**Методические рекомендации**

**по направлению оценочной деятельности**

**«Оценка недвижимости»**

1. **Базовые понятия**
   1. ***Правовая основа регулирования земельных отношений***

Земельный кодекс РФ.

**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, регулирующими 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, водных объектов, 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 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 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);
* правообладатели земельных участков - собственники земельных участков, землепользователи, землевладельцы и арендаторы земельных участков.

**Статья 6. Объекты земельных отношений**

1. Объектами земельных отношений являются:

* земля как природный объект и природный ресурс;
* земельные участки;
* части земельных участков.

3. Земельный участок как объект права собственности и иных предусмотренных настоящим Кодексом прав на землю является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи. В случаях и в порядке, которые установлены федеральным законом, могут создаваться искусственные земельные участки.

**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 населенных пунктов;
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.

Виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с классификатором, утвержденным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере земельных отношений.

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.

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

**Статья 8. Отнесение земель к категориям, перевод их из одной категории в другую**

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

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. государственном кадастре недвижимости;
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 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.

* 1. ***Использование лесных участков***

**Статья 24. Общие положения об использовании лесов**

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

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

**Статья 25. Виды использования лесов**

1. Использование лесов может быть следующих видов:

1. заготовка древесины;
2. заготовка живицы;
3. заготовка и сбор недревесных лесных ресурсов;
4. заготовка пищевых лесных ресурсов и сбор лекарственных растений;
5. осуществление видов деятельности в сфере охотничьего хозяйства;
6. ведение сельского хозяйства;
7. осуществление научно-исследовательской деятельности, образовательной деятельности;
8. осуществление рекреационной деятельности;
9. создание лесных плантаций и их эксплуатация;
10. выращивание лесных плодовых, ягодных, декоративных растений, лекарственных растений;

* выращивание посадочного материала лесных растений (саженцев, сеянцев);

1. выполнение работ по геологическому изучению недр, разработка месторождений полезных ископаемых;
2. строительство и эксплуатация водохранилищ и иных искусственных водных объектов, а также гидротехнических сооружений, морских портов, морских терминалов, речных портов, причалов;
3. строительство, реконструкция, эксплуатация линейных объектов;
4. переработка древесины и иных лесных ресурсов;
5. осуществление религиозной деятельности;
6. иные виды.

2. Леса могут использоваться для одной или нескольких целей, предусмотренных частью 1 настоящей статьи, если иное не установлено настоящим Кодексом, другими федеральными законами.

3. Использование лесов, представляющее собой предпринимательскую деятельность, осуществляется на землях лесного фонда лицами, зарегистрированными в Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом от 8 августа 2001 года N 129-ФЗ "О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей".

**Статья 26. Лесная декларация**

1. Лесной декларацией является заявление об использовании лесов в соответствии с проектом освоения лесов.

2. Ежегодно лесная декларация подается в органы государственной власти, органы местного самоуправления в пределах их полномочий, определенных в соответствии со статьями 81 - 84 настоящего Кодекса, непосредственно либо через многофункциональные центры предоставления государственных и муниципальных услуг в форме документа на бумажном носителе или в форме электронного документа, подписанного электронной подписью, с использованием информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе сети "Интернет", включая единый портал государственных и муниципальных услуг, лицами, которым лесные участки предоставлены в постоянное (бессрочное) пользование или в аренду.

**Статья 27. Ограничение использования лесов**

1. Использование лесов может ограничиваться только в случаях и в порядке, которые предусмотрены настоящим Кодексом, другими федеральными законами.

2. Допускается установление следующих ограничений использования лесов:

1. запрет на осуществление одного или нескольких видов использования лесов, предусмотренных частью 1 статьи 25 настоящего Кодекса;
2. запрет на проведение рубок;
3. иные установленные настоящим Кодексом, другими федеральными законами ограничения использования лесов.

**Статья 28. Приостановление использования лесов**

1. Использование лесов может быть приостановлено только в случаях, предусмотренных федеральными законами.

2. Приостановление использования лесов в случаях, предусмотренных Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях, осуществляется в судебном порядке. В иных случаях приостановление использования лесов осуществляется органами исполнительной власти, органами местного самоуправления в пределах их полномочий в соответствии с федеральными законами.

**Статья 29. Заготовка древесины**

1. Заготовка древесины представляет собой предпринимательскую деятельность, связанную с рубкой лесных насаждений, а также с вывозом из леса древесины.

2. Заготовка древесины осуществляется в эксплуатационных лесах, защитных лесах, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом, другими федеральными законами.

3. Для заготовки древесины предоставляются в первую очередь погибшие, поврежденные и перестойные лесные насаждения.

4. Запрещается заготовка древесины в объеме, превышающем расчетную лесосеку (допустимый объем изъятия древесины), а также с нарушением возрастов рубок.

5. Возрасты рубок, порядок исчисления расчетной лесосеки, порядок определения видового (породного) и сортиментного состава древесины устанавливаются уполномоченным федеральным органом исполнительной власти.

6. Перечень видов (пород) деревьев и кустарников, заготовка древесины которых не допускается, устанавливается уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

7. Граждане, юридические лица на лесных участках, предоставленных им в целях заготовки древесины, вправе осуществлять строительство лесных дорог, лесных складов, других строений и сооружений.

8. Граждане, юридические лица осуществляют заготовку древесины на основании договоров аренды лесных участков, если иное не установлено настоящим Кодексом.

9. Правила заготовки древесины и особенности заготовки древесины в указанных в статье 23 настоящего Кодекса лесничествах, лесопарках устанавливаются уполномоченным федеральным органом исполнительной власти.

* 1. ***Градостроительная деятельность и правовая основа территориального планирования***

**Статья 1. Основные понятия, используемые в настоящем Кодексе**

В целях настоящего Кодекса используются следующие основные понятия:

1) *градостроительная деятельность* - деятельность по развитию территорий, в том числе городов и иных поселений, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства, эксплуатации зданий, сооружений;

2) *территориальное планирование* - планирование развития территорий, в том числе для установления функциональных зон, определения планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения;

3) *устойчивое развитие территорий* - обеспечение при осуществлении градостроительной деятельности безопасности и благоприятных условий жизнедеятельности человека, ограничение негативного воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду и обеспечение охраны и рационального использования природных ресурсов в интересах настоящего и будущего поколений;

4) *зоны с особыми условиями использования территорий* - охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - объекты культурного наследия), водоохранные зоны, зоны затопления, подтопления, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации;

5) *функциональные зоны* - зоны, для которых документами территориального планирования определены границы и функциональное назначение;

6) *градостроительное зонирование* - зонирование территорий муниципальных образований в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;

7) *территориальные зоны* - зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты;

8) *правила землепользования и застройки* - документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, нормативными правовыми актами органов государственной власти субъектов Российской Федерации - городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений;

9) *градостроительный регламент* - устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны [виды](http://base.garant.ru/12138258/6/#block_37) разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, а также применительно к территориям, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности соответствующей территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения;

10) *объект капитального строительства* - здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек;

* *линейные объекты* - линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения;

11) *красные линии* - линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования и (или) границы территорий, занятых линейными объектами и (или) предназначенных для размещения линейных объектов;

12) *территории общего пользования* - территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары);

13) *строительство* - создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства);

14) *реконструкция объектов капитального строительства* (за исключением линейных объектов) - изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов;

* реконструкция линейных объектов - изменение параметров линейных объектов или их участков (частей), которое влечет за собой изменение класса, категории и (или) первоначально установленных показателей функционирования таких объектов (мощности, грузоподъемности и других) или при котором требуется изменение границ полос отвода и (или) охранных зон таких объектов;
* капитальный ремонт объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) - замена и (или) восстановление строительных конструкций объектов капитального строительства или элементов таких конструкций, за исключением несущих строительных конструкций, замена и (или) восстановление систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства или их элементов, а также замена отдельных элементов несущих строительных конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановление указанных элементов;
* капитальный ремонт линейных объектов - изменение параметров линейных объектов или их участков (частей), которое не влечет за собой изменение класса, категории и (или) первоначально установленных показателей функционирования таких объектов и при котором не требуется изменение границ полос отвода и (или) охранных зон таких объектов;

