаяся результатом переговоров между покупателем и продавцом, которые необязательно хорошо информированы, свободны от давления или действовали независимо. Рыночная цена – свершившийся факт.
- Рыночность титула** – доброкачественность титула, определенная специалистом и тем самым установленная возможность его законной и беспрепятственной передачи другому лицу в сделках купли-продажи, залога, других рыночных операций.
- Санкции** – меры принудительного воздействия по отношению к нарушителям правил нормального ведения хозяйственной и финансовой деятельности. Санкции осуществляются со стороны государственных, финансовых и налоговых органов, а также банков и включают запрещение или ограничение деятельности, штрафы, лишение кредитов, закрытие счетов в банках, изъятие материальных и денежных средств. Санкции подразделяются на договорные (штрафы за невыполнение условий договора); кредитные (банковские), применяемые банками при нарушении обязательств по кредиту; финансовые (финансовые меры со стороны государственных и иных органов).
- Сельскохозяйственные угодья** – земельные угодья, регулярно используемые для производства сельскохозяйственной продукции. Сельскохозяйственные угодья включают пашню, залежь, многолетние насаждения, сенокосы и пастбища.
- Сделка** – действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение и прекращение гражданских прав и обязанностей; юридический факт, порождающий тот правовой результат, к которому стремились субъекты сделки. Самый распространенный вид сделки – договор (двусторонняя или многосторонняя сделка); сделка может быть и односторонней (завещание, доверенность и др.). Сделки должны совершаться на основе сознательного волеизъявления в пределах, предусмотренных законом.
- Сделки ничтожные с земельными участками** – недействительная сделка по основаниям, установленным в Гражданском кодексе, независимо от признания ее таковой судом: направленные на ограничение правоспособности или дееспособности граждан (*ст. 22 ГК*); заведомо противоречащие основам правопорядка и нравственности (*ст. 169 ГК*); совершенные недееспособными лицами (*ст. 171 ГК*); совершенные с нарушением строго обязательной формы – нотариального удостоверения и государственной регистрации (*ст. 165 ГК*); мнимые и притворные сделки (*ст. 170 ГК*); соглашение об ограничении права завещать заложенный участок (*ст. 346 ГК*); соглашение об ограничении или устранении ответственности участников полного товарищества (*ст. 75 ГК*).

- Сделки оспоримые с земельными участками** (оспоримые по суду) – недействительная сделка по основаниям, установленным в Гражданском кодексе, в силу признания ее таковой судом: внеуставные и совершенные посредниками без лицензии (ст. 173 ГК); осуществленные несовершеннолетними от 14 до 18 лет без согласия родителей или попечителей (ст. 175 ГК); совершенные ограниченными в дееспособности гражданами (ст. 176 ГК); совершенные под влиянием обмана, угрозы, стечения тяжелых обстоятельств (кабальные) (ст. 179 ГК); совершенные в состоянии аффекта (ст. 162 ГК); оформленные как соглашение об отказе от права выйти из полного товарищества (ст. 77 ГК).
- Сделки с земельными участками** – осознанные волевые действия, направленные на установление, изменение или прекращение прав и обязанностей на землю: купля-продажа; дарение; наследование; обмен; аренда; лизинг; залог; пожизненное наследуемое владение; постоянное пользование; вклад в уставной капитал АО и других организаций; приватизация государственных земель.
- Секвестр** – запрещение или ограничение, налагаемое государственной властью на пользование или распоряжение каким-либо имуществом.
- Селитебная территория** – территория населенного пункта, предназначенная исключительно для размещения жилья, с выводом из него или с запрещением строительства промышленных объектов.
- Сервитут** – вещное право ограниченного пользования чужой недвижимостью (земельным участком) в интересах определенного лица. Сервитут может устанавливаться по соглашению между собственниками земельных участков или решением суда. Например, для прохода, прокладки и эксплуатации необходимых коммуникаций и иных нужд, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута. Сервитут как вещное право на здание, сооружение, помещение может существовать вне связи с пользованием земельным участком. Для собственника недвижимого имущества, в отношении прав которого установлен сервитут, последний выступает в качестве обременения.
- Система регистрации юридических и наследственных прав на участки города** – информационная система, содержащая необходимые сведения о границах участков земель города, их правовом режиме и распределении, по обладателям прав, правовом режиме объектов недвижимости, расположенных на участках земель, а также сведения об обязательственных и наследственных правах на участки земли и объекты недвижимости, расположенные на соответствующих участках земель.
- Сложный процент** – процент, начисляемый как на основную денежную сумму, так и на ранее рассчитанные, но невыплаченные проценты.
- Смета (строительная)** – документ, определяющий стоимость строительства, составленный по установленной методике на основе проектных объемов работ, сметных норм и расценок.
- Собственность** – юридическое понятие, представляющее собой совокупность прав владения. Для того чтобы различать собственность как материальное понятие и собственность как юридический термин, как правило, к юридическому термину добавляется «право собственности». Слово «собственность», употребляемое без дополнительных уточнений, может относиться как к движимому, так и недвижимому имуществу.