15) *инженерные изыскания* - изучение природных условий и факторов техногенного воздействия в целях рационального и безопасного использования территорий и земельных участков в их пределах, подготовки данных по обоснованию материалов, необходимых для территориального планирования, планировки территории и архитектурно-строительного проектирования;

16) *застройщик* - физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке или на земельном участке иного правообладателя (которому при осуществлении бюджетных инвестиций в объекты капитального строительства государственной (муниципальной) собственности органы государственной власти (государственные органы), Государственная корпорация по атомной энергии "Росатом", Государственная корпорация по космической деятельности "Роскосмос", органы управления государственными внебюджетными фондами или органы местного самоуправления передали в случаях, установленных [бюджетным законодательством](http://base.garant.ru/12112604/1/#block_4) Российской Федерации, на основании соглашений свои полномочия государственного (муниципального) заказчика) строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта. Застройщик вправе передать свои функции, предусмотренные законодательством о градостроительной деятельности, техническому заказчику;

17) *саморегулируемая организация в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства* (далее также - саморегулируемая организация) - некоммерческая организация, созданная в форме ассоциации (союза) и основанная на членстве индивидуальных предпринимателей и (или) юридических лиц, выполняющих инженерные изыскания или осуществляющих подготовку проектной документации или строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства по договорам о выполнении инженерных изысканий, о подготовке проектной документации, о строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства, заключенным с застройщиком, техническим заказчиком, лицом, ответственным за эксплуатацию здания, сооружения, либо со специализированной некоммерческой организацией, которая осуществляет деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (далее - региональный оператор);

18) объекты федерального значения - объекты капитального строительства, иные объекты, территории, которые необходимы для осуществления полномочий по вопросам, отнесенным к ведению Российской Федерации, органов государственной власти Российской Федерации Конституцией Российской Федерации, федеральными конституционными законами, федеральными законами, решениями Президента Российской Федерации, решениями Правительства Российской Федерации, и оказывают существенное влияние на социально-экономическое развитие Российской Федерации. Виды объектов федерального значения, подлежащих отображению на схемах территориального планирования Российской Федерации в указанных в части 1 статьи 10 настоящего Кодекса областях, определяются Правительством Российской Федерации, за исключением объектов федерального значения в области обороны страны и безопасности государства. Виды объектов федерального значения в области обороны страны и безопасности государства, подлежащих отображению на схемах территориального планирования Российской Федерации, определяются Президентом Российской Федерации;

19) *объекты регионального значения* - объекты капитального строительства, иные объекты, территории, которые необходимы для осуществления полномочий по вопросам, отнесенным к ведению субъекта Российской Федерации, органов государственной власти субъекта Российской Федерации Конституцией Российской Федерации, федеральными конституционными законами, федеральными законами, конституцией (уставом) субъекта Российской Федерации, законами субъекта Российской Федерации, решениями высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации, и оказывают существенное влияние на социально-экономическое развитие субъекта Российской Федерации. Виды объектов регионального значения в указанных в [части 3 статьи 14](http://base.garant.ru/12138258/4/#block_1403) настоящего Кодекса областях, подлежащих отображению на схеме территориального планирования субъекта Российской Федерации, определяются законом субъекта Российской Федерации;

20) *объекты местного значения* - объекты капитального строительства, иные объекты, территории, которые необходимы для осуществления органами местного самоуправления полномочий по вопросам местного значения и в пределах переданных государственных полномочий в соответствии с федеральными законами, законом субъекта Российской Федерации, уставами муниципальных образований и оказывают существенное влияние на социально-экономическое развитие муниципальных районов, поселений, городских округов. Виды объектов местного значения муниципального района, поселения, городского округа в указанных в пункте 1 части 3 статьи 19 и пункте 1 части 5 статьи 23 настоящего Кодекса областях, подлежащих отображению на схеме территориального планирования муниципального района, генеральном плане поселения, генеральном плане городского округа, определяются законом субъекта Российской Федерации;

21) *парковка (парковочное место)* - специально обозначенное и при необходимости обустроенное и оборудованное место, являющееся в том числе частью автомобильной дороги и (или) примыкающее к проезжей части и (или) тротуару, обочине, эстакаде или мосту либо являющееся частью подэстакадных или подмостовых пространств, площадей и иных объектов улично-дорожной сети и предназначенное для организованной стоянки транспортных средств на платной основе или без взимания платы по решению собственника или иного владельца автомобильной дороги, собственника земельного участка;

22) *технический заказчик* - юридическое лицо, которое уполномочено застройщиком и от имени застройщика заключает договоры о выполнении инженерных изысканий, о подготовке проектной документации, о строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства, подготавливает задания на выполнение указанных видов работ, предоставляет лицам, выполняющим инженерные изыскания и (или) осуществляющим подготовку проектной документации, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, материалы и документы, необходимые для выполнения указанных видов работ, утверждает проектную документацию, подписывает документы, необходимые для получения разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, осуществляет иные функции, предусмотренные законодательством о градостроительной деятельности (далее также - функции технического заказчика). Функции технического заказчика могут выполняться только членом соответственно саморегулируемой организации в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных [частью 2.1 статьи 47](http://base.garant.ru/12138258/8/#block_47021), [частью 4.1 статьи 48](http://base.garant.ru/12138258/8/#block_48041), [частью 2.2 статьи 52](http://base.garant.ru/12138258/8/#block_52022) настоящего Кодекса;

23) программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселения, городского округа - документы, устанавливающие перечни мероприятий по проектированию, строительству, реконструкции систем электро-, газо-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, объектов, используемых для обработки, утилизации, обезвреживания и захоронения твердых бытовых отходов, которые предусмотрены соответственно схемами и программами развития единой национальной (общероссийской) электрической сети на долгосрочный период, генеральной схемой размещения объектов электроэнергетики, федеральной программой газификации, соответствующими межрегиональными, региональными программами газификации, схемами теплоснабжения, схемами водоснабжения и водоотведения, территориальными схемами в области обращения с отходами, в том числе с твердыми коммунальными отходами. Программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселения, городского округа разрабатываются и утверждаются органами местного самоуправления поселения, городского округа на основании утвержденных в порядке, установленном настоящим Кодексом, генеральных планов таких поселения, городского округа и должны обеспечивать сбалансированное, перспективное развитие систем коммунальной инфраструктуры в соответствии с потребностями в строительстве объектов капитального строительства и соответствующие установленным требованиям надежность, энергетическую эффективность указанных систем, снижение негативного воздействия на окружающую среду и здоровье человека и повышение качества поставляемых для потребителей товаров, оказываемых услуг в сферах электро-, газо-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, а также услуг по обработке, утилизации, обезвреживанию и захоронению твердых коммунальных отходов;

24) система коммунальной инфраструктуры - комплекс технологически связанных между собой объектов и инженерных сооружений, предназначенных для осуществления поставок товаров и оказания услуг в сферах электро-, газо-, тепло-, водоснабжения и водоотведения до точек подключения (технологического присоединения) к инженерным системам электро-, газо-, тепло-, водоснабжения и водоотведения объектов капитального строительства, а также объекты, используемые для обработки, утилизации, обезвреживания, захоронения твердых коммунальных отходов;

25) транспортно-пересадочный узел - комплекс объектов недвижимого имущества, включающий в себя земельный участок либо несколько земельных участков с расположенными на них, над или под ними объектами транспортной инфраструктуры, а также другими объектами, предназначенными для обеспечения безопасного и комфортного обслуживания пассажиров в местах их пересадок с одного вида транспорта на другой;

26) нормативы градостроительного проектирования - совокупность установленных в целях обеспечения благоприятных условий жизнедеятельности человека расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности объектами, предусмотренными частями 1, 3 и 4 статьи 29.2 настоящего Кодекса, населения субъектов Российской Федерации, муниципальных образований и расчетных показателей максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения субъектов Российской Федерации, муниципальных образований;

27) программы комплексного развития транспортной инфраструктуры поселения, городского округа - документы, устанавливающие перечни мероприятий по проектированию, строительству, реконструкции объектов транспортной инфраструктуры местного значения поселения, городского округа, которые предусмотрены также государственными и муниципальными программами, стратегией социально-экономического развития муниципального образования и планом мероприятий по реализации стратегии социально-экономического развития муниципального образования (при наличии данных стратегии и плана), планом и программой комплексного социально-экономического развития муниципального образования, инвестиционными программами субъектов естественных монополий в области транспорта. Программы комплексного развития транспортной инфраструктуры поселения, городского округа разрабатываются и утверждаются органами местного самоуправления поселения, городского округа на основании утвержденных в порядке, установленном настоящим Кодексом, генеральных планов поселения, городского округа и должны обеспечивать сбалансированное, перспективное развитие транспортной инфраструктуры поселения, городского округа в соответствии с потребностями в строительстве, реконструкции объектов транспортной инфраструктуры местного значения;

28) программы комплексного развития социальной инфраструктуры поселения, городского округа - документы, устанавливающие перечни мероприятий по проектированию, строительству, реконструкции объектов социальной инфраструктуры местного значения поселения, городского округа, которые предусмотрены также государственными и муниципальными программами, стратегией социально-экономического развития муниципального образования и планом мероприятий по реализации стратегии социально-экономического развития муниципального образования (при наличии данных стратегии и плана), планом и программой комплексного социально-экономического развития муниципального образования. Программы комплексного развития социальной инфраструктуры поселения, городского округа разрабатываются и утверждаются органами местного самоуправления поселения, городского округа на основании утвержденных в порядке, установленном настоящим Кодексом, генеральных планов поселения, городского округа и должны обеспечивать сбалансированное, перспективное развитие социальной инфраструктуры поселения, городского округа в соответствии с потребностями в строительстве объектов социальной инфраструктуры местного значения;

29) машино-место - предназначенная исключительно для размещения транспортного средства индивидуально-определенная часть здания или сооружения, которая не ограничена либо частично ограничена строительной или иной ограждающей конструкцией и границы которой описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке;

30) сметная стоимость строительства, реконструкции, капитального ремонта (далее - сметная стоимость строительства) - сумма денежных средств, необходимая для строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства;

31) сметные нормы - совокупность количественных показателей материалов, изделий, конструкций и оборудования, затрат труда работников в строительстве, времени эксплуатации машин и механизмов (далее - строительные ресурсы), установленных на принятую единицу измерения, и иных затрат, применяемых при определении сметной стоимости строительства;

32) сметные цены строительных ресурсов - сводная агрегированная в территориальном разрезе документированная информация о стоимости строительных ресурсов, установленная расчетным путем на принятую единицу измерения и размещаемая в федеральной государственной информационной системе ценообразования в строительстве;

33) сметные нормативы - сметные нормы и методики применения сметных норм и сметных цен строительных ресурсов, используемые при определении сметной стоимости строительства;

34) деятельность по комплексному и устойчивому развитию территории - осуществляемая в целях обеспечения наиболее эффективного использования территории деятельность по подготовке и утверждению документации по планировке территории для размещения объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, а также по архитектурно-строительному проектированию, строительству, реконструкции указанных в настоящем пункте объектов;

35) элемент планировочной структуры - часть территории поселения, городского округа или межселенной территории муниципального района (квартал, микрорайон, район и иные подобные элементы). Виды элементов планировочной структуры устанавливаются уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

**Статья 2. Основные принципы законодательства о градостроительной деятельности**

1) обеспечение комплексного и устойчивого развития территории на основе территориального планирования, градостроительного зонирования и планировки территории;

2) обеспечение сбалансированного учета экологических, экономических, социальных и иных факторов при осуществлении градостроительной деятельности;

3) обеспечение инвалидам условий для беспрепятственного доступа к объектам социального и иного назначения;

4) осуществление строительства на основе документов территориального планирования, правил землепользования и застройки и документации по планировке территории;

5) участие граждан и их объединений в осуществлении градостроительной деятельности, обеспечение свободы такого участия;

6) ответственность органов государственной власти Российской Федерации, органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления за обеспечение благоприятных условий жизнедеятельности человека;

7) осуществление градостроительной деятельности с соблюдением требований технических регламентов;

8) осуществление градостроительной деятельности с соблюдением требований безопасности территорий, инженерно-технических требований, требований гражданской обороны, обеспечением предупреждения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, принятием мер по противодействию террористическим актам;

9) осуществление градостроительной деятельности с соблюдением требований охраны окружающей среды и экологической безопасности;

10) осуществление градостроительной деятельности с соблюдением требований сохранения объектов культурного наследия и особо охраняемых природных территорий;

* единство требований к порядку осуществления взаимодействия субъектов градостроительных отношений, указанных в статье 5 настоящего Кодекса;

11) ответственность за нарушение законодательства о градостроительной деятельности;

12) возмещение вреда, причиненного физическим, юридическим лицам в результате нарушений требований законодательства о градостроительной деятельности, в полном объеме.

**Статья 3. Законодательство о градостроительной деятельности**

1. Законодательство о градостроительной деятельности состоит из настоящего Кодекса, других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, а также законов и иных нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации.

2. Федеральные законы и принимаемые в соответствии с ними иные нормативные правовые акты Российской Федерации, содержащие нормы, регулирующие отношения в области градостроительной деятельности, не могут противоречить настоящему Кодексу.

3. Законы и иные нормативные правовые акты субъектов Российской Федерации, содержащие нормы, регулирующие отношения в области градостроительной деятельности, не могут противоречить настоящему Кодексу.

4. По вопросам градостроительной деятельности принимаются муниципальные правовые акты, которые не должны противоречить настоящему Кодексу.

**Статья 4. Отношения, регулируемые законодательством о градостроительной деятельности**

1. Законодательство о градостроительной деятельности регулирует отношения по территориальному планированию, градостроительному зонированию, планировке территории, архитектурно-строительному проектированию, отношения по строительству объектов капитального строительства, их реконструкции, капитальному ремонту, а также по эксплуатации зданий, сооружений (далее - градостроительные отношения).

2. К отношениям, связанным с принятием мер по обеспечению безопасности строительства, эксплуатации зданий, сооружений, предупреждению чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и ликвидации их последствий при осуществлении градостроительной деятельности, нормы законодательства о градостроительной деятельности применяются, если данные отношения не урегулированы законодательством Российской Федерации в области защиты населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, законодательством Российской Федерации о безопасности гидротехнических сооружений, законодательством Российской Федерации о промышленной безопасности опасных производственных объектов, законодательством Российской Федерации об использовании атомной энергии, техническими регламентами.

3. К градостроительным отношениям применяется земельное, лесное, водное законодательство, законодательство об особо охраняемых природных территориях, об охране окружающей среды, об охране объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, иное законодательство Российской Федерации, если данные отношения не урегулированы законодательством о градостроительной деятельности.

4. К отношениям, связанным с приобретением, утратой статуса саморегулируемых организаций в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, определением правового положения указанных саморегулируемых организаций, осуществлением ими деятельности, установлением порядка осуществления саморегулируемой организацией контроля за деятельностью своих членов и применением саморегулируемой организацией мер дисциплинарного воздействия к своим членам, порядка осуществления государственного надзора за деятельностью саморегулируемых организаций, применяется гражданское законодательство, в том числе Федеральный закон от 1 декабря 2007 года N 315-ФЗ "О саморегулируемых организациях" (далее - Федеральный закон "О саморегулируемых организациях"), если данные отношения не урегулированы настоящим Кодексом.

5. К отношениям, связанным с созданием искусственных земельных участков и строительством объектов капитального строительства на таких земельных участках, применяется законодательство о градостроительной деятельности с учетом особенностей, установленных [Федеральным законом](http://base.garant.ru/12188105/) "Об искусственных земельных участках, созданных на водных объектах, находящихся в федеральной собственности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации".