- Собственность города Москвы** – собственность населения Москвы, владение, пользование и распоряжение которой от имени Москвы согласно законодательству Российской Федерации и Уставу города Москвы осуществляют органы власти города, обладающие двойным статусом (совокупность объектов муниципальной и государственной собственности Москвы).
- Собственность государственная Российской Федерации** – собственность Российской Федерации (федеральная) и субъектов Российской Федерации (региональная).
- Собственность инвестиционная** – собственность, приносящая доход, выступающая в качестве долгосрочной инвестиции компании – холдинга, пенсионного фонда, трастовой компании с аналогичной формой владения, – обычно оценивается на основе индивидуального распределения. Совокупная, «портфельная» рыночная стоимость таких активов может быть больше (или, наоборот, меньше), чем сумма рыночных стоимостных отдельных компонентов.
- Собственность казны** – имущество, которым обладает государство (или входящие в него образования) непосредственно, т. е. имущество, не закрепленное за другими лицами, на которое государство в лице своих уполномоченных органов сохраняет право собственности в полном объеме и распоряжается им по своему усмотрению. Имеется собственность государственной казны Российской Федерации, казны субъекта Федерации, муниципальной казны.
- Собственность муниципальная** – собственность городских и сельских поселений и других муниципальных образований.
- Собственность общественных объединений** – собственность общественных организаций, религиозных организаций, благотворительных и иных, обладающих правами юридического лица. Каждый отдельный член общественной организации не имеет права собственности на долю имущества, принадлежащего общественной организации.
- Собственность российская** – собственность граждан и юридических лиц России, собственность Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований.
- Собственность частная** – форма собственности, при которой средства производства и продукты труда принадлежат частным лицам (гражданам). Основными источниками образования этой собственности и организационно-правовыми формами ее развития являются: индивидуальная трудовая деятельность; трудовое хозяйство; крестьянское и личное подсобное хозяйство; малые и другие индивидуальные и семейные предприятия.
- Собственность действующего предприятия (стоимость бизнеса в целом)** – стоимость всего имущественного комплекса функционирующего предприятия, включая нематериальные активы. Величина собственности действующего предприятия определяется, в первую очередь, размером его прогнозируемых будущих доходов.
- Собственность смешанная** – имущество субъектов хозяйственной деятельности, основанное на объединении имущества, относящегося к различным формам собственности. Выделяются: а) смешанная российская собственность – собственность субъектов хозяйственной деятельности, имущество которых основано на объединении

- имущества, находящегося в собственности граждан, муниципальных образований, субъектов Российской Федерации, Российской Федерации; б) смешанная российская и иностранная собственность – собственность российских и иностранных субъектов права собственности, существующая, как правило, в долевой форме; в) смешанная иностранная собственность без российского участия – собственность иностранных юридических и физических лиц.
- Смешанная форма собственности юридически может выражаться в отношениях общей собственности, которая характеризуется множественностью субъектов и единством объекта. Она оформляет отношения по принадлежности имущества одновременно нескольким лицам – собственникам, представляющим различные формы собственности.
- Собственность субъектов федерации** – имущество, принадлежащее на правах собственности субъектам Российской Федерации – республикам, краям, областям, городам федерального значения, автономной области, автономным округам.
- Собственность недвижимая** – юридическое понятие, которое означает совокупность прав собственности на недвижимое имущество. Это право включает право владения, пользования, распоряжения, присвоения дохода от владения и дохода от использования недвижимого имущества.
- Сооружения** – вид основных фондов по натурально-вещественному признаку, к ним относят инженерно-строительные объекты, назначением которых является создание условий, необходимых для осуществления процесса производства или различных непродовственных функций.
- Спрос на недвижимость** – представленная на рынке платежеспособная потребность в объектах недвижимости.
- Сравнительный подход (рыночный)** – один из трех традиционных подходов к оценке недвижимости, основанный на анализе скорректированных цен продаж сопоставимых объектов, учитывающих различия с объектом оценки.
- Средства производства** – совокупность вещественных элементов производительных сил, используемых в процессе производства национального продукта и являющихся одним из факторов процесса труда. Средства производства выполняют в производственном процессе различную роль и подразделяются на *средства труда* и *предметы труда*.
- Производственное потребление средств производства вызывает необходимость их возмещения, простого и расширенного воспроизводства. Производственное потребление средств труда (зданий, машин, оборудования и т. п.) приводит к физическому и моральному их износу. Простое воспроизводство средств труда осуществляется за счет амортизационного фонда, а расширенное – за счет фонда накопления. В отличие от средств труда, возмещение предметов труда (сырья, материалов, топлива) осуществляется систематически после каждого производственного цикла из выручки за реализованную продукцию (услуги) при простом воспроизводстве и из фонда накопления – при расширенном.

Средства производства, имеющие стоимостную оценку, в статистической практике носят название фондов: средства труда – *основных фондов*, а предметы труда – *оборотных фондов*. Особенность средств производства, являющихся природными производительными силами (земля, водные ресурсы, полезные ископаемые, лесные ресурсы и т. п.), состоит в том, что в настоящее время по многим из них отсутствует стоимостная оценка. Средства производства как совокупность вещественных элементов являются важнейшей частью национального богатства, материально-технической базы общества, производительных сил и экономического потенциала страны.