6. К отношениям, связанным со сбором и обработкой информации, необходимой для определения сметной стоимости строительства, законодательство Российской Федерации о коммерческой и иной охраняемой законом тайне применяется с учетом особенностей, установленных законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности.

**Статья 5. Субъекты градостроительных отношений**

1. Субъектами градостроительных отношений являются Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования, физические и юридические лица.

2. От имени Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований в градостроительных отношениях выступают соответственно органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления в пределах своей компетенции.

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

**Статья 65. Водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы**

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

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

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

4. Ширина водоохранной зоны рек или ручьев устанавливается от их истока для рек или ручьев протяженностью:

1. до десяти километров - в размере пятидесяти метров;
2. от десяти до пятидесяти километров - в размере ста метров;
3. от пятидесяти километров и более - в размере двухсот метров.

5. Для реки, ручья протяженностью менее десяти километров от истока до устья водоохранная зона совпадает с прибрежной защитной полосой. Радиус водоохранной зоны для истоков реки, ручья устанавливается в размере пятидесяти метров.

6. Ширина водоохранной зоны озера, водохранилища, за исключением озера, расположенного внутри болота, или озера, водохранилища с акваторией менее 0,5 квадратного километра, устанавливается в размере пятидесяти метров. Ширина водоохранной зоны водохранилища, расположенного на водотоке, устанавливается равной ширине водоохранной зоны этого водотока.

7. Границы водоохранной зоны озера Байкал устанавливаются в соответствии с Федеральным законом от 1 мая 1999 года N 94-ФЗ "Об охране озера Байкал".

8. Ширина водоохранной зоны моря составляет пятьсот метров.

9. Водоохранные зоны магистральных или межхозяйственных каналов совпадают по ширине с полосами отводов таких каналов.

10. Водоохранные зоны рек, их частей, помещенных в закрытые коллекторы, не устанавливаются.

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

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

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

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

15. В границах водоохранных зон запрещаются:

1. использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;
2. размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов;
3. осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами;
4. движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие;
5. размещение автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, судостроительных и судоремонтных организаций, инфраструктуры внутренних водных путей при условии соблюдения требований законодательства в области охраны окружающей среды и настоящего Кодекса), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств;
6. размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов;
7. сброс сточных, в том числе дренажных, вод;
8. разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со статьей 19.1 Закона Российской Федерации от 21 февраля 1992 года N 2395-1 "О недрах").

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

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

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

17. В границах прибрежных защитных полос наряду с установленными частью 15 настоящей статьи ограничениями запрещаются:

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

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

* 1. ***Общие вопросы регулирования ипотеки (залога) недвижимости***

**Статья 1. Основания возникновения ипотеки и ее регулирование**

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

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

Имущество, на которое установлена ипотека, остается у залогодателя в его владении и пользовании.

2. К залогу недвижимого имущества, возникающему на основании федерального закона при наступлении указанных в нем обстоятельств (далее - ипотека в силу закона), соответственно применяются правила о залоге, возникающем в силу договора об ипотеке, если федеральным законом не установлено иное.

3. Общие правила о залоге, содержащиеся в Гражданском кодексе Российской Федерации, применяются к отношениям по договору об ипотеке в случаях, когда указанным Кодексом или настоящим Федеральным законом не установлены иные правила.

4. Залог земельных участков, предприятий, зданий, сооружений, квартир и другого недвижимого имущества может возникать лишь постольку, поскольку их оборот допускается федеральными законами.

**Статья 2. Обязательство, обеспечиваемое ипотекой**

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

Обязательства, обеспечиваемые ипотекой, подлежат бухгалтерскому учету кредитором и должником, если они являются юридическими лицами, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации о бухгалтерском учете.

**Статья 3. Требования, обеспечиваемые ипотекой**

1. Ипотека обеспечивает уплату залогодержателю основной суммы долга по кредитному договору или иному обеспечиваемому ипотекой обязательству полностью либо в части, предусмотренной договором об ипотеке.

Ипотека, установленная в обеспечение исполнения кредитного договора или договора займа с условием выплаты процентов, обеспечивает также уплату кредитору (заимодавцу) причитающихся ему процентов за пользование кредитом (заемными средствами).

Если договором не предусмотрено иное, ипотека обеспечивает также уплату залогодержателю сумм, причитающихся ему:

1. в возмещение убытков и / или в качестве неустойки (штрафа, пени) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обеспеченного ипотекой обязательства;
2. в виде процентов за неправомерное пользование чужими денежными средствами, предусмотренных обеспеченным ипотекой обязательством либо федеральным законом;
3. в возмещение судебных издержек и иных расходов, вызванных обращением взыскания на заложенное имущество;
4. в возмещение расходов по реализации заложенного имущества.

2. Если договором не предусмотрено иное, ипотека обеспечивает требования залогодержателя в том объеме, какой они имеют к моменту их удовлетворения за счет заложенного имущества.

3. Если в договоре об ипотеке указана общая твердая сумма требований залогодержателя, обеспеченных ипотекой, обязательства должника перед залогодержателем в части, превышающей эту сумму, не считаются обеспеченными ипотекой, за исключением требований, основанных на подпунктах 3 и 4 пункта 1 настоящей статьи или на статье 4 настоящего Федерального закона.

**Статья 4. Обеспечение ипотекой дополнительных расходов залогодержателя**

В случаях, когда залогодержатель в соответствии с условиями договора об ипотеке или в силу необходимости обеспечить сохранение имущества, заложенного по этому договору, вынужден нести расходы на его содержание и / или охрану либо на погашение задолженности залогодателя по связанным с этим имуществом налогам, сборам или коммунальным платежам, возмещение залогодержателю таких необходимых расходов обеспечивается за счет заложенного имущества.

**Статья 5. Имущество, которое может быть предметом ипотеки**

1. По договору об ипотеке может быть заложено недвижимое имущество, указанное в пункте 1 статьи 130 Гражданского кодекса Российской Федерации, права на которое зарегистрированы в порядке, установленном для государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в том числе:

1. земельные участки, за исключением земельных участков, указанных в статье 63 настоящего Федерального закона;
2. предприятия, а также здания, сооружения и иное недвижимое имущество, используемое в предпринимательской деятельности;
3. жилые дома, квартиры и части жилых домов и квартир, состоящие из одной или нескольких изолированных комнат;
4. дачи, садовые дома, гаражи и другие строения потребительского назначения;
5. воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания и космические объекты;
6. машино-места.

Здания, в том числе жилые дома и иные строения, и сооружения, непосредственно связанные с землей, могут быть предметом ипотеки при условии соблюдения правил статьи 69 настоящего Федерального закона.

Отсутствие государственной регистрации права собственности на земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, не является препятствием для ипотеки таких земельных участков в соответствии со статьей 62.1 настоящего Федерального закона.

2. Правила настоящего Федерального закона применяются к залогу незавершенного строительством недвижимого имущества, возводимого на земельном участке в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе зданий и сооружений при условии соблюдения правил статьи 69 настоящего Федерального закона.

3. Если иное не предусмотрено договором, вещь, являющаяся предметом ипотеки, считается заложенной вместе с принадлежностями (статья 135 Гражданского кодекса Российской Федерации) как единое целое.

4. Часть имущества, раздел которого в натуре невозможен без изменения его назначения (неделимая вещь), не может быть самостоятельным предметом ипотеки.

5. Правила об ипотеке недвижимого имущества соответственно применяются к залогу прав арендатора по договору об аренде такого имущества (право аренды), поскольку иное не установлено федеральным законом и не противоречит существу арендных отношений.

Правила об ипотеке недвижимого имущества применяются также к залогу прав требования участника долевого строительства, вытекающих из договора участия в долевом строительстве, отвечающего требованиям Федерального закона от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (далее - Федеральный закон "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации").

**Статья 6. Право отдавать имущество в залог по договору об ипотеке**

1. Ипотека может быть установлена на указанное в статье 5 настоящего Федерального закона имущество, которое принадлежит залогодателю на праве собственности или на праве хозяйственного ведения.

2. Не допускается ипотека имущества, изъятого из оборота, имущества, на которое в соответствии с федеральным законом не может быть обращено взыскание, а также имущества, в отношении которого в установленном федеральным законом порядке предусмотрена обязательная приватизация либо приватизация которого запрещена.

3. Если предметом ипотеки является имущество, на отчуждение которого требуется согласие или разрешение другого лица или органа, такое же согласие или разрешение необходимо для ипотеки этого имущества.

Решения о залоге недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности и не закрепленного на праве хозяйственного ведения, принимаются Правительством Российской Федерации или правительством (администрацией) субъекта Российской Федерации.

4. Право аренды может быть предметом ипотеки с согласия арендодателя, если федеральным законом или договором аренды не предусмотрено иное. В случаях, предусмотренных пунктом 3 статьи 335 Гражданского кодекса Российской Федерации, необходимо также согласие собственника арендованного имущества или лица, имеющего на него право хозяйственного ведения.

5. Залог недвижимого имущества не является основанием для освобождения лица, выступившего залогодателем по договору об ипотеке, от выполнения им условий, на которых оно участвовало в инвестиционном (коммерческом) конкурсе, аукционе или иным образом в процессе приватизации имущества, являющегося предметом данного залога.

6. Ипотека распространяется на все неотделимые улучшения предмета ипотеки, если иное не предусмотрено договором или настоящим Федеральным законом.

**Статья 7. Ипотека имущества, находящегося в общей собственности**

1. На имущество, находящееся в общей совместной собственности (без определения доли каждого из собственников в праве собственности), ипотека может быть установлена при наличии согласия на это всех собственников. Согласие должно быть дано в письменной форме, если федеральным законом не установлено иное.

2. Участник общей долевой собственности может заложить свою долю в праве на общее имущество без согласия других собственников.

В случае обращения по требованию залогодержателя взыскания на эту долю при ее продаже применяются правила статей 250 и 255 Гражданского кодекса Российской Федерации о преимущественном праве покупки, принадлежащем остальным собственникам, и об обращении взыскания на долю в праве общей собственности, за исключением случаев обращения взыскания на долю в праве собственности на общее имущество жилого дома (статья 290 Гражданского кодекса Российской Федерации) в связи с обращением взыскания на квартиру в этом доме.

* 1. ***Наилучшее использование объекта недвижимости***

*Наиболее эффективное использование* представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

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

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.

Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта.

Анализ наиболее эффективного использования части реконструируемого или подлежащего реконструкции объекта недвижимости проводится с учетом наиболее эффективного использования всего реконструируемого объекта недвижимости.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости, оцениваемого в отдельности, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе оцениваемого комплекса объектов недвижимости.

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

Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости для сдачи в аренду выполняется с учетом условий использования этого объекта, устанавливаемых договором аренды или проектом такого договора.

1. **Доходный подход**

*Доходный подход* – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям.

Для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи

Основные принципы оценки доходной недвижимости — принцип *ожидания* и принцип *замещения.* Принцип ожидания является основным *методообразующим* принципом данного подхода. Он гласит, что *стоимость объекта недвижимости определяется сегодняшней (текущей) стоимостью всех его будущих доходов.* Чем выше доходный потенциал оцениваемого объекта, тем выше его стоимость. При этом анализ доходов должен осуществляться *на протяжении всей оставшейся экономической жизни* объекта недвижимости при условии его использования в течение этого периода наиболее эффективным образом.

*В соответствии с принципом замещения* максимальная стоимость объекта не должна превышать наименьшей цены, по которой может быть приобретен другой аналогичный объект с аналогичной доходностью. Данный принцип является аналогом экономического принципа альтернативности инвестиций.

В рамках доходного подхода различают метод прямой капитализации доходов и метод капитализации доходов по норме отдачи на капитал. В иностранной литературе этот метод называют методом капитализации потенциальных доходов. В основе этих методов лежит анализ и оценка чистого операционного дохода и ставки капитализации или дисконтирования.



* 1. ***Потенциальный валовый доход***

*Потенциальный валовой доход (ПВД)* - потенциальный доход, получаемый собственником объекта недвижимости при 100%-ном использовании объекта без учета потерь и расходов.

Потенциальный валовой доход рассчитывается на основе анализа рыночных данных о доходах аналогов, но обязательно с учетом анализа договоров, уже заключенных по оцениваемому объекту. При этом учет существующих договоров аренды при оценке объекта обязателен, если, в соответствии с принципом вклада, затраты на расторжение невыгодного договора меньше экономической выгоды, которая появится после этого расторжения. Экономическая выгода, очевидно, может быть рассчитана как текущая стоимость разности рыночной и контрактной арендных ставок после расторжения договора, умноженная на площадь помещений.

ПВД определяется по следующей формуле для объекта недвижимости:

**ПВД = S × Сар,**

где S - площадь, сдаваемая в аренду, м2;

Сар - арендная ставка за 1 м2/год.

Современная теория оценки различает два метода определения арендной платы:

* метод сравнительного анализа;
* метод компенсации затрат прошлых периодов.

*Метод сравнительного анализа*используется в том случае, если рынок объекта оценки активен, то есть на дату оценки имеется информация о достаточном для оценки количестве сделок или предложений сдать или взять в аренду объект недвижимости по частям или целиком весь объект недвижимости.

*Метод компенсации затрат прошлых периодов* - расчет такой арендой платы, которая бы обеспечила инвестору в течение определенного времени получение прибыли и возврат изношенной за это время части инвестиций, направленных на создание объекта недвижимости.

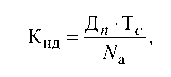
В общем случае различают три типа аренды: валовую аренду, чистую аренду и абсолютно чистую аренду. При *валовой аренде* предполагается, что все операционные расходы лежат на собственнике объекта (арендодателе). При *чистой аренде* все операционные расходы, за исключением расходов, связанных с налоговыми платежами, страховкой, управлением и внешним ремонтом объекта, лежат на арендаторе. А при *абсолютно чистой аренде* арендатор платит за все, за исключением расходов, связанных с управлением объектом недвижимости.

* 1. ***Действительный валовый доход***

*Действительный валовой доход (ДВД)* - это потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости:

ДВД = ПВД - Потери + Прочие доходы.

*Коэффициент недоиспользования (Кнд)* объекта недвижимости:



где Дп - доля единиц объекта недвижимости, по которым в течение года перезак­лючаются договора;

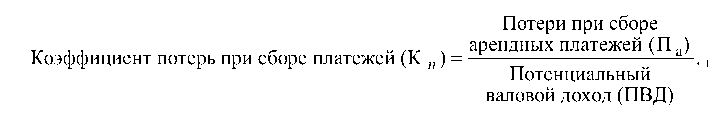
Тс - средний период, в течение которого единица объекта недвижимости свободна;

Na - число арендных периодов в году.

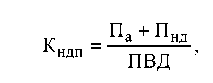
*Коэффициент загрузки* зависит от различных типов недвижимости (отели, магазины, многоквартирные дома и т.д.).

C:\Temp\FineReader11.00\media\image2.png

Оценщик делает поправку на потери при сборе платежей, анализируя ретроспективную информацию по конкретному объекту с последующим прогнозированием данной динамики на перспективу (в зависимости от перспектив развития конкретного сегмента рынка недвижимости в регионе):



Опираясь на ретроспективную и текущую информацию, оценщик может рассчитать коэффициент недоиспользования и потерь при сборе арендных платежей с последующей корректировкой для прогнозирования величины действительного валового дохода:



где Кндп - коэффициент недоиспользования и потерь при сборе арендных платежей;

Па - потери при сборе арендной платы;

Пвд - потери от недоиспользования площадей;

ПВД потенциальный валовой доход.

Помимо потерь от недоиспользования и при сборе арендных платежей необходимо учесть прочие доходы, которые можно увязать с нормальным использованием данного объекта недвижимости в целях обслуживания, в частности, арендаторов (например, доход от сдачи в аренду автомобильной стоянки, склада и т.д.), и не включаемые в арендную плату.