- Срок оставшейся экономической жизни объекта недвижимости** – период от даты оценки объекта до окончания его экономической жизни. Ремонт и модернизация объекта недвижимости увеличивают срок оставшейся экономической жизни.
- Срок физической жизни** – период от завершения строительства объекта недвижимости до его сноса.
- Ставка безрисковая** – минимальная процентная ставка дохода, которую инвестор может получить на свой капитал, при его вложении в наиболее ликвидные активы, характеризующиеся отсутствием риска невозвращения вложенных средств.
- Ставка дисконтирования** – процентная ставка, используемая для приведения ожидаемых будущих денежных сумм (доходов или расходов) к текущей стоимости на дату оценки.
- Ставка дохода на инвестиции** – процентное соотношение между полученным доходом и инвестированными средствами за определенный период.
- Ставка (коэффициент) капитализации** – процентная ставка, используемая для пересчета годового дохода, получаемого от объекта недвижимости, в его рыночную стоимость. Рассчитывается как отношение чистого операционного дохода от объекта недвижимости к цене продажи объекта.
- Ставка сложного процента** – процентная ставка дохода на основной вклад, используемая для приведения текущей денежной суммы к будущей стоимости.
- Стартовая цена** – минимальная цена, установленная за собственность, выставленную на аукцион или на открытую продажу.
- Стоимость** – денежное выражение затрат факторов производства, овеществленных в конкретном объекте. Оценка стоимости объекта недвижимости – это определение конкретного вида стоимости (рыночной, инвестиционной, залоговой и др.) на дату оценки в соответствии с целью и методами оценки. Стоимости присущи следующие черты: 1) полезность (стоимость как мера полезности вещи); 2) стоимость является мерой умственных и физических усилий человека при создании вещи; 3) стоимость выступает как мера относительной редкости вещей, т.е. спрос должен превышать предложение; 4) вещь, для того чтобы обладать стоимостью, должна обладать способностью обмениваться на другие вещи или деньги; 5) в оценке стоимость выражается в деньгах.
- Это экономическое понятие, устанавливающее взаимоотношение между товарами и услугами, доступными для приобретения, и теми, кто покупает. Стоимость является не историческим фактом, а оценкой конкретных товаров и услуг в кон-

кретный момент времени и месте. Экономическое понятие стоимости отражает рыночный взгляд на выгоду, которую имеет обладатель данного товара или клиент, которому оказывают данную услугу. Стоимость любого имущества можно определить через некоторое количество какой-либо другой вещи (как правило, имеются в виду деньги), на которое оно может быть обменено, или через сумму доходов, которые это имущество в будущем принесет своему владельцу. Данное общее определение стоимости по-своему формулируется каждым из участников экономических отношений, преследующих собственные цели (банки, страховые компании, инвесторы и т. д.). Отсюда возникает целый ряд определений стоимости, существующих в современной экономике, таких, как *рыночная, инвестиционная, ликвидационная, восстановительная* и др. В системе бухучета стоимость – сумма расходов, определенная относительно одного из элементов бухгалтерской системы. Стоимость определяется по трем следующим параметрам:

1. область применения – расчет стоимости продукции, изделия, полуфабриката;
2. содержание – полностью или частично определенные расходы за конкретный период;
3. момент расчета – до (заранее установленная стоимость) или после.

Стоимость балансовая – полная первоначальная стоимость основных фондов, принимаемая в расчет в момент их постановки на учет в бухгалтерском балансе. Балансовая стоимость представляет, как правило, смешанную оценку основных фондов, т. к. часть инвентарных объектов числится на балансах по восстановительной стоимости на момент последней переоценки, а основные фонды, введенные в последующий период, учтены по первоначальной стоимости (стоимости приобретения).

Стоимость восстановительных основных фондов (имущества)

– это расчетные затраты на воссоздание в современных условиях их точной копии с использованием аналогичных материалов и сохранением всех эксплуатационных параметров. Полная восстановительная стоимость определяется затратами на воссоздание новых основных фондов (имущества), остаточная восстановительная стоимость (с учетом износа) на воссоздание основных фондов (имущества) в их фактическом состоянии. Полная восстановительная стоимость основных фондов (имущества) определяется при их переоценке как стоимость воспроизводства объектов основных фондов (имущества) в современных условиях. Ее определяют, исходя из реально сложившихся к моменту проведения переоценки условий воспроизводства основных фондов: договорных цен и сметных расценок на проведение строительно-монтажных работ, оптовых цен на строительные материалы, топливо, энергию, машины, оборудование, инвентарь и т. п., транспортных тарифов и т. д.

Стоимость восстановительная основных фондов за вычетом износа

– фактическая стоимость основных фондов, т. е. перенесенная на созданный продукт. Определяется по результатам переоценки основных фондов как разница между полной восстановительной стоимостью основных фондов и денежной оценкой действительной изношенности инвентарных объектов.