* 1. ***Операционные расходы***

Операционные расходы - это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода.

Для удобства прогнозирования операционные расходы оценщиком делятся на три группы:

* условно-постоянные;
* условно-переменные, или эксплуатационные;
* расходы на замещение, или резервы.

К *условно-постоянным* относятся расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставленных услуг:

* налог на имущество;
* страховые взносы (платежи по страхованию имущества);
* заработная плата обслуживающего персонала (если она фиксирована вне зависимости от загрузки здания) плюс налоги на нее.

К *условно-переменным* относятся расходы, размер которых зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг:

* коммунальные;
* на содержание территории;
* на текущие ремонтные работы;
* заработная плата обслуживающего персонала;
* налоги на заработную плату;
* расходы по обеспечению безопасности;
* расходы на управление (обычно принято определять величину расходов на управление в процентах от действительного валового дохода) и т.д.

Расходы, не учитываемые в составе операционных расходов:

* экономическая и налоговая амортизация, которая рассматривается при расчетах доходным подходом как возмещение и считается частью ставки капитализации, а не эксплуатационным расходом;
* обслуживание кредита является расходами по финансированию, а не операционными расходами, т.е. финансирование не должно оказывать воздействие на стоимость недвижимости (при оценке предполагается типичное финансирование для данного вида недвижимости, а влия­ние нетипичного финансирования должно быть исключено);
* предпринимательские расходы владельца недвижимости, которые не приводят к увеличению дохода, получаемого от недвижимости, тоже не относятся к операционным.

К *расходам на замещение* относятся расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся улучшений (кровля, покрытие пола, сани­тарно-техническое оборудование, электроарматура). Предполагается, что денежные средства резервируются на счете (хотя большинство владельцев недвижимости в действительности этого не делают). Резерв на замещение рассчитывается оценщиком с учетом стоимости быстроизнашивающихся активов, продолжительности срока их полезной службы, а также процентов, начисляемых на аккумулируемые на счете средства. Если не учесть резерва на замещение, то чистый операционный доход будет завышенным.

В случаях, когда недвижимость приобретается с привлечением заемных средств, оценщик в расчетах использует такой уровень доходов, как денежные поступления до уплаты налогов.

Денежные поступления до уплаты налогов равны чистому операционному годовому доходу за вычетом ежегодных затрат по обслуживанию долга, т.е. отражают денежные поступления, которые владелец недвижимости ежегодно получает от ее эксплуатации.

* 1. ***Чистый операционный доход***

*Чистый операционный доход (ЧОД)* - действительный валовой доход за минусом операционных расходов (ОР) за год:

**ЧОД = ДВД - ОР.**

* 1. ***Реверсия (терминальная стоимость)***

Под реверсиейI следует понимать *остаточную стоимость актива после прекращения поступления доходов.* Если рассматривать реверсию как действие, то ее можно определить как *частичный возврат капитала* путем, например, продажи доходного объекта в конце периода владения. Заметим, что *полный возврат капитала* осуществляется за счет двух составляющих - за счет поступлений от продажи и за счет реинвестирования части доходов для компенсации истощаемой (изнашиваемой) части актива. В недвижимости изнашиваемой частью актива являются улучшения земельного участка. Если рассматривать реверсию как результат, то ее можно определить как *чистый доход собственника от продажи актива в конце периода его эксплуатации.*

Различают, по крайней мере, два способа расчета стоимости реверсии.

*Первый способ* основан на том, что в качестве этой стоимости принимается текущая стоимость потока доходов объекта недвижимости после его продажи, то есть, иными словами, принимается стоимость недополученного продавцом потока доходов в течение оставшегося срока экономической жизни объекта оценки, рассчитываемая методом прямой капитализации или методом капитализации по норме отдачи на капитал.

При *втором способ*е оценки стоимости реверсии делается предположение о том, как изменится цена объекта недвижимости в конце прогнозного периода в сравнении с ценой на дату оценки.

* 1. ***Ставки дисконтирования и капитализации (метод кумулятивного построения, метод рыночной экстракции)***

*Ставка дисконтирования* — это ставка процента, которая используется для приведения всех прогнозируемых расходов, связанных с созданием или преобразованием оцениваемого актива, и доходов, которые по расчетам он будет генерировать в будущем, к дате оценки этого актива.

*С экономической точки зрения ставка дисконтирования представляет собой минимальную норму прибыли, на которую рассчитывает инвестор, вкладывая деньги в покупку доходного актива.*

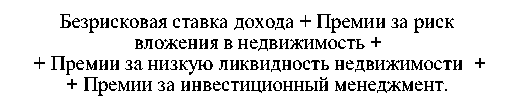
Наиболее распространенной формой связи ставки дисконтирования с премиями ΔYri является так называемая кумулятивная форма. В литературе по оценке недвижимости метод оценки ставки дисконтирования, соответствующий этой форме, принято называть *методом кумулятивного построения* или *методом наращивания.*

В соответствии с этим методом ставка дисконтирования равна сумме безрисковой ставки и премий за следующие систематические и несистематические риски:

* дополнительный риск;
* риск неликвидности;
* риск инвестиционного менеджмента.

Анализ известной литературы показывает, что не существует формальных методов оценки премий за эти риски. Их определение в настоящее время проводится экспертно.

Ставка дохода на капитал строится методом кумулятивного построения:



*Безрисковая ставка доходности* - ставка процента в высоколиквидные активы, т.е. это ставка, которая отражает «фактические рыночные возможности вложения денежных средств фирм и частных лиц без како­го бы то ни было риска невозврата»[[1]](#footnote-1).

Требования к безрисковой ставке: доходность на наиболее ликвидные активы, для которых характерна относительно низкая ставка доходности, но с гарантией возврата капитала, и доступные для инвестора в качестве альтернативного варианта вложений.

Для определения безрисковой ставки можно пользоваться как российскими (*прямой метод*), так и западными показателями по безрисковым операциям (*косвенный метод*). Безрисковой ставкой по западной методике считается ставка доходности по долгосрочным (20 лет) правительственным облигациям на мировом рынке (США, Германия, Япония и т.д.). При использовании данной безрисковой ставки к ней необходимо прибавить премию за риск инвестирования в Россию (страновой риск).

Расчет различных составляющих премии за риск:

* *надбавка за низкую неликвидность*. При расчете данной составляющей учитывается невозможность немедленного возврата вложенных в объект недвижимости инвестиций, и она может быть принята на уровне долларовой инфляции за типичное время экспозиции подобных оцениваемому объектов на рынке;
* *надбавка за риск* вложения в недвижимость. В данном случае учитывается возможность случайной потери потребительской стоимости объекта, и надбавка может быть принята в размере страховых отчислений в страховых компаниях высшей категории надежности;
* *надбавка за инвестиционный менеджмент*. Чем более рискованны и сложны инвестиции, тем более компетентного управления они требуют. Надбавку за инвестиционный менеджмент целесообразно рассчитывать с учетом коэффициента недогрузки и потерь при сборе арендных платежей.

*Расчет коэффициента капитализации.*

Существует несколько методов определения коэффициента капитализации:

* с учетом возмещения капитальных затрат (с корректировкой на изменение стоимости актива);
* метод связанных инвестиций, или техника инвестиционной группы;
* метод прямой капитализации.

Коэффициент капитализации включает ставку дохода на инвестиции и норму возврата капитала.

**R = re + *dep* × r1**

гдеR - ставка капитализации;

rе - ставка доходности на собственный капитал;

r1 - норма возврата капитала;

*dep* – потеря суммы первоначальных вложений через n лет (снижение стоимости объекта).

Поскольку стоимость объекта недвижимости может по прогнозам уменьшаться, увеличиваться или оставаться неизменной, то формула может быть преобразована следующим образом.

**R = re - *app* × r1**

**R = re**

Существуют три способа возмещения инвестированного капитала:

* прямолинейный возврат капитала *(метод Ринга);*
* возврат капитала по фонду возмещения и ставке дохода на инвестиции *(метод Инвуда).* Его иногда называют аннуитетным методом;
* возврат капитала по фонду возмещения и безрисковой ставке процента *(метод Хоскольда).*

*Метод Ринга****.*** Этот метод целесообразно использовать, когда ожидается, что возмещение основной суммы будет осуществляться равными частями. Годовая норма возврата капитала рассчитывается путем деления 100%-ной стоимости актива на остающийся срок полезной жизни, т.е. это величина, обратная сроку службы актива. Норма возврата - ежегодная доля первоначального капитала, помещенная в беспроцентный фонд возмещения:

image9

где Ry — ставка доходности инвестиций;

n — оставшийся срок экономической жизни.

*Метод Инвуда* используется, если сумма возврата капитала реинвестируется по ставке доходности инвестиции. В этом случае норма возврата как составная часть коэффициента капитализации равна фактору фонда возмещения при той же ставке процента, что и по инвестициям:

image10

где SFF — фактор фонда возмещения;

Y = R (ставка дохода на инвестиции).

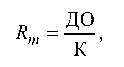
*Метод Хоскольда*. Используется в тех случаях, когда ставка дохода первоначальных инвестиций настолько высока, что маловероятно реинвестирование по той же ставке. Для реинвестируемых средств предполагается получение дохода по безрисковой ставке:

image11

где Y6 — безрисковая ставка процента.

*Метод связанных инвестиций, или техника инвестиционной группы.*

Если объект недвижимости приобретается с помощью собственного и заемного капитала, коэффициент капитализации должен удовлетворять требованиям доходности на обе части инвестиций. Величина коэффициента определяется методом связанных инвестиций, или техникой инвестиционной группы. Коэффициент капитализации для заемного капитала называется ипотечной постоянной и рассчитывается по формуле



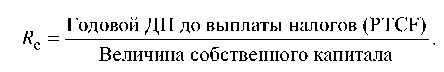
где Rm — ипотечная постоянная;

ДО — ежегодные выплаты по обслуживанию долга;

К — сумма ипотечного кредита.

Ипотечная постоянная определяется по таблице шести функций сложного процента: она равна сумме ставки процента и фактора фонда возмещения или же равна фактору взноса на амортизацию единицы.

Общий коэффициент капитализации определяется как средневзвешенное значение:



Коэффициент капитализации для собственного капитала рассчитывается по формуле

image16

где М — коэффициент ипотечной задолженности.

*Расчет ставки капитализации методом рыночной экстракции (рыночной выжимки)*

Основываясь на рыночных данных по ценам продаж и значений чистого операционного дохода сопоставимых объектов недвижимости, можно вычислить коэффициент капитализации:



гдеNOIi - чистый операционный доход i-го объекта-аналога;

Vi - цена продажи i-го объекта-аналога;

n - количество аналогичных объектов недвижимости.

В этом методе отдельно не выделяется расчет нормы возврата капитала и дохода на капитал, а используются рыночные данные по объектам, которые сопоставимы и по доле изменения стоимости объекта недвижимости в будущем, и по рискам.

* 1. ***Метод прямой капитализации для оценки рыночной стоимости объекта недвижимости***

*Метод прямой капитализации* применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

Метод капитализации доходов используется, если:

* потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину;
* потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами.

Базовая формула расчета имеет следующий вид:



где С — стоимость объекта недвижимости (ден. ед.);

Лк — коэффициент капитализации (%).

При применении данного метода необходимо учитывать следующие ограничивающие условия:

* нестабильность потоков доходов;
* если недвижимость находится в стадии реконструкции или незавершенного строительства.

Основные этапы процедуры оценки методом капитализации:

1. определение ожидаемого годового (или среднегодового) дохода в качестве дохода, генерируемого объектом недвижимости;
2. расчет ставки капитализации;
3. определение стоимости объекта недвижимости на основе чистого операционного дохода и коэффициента капитализации путем деления ЧОД на коэффициент капитализации.
   1. ***Ипотечно-инвестиционный анализ***

Интерес к использованию заемного капитала связан с тем, что при определенных условиях использование кредита увеличивает доходы его получателя, так как прибыль, заработанная с помощью этих средств, в размере, превышающем уплаченные проценты, увеличивает собственный капитал инвестора, если отдача на весь инвестированный капитал превышает стоимость заемных средств. В этом и заключается эффект финансового левереджа (рычага), который обычно определяют как использование заемных средств для реализации инвестиционного проекта.

Помимо использования финансового левереджа заемный капитал создает еще ряд существенных преимуществ для инвестора:

* увеличение стоимости всего инвестированного актива за время его использования увеличивает собственный капитал владельца;
* доля кредита, самортизированная за инвестиционный период, реализуется как прибавление к собственному капиталу при перепродаже недвижимости;
* привлечение заемного капитала позволяет инвестору размещать свои ограниченные средства в несколько проектов.

Помимо использования финансового левереджа заемный капитал создает еще ряд существенных преимуществ для инвестора:

* увеличение стоимости всего инвестированного актива за время его использования увеличивает собственный капитал владельца;
* доля кредита, самортизированная за инвестиционный период, реализуется как прибавление к собственному капиталу при перепродаже недвижимости;
* привлечение заемного капитала позволяет инвестору размещать свои ограниченные средства в несколько проектов.

*Традиционный метод.* Расчет стоимости объекта недвижимости в традиционной технике исходит из следующего равенства:

V = Ve + Vm,

где V - стоимость объекта недвижимости;

Ve - текущая стоимость собственного капитала, вкладываемого в объект недвижимости;

Vm - текущая стоимость заемного капитала, вкладываемого в объект недвижимости

Алгебраическое выражение для стоимости объекта недвижимости записывается в такой же трехэтапной логической последовательности:

V = *pvaf(re, n)* × (NOI - РМТ) + *pvf(re, n)* × (Vterm - МРn) + Vm,

гдеV *-* стоимость объекта недвижимости;

Vm - текущая стоимость заемного капитала, вкладываемого в объект недвижимости (сумма кредита);

*pvaf(re, n)* - фактор текущей стоимости единичного аннуитета при конечной отдаче на собственный капитал re и срокеn;

NOI - чистый операционный доход;

PMT - ежегодное обслуживание долга;

*pvf(re, п)* - фактор текущей стоимости единицы (реверсии);

Vterm *-* цена перепродажи недвижимости (реверсия) через n лет;

МРn - остаток долга в конце срока n, который является непогашенным в конце прогнозного периода.

*Техника Эллвуда* используется в ипотечно-инвестиционном анализе и дает те же результаты, что и традиционная техника, так как основывается на том же наборе исходных данных и представлениях о взаимоотношении интересов собственного и заемного капиталов за период развития инвестиционного проекта.

Rо = re – М × С –ΔIv× *sff(re, n)*,

где Rо - общий коэффициент капитализации;

re - ставка доходности на собственный капитал;

М - коэффициент ипотечной задолженности (доля кредита в общей сумме инвестируемого капитала);

С - ипотечный коэффициент Элвуда;

*sff(re, п) -* фактор фонда возмещения по ставке доходности на собственный капитал;

ΔIv - темп прироста стоимости недвижимости через n лет.

Если изменение стоимости объекта недвижимости не прогнозируется, то формула имеет вид:

Rо = re – М × С.

Ипотечный коэффициент Эллвуда рассчитывается по формуле:

С = re + р × *sff(re, п)* *-* Rm,

где С - ипотечный коэффициент Эллвуда;

re - ставка доходности на собственный капитал;

p - доля кредита, которая будет погашена за прогнозный период;

*sff(re, п) -* фактор фонда возмещения по ставке доходности на собственный капитал;

Rm - ипотечная постоянная

* 1. ***Метод дисконтирования денежных потоков***

Метод дисконтированных денежных потоков (ДДП) более сложен, детален, позволяет оценить объект в случае получения от него нестабильных денежных потоков, моделируя характерные черты их поступления. Применяется метод ДДП, когда:

* предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих;
* существуют данные, позволяющие обосновать размер этих будущих потоков от недвижимости;
* потоки доходов и расходов имеют сезонный характер;
* оцениваемая недвижимость - крупный многофункциональный коммерческий объект;
* объект недвижимости строится или только что построен и вводится (или введен в действие).