	<p>Восстановительная стоимость за вычетом износа характеризует стоимость средств труда на дату переоценки, не перенесенную на созданный продукт.</p>
Стоимость в обмене	<p>– способность объекта недвижимости обмениваться на деньги или другие товары. Стоимость в обмене носит объективный характер и лежит в основе проведения операций с недвижимостью на рынке.</p>
Стоимость воспроизводства (восстановительная стоимость)	<p>– затраты на строительство точной копии оцениваемого объекта недвижимости из тех же материалов, по тому же проекту, технологиям и стандартам, рассчитанные в ценах на дату оценки.</p>
Стоимость в пользовании	<p>– обусловлена полезностью объекта недвижимости при определенном варианте его использования. Она носит субъективный характер и чаще всего отражает сложившиеся возможности эксплуатации объекта конкретным владельцем, не связанные с куплей-продажей объекта и с другими рыночными операциями.</p>
Стоимость залоговая	<p>– стоимость объекта недвижимости, обеспечивающего ипотечный кредит, величина которой гарантирует возмещение денежных средств кредитора за счет реализации объекта залога, в случае невыполнения заемщиком своих обязательств.</p>
Стоимость замещения	<p>– затраты на строительство объекта, аналогичного по полезности оцениваемому объекту недвижимости, но построенного с применением современных материалов, оборудования, проектов, технологий и стандартов.</p>
Стоимость инвестиционная	<p>– стоимость недвижимости для конкретного инвестора (группы инвесторов), учитывающая его индивидуальные требования и предпочтения, определяемая результатами инвестиционного проектирования при оценке недвижимости как объекта инвестиций.</p>
Стоимость ликвидационная	<p>– стоимость объекта недвижимости при его вынужденной продаже.</p>
Стоимость меновая	<p>– выражает полезность объекта недвижимости с точки зрения типичных субъектов рынка на конкретную дату продажи, исходя из варианта его наилучшего использования.</p>
Стоимость налогооблагаемая	<p>– стоимость, определенная на основе нормативных документов, относящихся к налогообложению недвижимости.</p>
Стоимость остаточная	<p>– стоимость объекта недвижимости с учетом всех видов износа.</p>
Стоимость первоначальная	<p>– фактические затраты на приобретение или строительство объекта недвижимости на начало его эксплуатации.</p>
Стоимость полная восстановительная (пвс)	<p>– восстановительная стоимость основных фондов с учетом сопутствующих затрат, необходимых для начала эксплуатации активов и отражаемая в балансе.</p>
Стоимость полная восстановительная основных фондов	<p>– стоимость воспроизводства объектов основных фондов в современных условиях. Ее определяют исходя из реально сложившихся к моменту проведения переоценки условий воспроизводства основных фондов: договорных цен и сметных расценок на проведение строительно-монтажных работ, оптовых цен на строительные материалы, топливо, энергию, машины, оборудование, инвентарь и т. п., транспортные тари-</p>

- фы и т. д. С ускорением научно-технического прогресса, как и в условиях инфляции, существенно меняются условия воспроизводства в результате сокращения периода времени, в течение которого восстановительная стоимость основных фондов является объективной денежной оценкой основных фондов, и переоценка основных фондов производится регулярно, в последнее время – ежегодно.
- Стоимость полная первоначальная основных фондов** – стоимость основных фондов в ценах приобретения, т. е. стоимость ввода в действие объектов основных фондов. Выражает фактические денежные расходы на возведение зданий, сооружений и на приобретение, доставку к месту назначения, установку (включая устройство фундаментов, опор) и монтаж машин, оборудования и других видов основных фондов в ценах, действовавших в период строительства или на момент приобретения этих объектов. После приемки основных фондов в эксплуатацию их полная первоначальная стоимость отражается в активе бухгалтерского баланса на счете № 01 «Основные средства» (эту стоимость мы списываем со счета № 08 «Вложения во внеоборотные активы», где и накапливаем все затраты на установку без НДС). Полная первоначальная стоимость остается неизменной в течение срока службы основных фондов, за исключением случаев расширения, модернизации, реконструкции объектов за счет капитальных вложений, при которых затраты добавляются к первоначальной стоимости, и переоценки, в результате проведения которой первоначальная стоимость объектов заменяется их восстановительной стоимостью.
- Стоимость потребительная** – выражает полезность объекта недвижимости с точки зрения конкретного пользователя, который исходит из сложившегося варианта ее использования.
- Стоимость рыночная** – наиболее вероятная цена, по которой 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.
- Стоимость страховая** – денежная сумма, на которую могут быть застрахованы разрушаемые элементы недвижимости, рассчитанная в соответствии с методиками, используемыми в сфере государственного и частного страхования.
- Стоимость утилизационная** – стоимость объекта недвижимости, рассчитанная с учетом затрат на продажу совокупности элементов объекта недвижимости без их дополнительного ремонта и подготовки к продаже.
- Страхование титула** – защита собственника недвижимости от финансовых потерь, возможных в случае наличия прав третьих лиц или каких-либо обременений, связанных с объектом недвижимости, существующих, но не известных собственнику в момент покупки страхового полиса. Отличается от других видов страхования тем, что это страхование от событий, случившихся в прошлом, последствия которых могут обнаружить в будущем.
- Строение** – отдельно стоящая постройка, имеющая стены и крышу.

Субвенция	– вид денежного пособия местным органам власти со стороны федерального бюджета; в отличие от дотации предоставляется на финансирование определенного мероприятия и подлежит возврату в случае нарушения ее целевого использования.
Текущая стоимость аннуитета	– одна из шести функций сложного процента, используемая для расчета текущей стоимости определенного количества будущих равновеликих поступлений или платежей денежных средств, дисконтированных по заданной процентной ставке.
Текущая стоимость денежной единицы	– одна из шести функций сложного процента, используемая для пересчета известной будущей денежной суммы в текущую стоимость при определенной процентной ставке и количестве периодов начисления.
Территориально-экономические оценочные зоны города	– часть городской территории, отделенная границами, утвержденными в законодательном порядке, на участке различной экономической и градостроительной ценности (оценочные зоны) с дифференцированными рублевыми ставками налога за земли города, а также рублевыми и валютными базовыми ставками ежегодной арендной платы и платы за временное пользование земель города.
Территориальный кадастр	– совокупность количественных и качественных показателей, характеризующих состояние среды обитания населения и включающих картографическую (визуальную, статистическую и текстовую) информацию, состоящую из земельного, водного, лесного и других отраслевых кадастров.
Территория	– ограниченная часть земной поверхности с присущими ей природными и антропогенными свойствами и ресурсами, для которой можно определить площадь, протяженность, местоположение, конфигурацию и т.п.
Техника остатка для зданий и сооружений	– оценка стоимости зданий и сооружений, определяющая доход от их эксплуатации как остаток чистого операционного дохода после вычета дохода, приходящегося на земельный участок.
Техника остатка для земельного участка	– оценка стоимости земельного участка, определяющая доход, получаемый от использования земли как остаток после вычета из чистого операционного дохода части, приходящейся на здания и сооружения.
Технико-экономическое обоснование (тэо)	– анализы, расчеты, оценки экономической целесообразности осуществления предлагаемого проекта строительства, сооружения предприятия, создания нового технического объекта, модернизации и реконструкции существующих объектов. Основано на сопоставительной оценке затрат и результатов, установлении эффективности использования, срока окупаемости вложений.
Типовые показатели	– общие для разных сравниваемых объектов (в частности, для разных средств решения проблем) показатели, на основе которых дается оценка и производится отбор землеустроительных объектов.
Титул	– законное право собственности на недвижимость, имеющее документальную юридическую основу, которая в различных странах может иметь форму: системы юридического кадастра; соответствующим образом удостоверенного решения юриста; страхового полиса на титул.

- Трансакционные издержки** – издержки, связанные не с производством как таковым, а с сопутствующими ему затратами. Это поиск информации о ценах, о контрагентах хозяйственных сделок, издержках заключения хозяйственного договора, контролем за его исполнением и т.д. Трансакционные издержки классифицированы американским экономистом, лауреатом Нобелевской премии за 1993 г. Дугласом Нортом, как издержки: 1) связанные с поиском информации (о контрагентах, ценах и ценовых ожиданиях); 2) связанные с ведением переговоров по условиям контракта и заключением сделки; 3) связанные с разработкой системы стандартов, контролем за уровнем качества, а также с потерями от ошибок; 4) по правовому регулированию собственности, созданию и поддержанию в обществе адекватного восприятия справедливости правового режима; 5) возникшие в результате нарушения условий контракта («издержки оппортунистического поведения» – термин Д. Норта). По характеру функций трансакционные издержки делятся на издержки координации и издержки по спецификации и защите прав собственности.
- Транспортные средства** – один из видов основных фондов – средства передвижения, предназначенные для перемещения людей и грузов: а) подвижной состав железнодорожный (локомотивы, вагоны и др.); б) водного транспорта (суда транспортные всех типов, суда служебно-вспомогательные, спасательные, ледоколы, буксиры, суда лоцманские и др.; суда промыслового флота относятся к классу «Машины и оборудование»); в) воздушного транспорта (самолеты, вертолеты); г) автомобильного транспорта (грузовые, легковые автомобили, автобусы, тягачи, включая тракторы-тягачи, прицепы); д) городского электрического транспорта (вагоны метрополитена, троллейбусы, трамваи); е) канатно-подвесных дорог, средства напольного и других видов производственного транспорта, являющиеся самостоятельными инвентарными объектами, трубопроводы (кроме паропроводов и теплопроводов), включая трубопроводы гидравлического, пневматического, пневмоконтейнерного непрерывного транспорта, конвейеры всех типов (кроме конвейеров, конструктивно сочлененных с оборудованием, например, в автоматических линиях); ж) прочие виды транспортных средств.
- Удобства** – свойства недвижимой собственности создавать какие-либо психологические или другие выгоды (бассейн, камин, красивый вид и т. д.).
- Удостоверение титула** – заключение о доброкачественности, выносимое юристом или другим квалифицированным лицом после исследования публичных записей и других юридических документов, касающихся данной недвижимости.
- Укрупненные показатели стоимости строительства (упсс)** – данные нормативных документов, как правило, отраслевого назначения, предназначенные для определения стоимости строительства на стадии технико-экономических обоснований, разрабатываемые на здания и сооружения в целом или на виды работ на основании смет к рабочим чертежам типовых и индивидуальных проектов.

- Улучшения** – все изменения неосвоенного земельного участка, являющиеся результатом деятельности человека по его преобразованию для последующего использования. Улучшения делятся на *внешние и внутренние*.
- Управление объектами – районом Москвы** – осуществление районом города Москвы через районную Управу деятельности по управлению объектами, полномочия по управлению которыми переданы району (Закон города Москвы от 28 октября 1998 г. № 27 «О порядке передачи району города Москвы полномочий по управлению объектами собственности города Москвы»).
- Управление объектом собственности** – создание, приобретение, преобразование (как *в физическом* – модификация, реконструкция, так и *в юридическом смысле* – изменение организационно-правовой формы: из унитарного предприятия – в учреждение), отчуждение, ликвидация.
- Управление отношениями собственности** – управление правами владения, пользования и распоряжения (аренда, безвозмездное пользование, найм, хозяйственное ведение, оперативное управление, концессия, доверительное управление, залог и т.п.).
- Управление собственностью** – управление объектом и отношениями собственности.
- Упущенная выгода** – убытки собственников земли, землевладельцев, землепользователей и арендаторов, причиненные изъятием или временным занятием земель; доход или иное благо, недополученное лицом вследствие нарушения его права на земельный участок
- Усадьба** – комплекс жилых, хозяйственных, парковых и других построек, составляющих единое архитектурное и хозяйственное целое.
- Участники земельных отношений** – Российская Федерация, субъекты РФ, муниципальные образования, граждане (физические лица) и юридические лица.
- Физический износ** – снижение стоимости объекта недвижимости в результате потери его элементами своих первоначальных свойств под влиянием природного воздействия, неправильной эксплуатации, ошибок при проектировании и нарушении правил строительства.
- Финансовые ресурсы Москвы** – средства бюджета города, средства внебюджетных и валютного фондов города, иные финансовые активы, которыми город располагает в соответствии с законодательством. Дотации и субвенции из федерального бюджета, заемные средства включаются в бюджет города. Субвенции из федерального бюджета на осуществление Москвой функций столицы Российской Федерации выделяются отдельной строкой в федеральном бюджете и бюджете города.
- Фонды основные** – часть национального богатства, которое длительное время используется в неизменной натурально-вещественной форме, постепенно перенося свою стоимость на создаваемые товары и услуги.
- Функциональный износ** – снижение стоимости объекта недвижимости, обусловленное несоответствием конструктивных или планировочных решений, оборудования, качества выполненных работ требованиям современных рыночных стандартов.

Хронологический (исторический, фактический) возраст объекта недвижимости	– период между завершением строительства объекта недвижимости и датой оценки.
Целевое назначение земель	– установленные законодательством порядок, условия и предел эксплуатации (использования) земель для конкретных целей в соответствии с категориями земель.
Цена	– денежная форма проявления стоимости объекта недвижимости в конкретных условиях спроса и предложения на него. Важно, что цена, это 1) денежные средства, уплачиваемые за объект оценки; 2) это исторический факт, отражающий то, сколько было затрачено на покупку сходных объектов в прошлых сделках; 3) это денежная сумма, предлагаемая или уплачиваемая за объект оценки или его аналог (п. 8 Стандартов оценки).
Цена сметная в строительстве	– цена, рассчитанная на основе нормативов затрат на строительство объекта, выраженная определенной единицей измерения.
Черта населенных пунктов	– внешние границы земель города, поселка, сельского поселения, которые отделяют эти земли от иных земель. Установление черты проводится на основе утвержденной градостроительной и землеустроительной документации. Черта населенных пунктов устанавливается по границам земельных участков граждан и юридических лиц.
Чистый операционный доход	– действительный валовой доход от приносящей доход недвижимости за вычетом операционных расходов и расходов на замещение.
Экономическая жизнь	– период, в течение которого улучшения земельного участка приносят вклад в стоимость объекта недвижимости.
Экономическая оценка – земли	– количественное выражение ценности земли как главного средства производства в сельском хозяйстве, сравнительная оценка эффективности сельскохозяйственного производства на земле разного качества.
Экономический (внешний) износ	– уменьшение стоимости объекта недвижимости в результате воздействия макроэкономических, отраслевых, региональных факторов, оказывающих негативное внешнее влияние (законодательных, рыночных, экономических), а также неблагоприятного изменения внешнего окружения объекта.
Эмиссионная ценная бумага	– любая ценная бумага, в том числе бездокументарная, которая одновременно: 1) закрепляет совокупность имущественных и неимущественных прав, подлежащих удостоверению, уступке и безусловному осуществлению с соблюдением установленных законом формы и порядка; 2) размещается выпусками; 3) имеет равные объем и сроки осуществления прав внутри одного выпуска вне зависимости от времени приобретения ценной бумаги.
Эмитент	– юридическое лицо или органы исполнительной власти либо органы местного самоуправления, выпускающие ценные бумаги и несущие от своего имени обязательства перед владельцами ценных бумаг по осуществлению прав, закрепленных ими.

- Этика оценщика** – совокупность этических норм и правил профессиональных действий в области оценки.
- Эффективный возраст объекта недвижимости** – определяется на основе хронологического возраста с учетом физического состояния, внешнего вида, накопленного износа, экономических факторов эксплуатации и пр. В зависимости от особенностей эксплуатации объекта эффективный возраст может отличаться от хронологического в большую или меньшую сторону.

Список литературы*Основная литература*

1. Андреев Г.И., Витчинка В.В., Смирнов С.А. Практикум по оценке интеллектуальной собственности. – М.: Финансы и статистика, 2004.
2. Асаул А.Н. Экономика недвижимости: Учебник. – СПб.: Питер – 2004.
3. Белокрыс А.М., Болдырев В.С., Олейник Т.Л., Зарубин В.Н., Нейман Е.И., Складорова Е.Н., Страхов Ю.И., Ушаков Е.П., Федоров А.Е., Школьников Ю.В. Основы оценки стоимости недвижимости. – М.: Международная академия оценки и консалтинга, 2004.
4. Белых Л.П., Федотова М.А. Реструктуризация предприятия. – М.: Юнити-Дана, 2001.
5. Бердникова Т.Б. «Оценка ценных бумаг», изд-во Инфра-М, М – 2004 г.;
6. Бланк И.А. «Основы финансового менеджмента», 2-е изд.: в 2 т., – Киев: Ника-Центр – 2004.
7. Болдырев В.С., Федоров Л.Е. Введение в теорию оценки недвижимости: Конспект учебного курса. – М.: Азбука, 1997.
8. Бороненкова С.А. Управленческий анализ. – М.: Финансы и статистика, 2004.
9. Буланова Н.В. Рынок недвижимости: состояние и перспективы развития. – М.: Международная академия оценки и консалтинга, 2004.
10. Валдайцев С.В. Оценка бизнеса: Учебник. – 2-е изд. – М., Проспект, 2004.
11. Виленский П.Л., Лившиц В.Н., Смоляк С.А. Оценка эффективности инвестиционных проектов: теория и практика. – 3-е изд. – М.: Дело, 2004.
12. Волков А.С., Куликов М.М., Марченко А.А. Создание рыночной стоимости и инвестиционной привлекательности – М.: Вершина, 2007.
13. Горемыкин В.А. Экономика недвижимости: Учебник. – М.: Проспект, 2004.
14. Грачева М.В., Фадеева Л.Н., Черемных Ю.Н. Количественные методы в экономических исследованиях: Учебник. – М.: Юнити-Дана, 2004.
15. Григорьев В.В. Оценка и переоценка основных фондов. – М.: Инфра-М, 1997.
16. Григорьев В.В., Островкин И.М. Оценка предприятий. Имущественный подход, – М.: Дело, 1998.
17. Грязнова А.Г., Федотова М.А. Оценка бизнеса: Учебник. – М.: Финансы и статистика, 2004.
18. Грязнова А.Г., Федотова М.А. Оценка недвижимости: Учебник. – М.: Финансы и статистика, 2005.
19. Дамодаран Асват Инвестиционная оценка: инструменты и методы оценки любых активов. – 2-е изд., исправленное – М.: Альпина Бизнес Букс, 2006.
20. Донцова Л.В., Никифорова Н.А. Анализ финансовой отчетности. – М.: Дело и Сервис, 2003.
21. Дыбаль С.В. Финансовый анализ: теория и практика. – СПб.: Бизнес-пресса, 2004.
22. Егерев И.А. Стоимость бизнеса: искусство управления: Учебное пособие. – М.: Дело, 2003.
23. Есипов В.Е., Маховикова Г.А., Терехова В.В. Оценка бизнеса, Учебник, СПб.: Питер, 2006.
24. Ефимова О.В. Финансовый анализ. – 4-е изд. – М.: Бухгалтерский учет, 2002.
25. Каминский А.В., Страхов Ю.И., Трейгер Е.М. Анализ практики оценки недвижимости. – М.: Международная академия оценки и консалтинга, 2004.
26. Ковалев А.П. Оценка стоимости активной части основных фондов. – М.: Финстатинформ, 1997.
27. Ковалев В.В. Введение в финансовый менеджмент. – М.: Финансы и статистика, 2004.
28. Ковалев В.В. Финансовый анализ: методы и процедуры. – М.: Финансы и статистика, 2005.
29. Ковалева А.М., Лапуста М.Г., Скамай Л.Г. Финансы фирмы: Учебник. – 3-е изд. – М.: Инфра-М, 2003.
30. Коростылев С.П. Основы теории и практики оценки недвижимости: Учебное пособие. – М.: Русская Деловая Литература, 1998.
31. Коротков Э.М. Антикризисное управление: Учебник. – М.: Инфра-М, 2002.
32. Левит Б.Ю. Диаграммы Excel в экономических моделях. – М.: Финансы и статистика, 2004.
33. Лобанов А.А., Чугунов А.В. Энциклопедия финансового риск-менеджмента. – М.: Альпина Паблишер, 2003.
34. Медведева О.Е. Оценка стоимости земель сельскохозяйственного назначения и иного сельскохозяйственного имущества. – М.: Международная академия оценки и консалтинга, 2005.
35. Назаров О.С., Третьяков Э.А. Оценка рыночной стоимости машин и оборудования. – М.: Международная академия оценки и консалтинга, М – 2003 г.
36. Орлов С.В., Цыпкин Ю.А. Рыночная оценка имущества города. – М.: Юнити-Дана, 2003.
37. Прорвич В.А. Оценка земли в Москве (модели, алгоритмы, практический опыт). – М.: Экономика, 1996.

38. Радченко И.С. Недвижимость. Практическая энциклопедия. – М.: ГроссМедиа, 2005 г.
39. Румянцева Е.Е. Оценка собственности. – Учебное пособие – М.: Инфра-М, 2005 г.
40. Рутгайзера В.М. Оценка рыночной стоимости недвижимости. – М.: Дело, 1998.
41. Рутгайзера В.М. Оценка стоимости бизнеса. – М.: Маросейка, 2007.
42. Селезнева Н.Н., Ионова А.Ф. Финансовый анализ. Управление финансами. – 2-е изд. – М.: Юнити-Дана, 2003.
43. Симионова Н.Е., Симионов Р.Ю. Оценка стоимости предприятия (бизнеса). – М.: МарТ, 2004.
44. Синявский Н.Г. Оценка бизнеса: гипотезы, инструментарий, практические решения в различных областях деятельности. – М.: Финансы и статистика, 2004.
45. Смирнов С.А. Оценка интеллектуальной собственности. – М.: Финансы и статистика, 2003.
46. Соловьев М.М. Оценочная деятельность (оценка недвижимости). – 2-е изд. – М.: ГУ Высшая школа экономики, 2003.
47. Сорокина Е.М. Анализ денежных потоков предприятия: теория и практика в условиях реформирования российской экономики. – 2-е изд. – М.: Финансы и статистика, 2004.
48. Стоянова Е.С. Финансовый менеджмент: теория и практика: Учебник. – 5-е изд. – М.: Перспектива, 2004.
49. Тарасевич Е.И. Методы оценки недвижимости. – СПб.: ТОО Технобалт, 1995.
50. Улицкий М.П. Оценка стоимости транспортных средств. Учебник. – М.: Финансы и статистика, 2005.
51. Федотова М.А. Практика оценки стоимости машин и оборудования. – М.: Финансы и статистика, 2005.
52. Федотова М.А., Уткин Э.А. Оценка недвижимости и бизнеса: Учебник. – М.: Экмос, 2002.
53. Фельдман А.Б. Оценка дебиторской и кредиторской задолженностей. – М.: Международная академия оценки и консалтинга, 2003.
54. Филиппов Л.А. Оценка бизнеса, Учебное пособие. – М.: Кнорус, 2006.
55. Фридман Д., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. – М.: Дело, 1999.
56. Харрисон Г.С. Оценка недвижимости: учебное пособие. – М.: РИО «Мособлупрполиграфиздат», 1994.
57. Хелферт Эрик. Техника финансового анализа: путь к созданию стоимости бизнеса», Десятое издание, изд-во Питер, СП – 2003 г.
58. Шапкин А.С. Экономические и финансовые риски. Оценка, управление, портфель инвестиций – 4-е изд. – М.: Дашков и К^о, 2006 г.
59. Швандар В.А. Оценка недвижимости», учебное пособие. – М.: Юнити-Дана, 2004.

Официальные документы

1. ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.98 г. за № 135-ФЗ;
2. «Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности», утверждены Постановлением Правительства РФ от 06.07.2001 года за № 519;
3. «Общероссийский классификатор основных фондов – ОКОФ 013-94», утвержден Постановлением Госстандарта РФ от 26.12.1996 г. № 359;
4. Стандарт СТО РОО 20-06-96 «Классификатор услуг по оценке имущества»;
5. Стандарт СТО РОО 20-02-96 «Рыночная стоимость как база оценки»;
6. ФЗ «О введении в действие земельного кодекса РФ», одобрен Советом Федерации 10.10.2001 г.;
7. Нормативные и методические документы по вопросам ценообразования, сметного нормирования и нормирования материальных ресурсов в строительстве (ГУП ЦПП);
8. Закон РФ «О плате за землю» от 12.10.1991 г. № 1738-1;
9. ПБУ 6/01 «Учет основных средств» (приказ Минфина РФ от 30.03.2001 г. № 26н);
10. Письмо Минфина РФ «О принятии объектов недвижимости к бухгалтерскому учету» от 08.04.2003 г. № 16-00-14/121.

Полезные ссылки на интернет-источники:

1. www.akm.ru/rus/default.stm – Информационное агентство «АК&М»;
2. www.arena.vrn.ru/main.asp – Виртуальный клуб арендодателей;
3. www.appraiser.ru – Виртуальный клуб оценщиков;
4. www.becar.ru – Группа компаний «Бекар» (агентство недвижимости);
5. www.bn.bsn.ru – Бюллетень недвижимости;
6. www.cbr.ru – Центральный банк России;
7. www.dpo.ru – Консультационная группа «Департамент оценки»;

8. www.duma.mos.ru – Московская городская дума;
9. www.ipoteka.ru/about.pl – ОАО «Инвестиционная Корпорация Квартира.ру»;
10. www.finmarket.ru – Информационное агентство «Финмаркет»;
11. www.fkcb.ru – ОАО «Базовый индекс капитала»;
12. www.GKS.ru – Федеральная служба государственной статистики;
13. www.gov.ru – Сервер органов государственной власти РФ;
14. www.government.gov.ru/institutions/ministries/details.html?he_id=771 – Правительство РФ, Федеральная служба по финансовым рынкам;
15. www.gud-estate.ru – Гильдия Управляющих и Девелоперов;
16. www.kdo.ru – Ежедневная газета по недвижимости «Квартира Дача Офис»;
17. www.km.ru/estate – Компания «Кирилл и Мефодий», раздел «Недвижимость»;
18. www.km.ru/estate/stn – Журнал «Столичная недвижимость»;
19. www.kodeks.ru/manage/page – Правовое агентство «Кодекс»;
20. www.magr.ru – Московская Ассоциация-Гильдия Риэлтеров;
21. www.minfin.ru – Министерство финансов РФ;
22. www.mos.ru/index.shtml – Правительство Москвы;
23. www.mosnalog.ru – Управление федеральной налоговой службы России по г. Москве;
24. www.mosstat.ru – Московский городской комитет государственной статистики;
25. www.mrsa.ru – Российское общество оценщиков (РОО);
26. www.nalog.ru – Федеральная налоговая служба;
27. www.pravitelstvo.gov.ru/government/index.html?he_id=38 – Правительство РФ;
28. www.prime-tass.ru – Агентство экономической информации «Прайм Тасс»;
29. www.realtymarket.org – Стерник Г.М., рынок недвижимости России;
30. www.reline.ru – Горячая линия недвижимости;
31. www.rgr.ru – Российская гильдия риэлторов;
32. www.rosim.ru – Федеральное агентство по управлению федеральным имуществом;
33. www.sbrf.ru – Сбербанк России;
34. www.stk.ru/home.html – Компания «Современные Технологии Консалтинга»;
35. www.trigon.ru – РИА «Тригон» (рынок недвижимости Москвы и Моск. обл.);
36. www.valnet.ru – Международный оценочный консорциум;
37. www.valuer.ru – Портал российских оценщиков;
38. www.vedomosti.ru – Газета «Ведомости»;
39. investzem.ru – Все, что прочно связано с землей, – статьи и новости;
40. vkr.real-estate.ru – Виртуальный клуб риэлтеров.