Метод ДДП позволяет оценить стоимость недвижимости на основе текущей стоимости дохода, состоящего из прогнозируемых потоков доходов и остаточной стоимости.

Основная расчетная формула для оценки стоимости объекта этим методом выглядит следующим образом:



где V — искомая стоимость оцениваемого объекта;

k — прогнозный период;

r — период создания или преобразования оцениваемого объекта;

Eq — затраты q-гo периода, связанные с созданием или преобразованием оцениваемого объекта;

Iq — прогнозируемые чистые операционные доходы;

Vk — прогнозируемая стоимость реверсии (доход от продажи объекта в конце прогнозного периода);

Yq — норма прибыли q-ro года, используемая для дисконтирования дохода этого года в текущую стоимость (ставка дисконтирования).

Для расчета стоимости дисконтированных потоков доходов необходимо определить:

* длительность прогнозного периода;
* прогнозные величины доходов и расходов, включая реверсию;
* ставку дисконтирования.

Алгоритм расчета метода ДДП.

1. *Определение длительности прогнозного периода* зависит от объема информации, достаточной для долгосрочных прогнозов.

Длительность прогнозного периода определяется продолжительностью стадии нестабильных денежных потоков оцениваемого объекта недвижимости.

В международной оценочной практике средняя величина прогнозного периода 5-10 лет, в российской практике типичной величиной прогнозного периода является период длительностью 3-5 лет

1. *Прогнозирование доходов*, расходов и остаточной стоимости (реверсии) требует:

* тщательного анализа на основе предоставляемой заказчиком финансовой отчетности о доходах и расходах от объекта недвижимости в ретроспективном периоде;
* изучения текущего состояния рынка недвижимости и динамики изменения его основных характеристик;
* прогноза доходов и расходов на основе реконструированного отчета о доходах.

1. *Расчет ставки дисконтирования* с учетом уровня риска инвестиций в объекты недвижимости.
2. Расчет суммы текущих стоимостей спрогнозированных потоков доходов и остаточной стоимости (реверсии).

Особенности расчета денежного потока при использовании метода ДДП:

1. Поимущественный налог (налог на недвижимость, слагающийся из налога на землю и налога на имущество) необходимо вычитать из действительного валового дохода в составе операционных расходов.
2. Экономическая и налоговая амортизация не является реальным денежным платежом, поэтому учет амортизации при прогнозировании доходов является излишним.
3. Платежи по обслуживанию кредита (выплата процентов и погаше­ние долга) необходимо вычитать из чистого операционного дохода, если оценивается стоимость объекта для конкретного инвестора.

Таким образом:

*Денежный поток до уплаты налогов* = ПВД - Потери от незанятости и при сборе арендной платы + Прочие доходы = ДВД - ОР = ЧОД до налогообложения - Обслуживание кредита + Прирост кредитов.

Для определения рыночной стоимости оценщики, как правило, используют показатель чистого операционного дохода.

* 1. ***Методы капитализации по расчетным моделям***

В рамках метода капитализации по расчетным моделям различают следующие модели капитализации: модель капитализации постоянного потока доходов и модели капитализации регулярно изменяющихся потоков доходов.

Среди многообразия регулярно изменяющихся потоков доходов выделяют три вида потоков доходов, для которых строят модели:

* доход, изменяющийся по экспоненте;
* доход, изменяющийся по кривой, соответствующей накоплению фонда возмещения;
  + - доход, изменяющийся на постоянную величину.

*Капитализация регулярно изменяющихся потоков доходов*

Под регулярно изменяющимся будем понимать такой поток доходов, тенденция изменения которого поддается математической формализации, то есть может быть представлена в виде некоторого конечного математического выражения.

Как было отмечено выше, типичным примером регулярно изменяющегося потока является поток доходов объекта недвижимости, собственник которого для компенсации инфляционной потери покупательной способности денег вынужден ежегодно на фиксированный процент повышать арендные ставки.

Коэффициент коррекции KC (V\* = Vp хКс) можно определить следующим образом:



где Ik+1 — доход первого года постпрогнозного периода;

Rk+1 = a(n - k,Y)-1 = Y + SFF(n - k,Y) — ставка модельной капитализации доходов постпрогнозного периода.

Используя данный коэффициент, можно записать, что:



Заметим, что выражение 7.19 в действительности позволяет определить коэффициент коррекции для любого потока доходов: регулярного и нерегулярного.

Однако если динамика изменения потока доходов поддается какой-либо математической формализации, то в зависимости от характера изменения оцениваемого потока доходов коэффициент коррекции может быть выражен в явном виде.

Учет изменения потока доходов можно выполнить за счет коррекции ставки капитализации. В этом случае ее необходимо поделить на коэффициент коррекции:



1. **Затратный подход**

*Затратный подход* – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

Затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений.

Затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства.

Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

В общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

* определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
* расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
* определение прибыли предпринимателя;
* определение износа и устареваний;
* определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
* определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;
* для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;
  1. ***Методы затратного подхода***

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

Алгоритм оценки недвижимости с использованием затратного подхода:

* оценка рыночной стоимости прав на земельный участок;
* определение величины затрат на создание объекта;
* оценка накопленного износа улучшений;
* расчет рыночной стоимости объекта как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости улучшений как суммы затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения улучшений, и прибыли предпринимателя, уменьшенных на величину накопленного износа.

Оценку стоимости затратным подходом можно представить в виде следующей формулы:



где PC — рыночная стоимость объекта недвижимости;

РСзу — рыночная стоимость земельного участка;

ЗЗ (ЗВ) — затраты на замещение или восстановление улучшений земельного участка;

ПП — прибыль предпринимателя;

ФИ — физический износ;

ФУ — функциональное устаревание;

ВУ — внешнее (экономическое) устаревание.

Современная методология оценки различает два метода оценки стоимости улучшений: метод суммирования и метод капитализации затрат прошлых периодов.

Метод суммирования основан на определении суммы затрат на материалы и работы, которые необходимы для создания улучшений земельного участка, и прибыли предпринимателя, отражающей справедливую и рыночно обоснованную премию инвестору за риск капиталовложений, связанных с приобретением или созданием объекта недвижимости.

*Расчет затрат.* Различают затраты на воспроизводство улучшений и затраты на их замещение.

*Затраты на воспроизводство улучшений* - сумма затрат в текущих на дату оценки ценах на строительство *точной копии оцениваемого здания* с учетом всех его недостатков, с использованием тех же строительных материалов, стандартов, дизайна, качества работ и др.

*Затраты на замещение улучшений* - сумма затрат в текущих на дату оценки ценах на строительство *здания, имеющего эквивалентную полезность с оцениваемым объектом*, с учетом использования современных строительных материалов, технологий, действующих стандартов, дизайна, проекта и др.

В оценке различают следующие методы расчета затрат:

* метод сравнительной единицы;
* модульный метод;
* метод единичных расценок;
* метод аналогов.
  1. ***Затраты на создание объектов недвижимости***

Расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

* + данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
  + данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
  + сметных расчетов;
  + информации о рыночных ценах на строительные материалы;
  + других данных;

Затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;

*Метод сравнительной единицы* предполагает использование данных по затратам на создание какой-либо сравнительной единицы: место в гараже, посадочное место в кафе, квадратный метр площади, кубический метр объема и т.п., в зданиях определенного типа, получаемых по средней фактической стоимости строительства в условиях региона.

Затраты на восстановление или замещение здания или его части в данном методе определяются следующим образом:



где ЗВ (ЗЗ); — доля затрат, приходящаяся на i-ю сравнительную единицу;

N — количество сравнительных единиц.

Одно из достоинств метода — это простота, наглядность и оперативность. По оценкам экспертов, метод позволяет рассчитать затраты на строительство с точностью ± 15-20 %.

С точки зрения строительной терминологии метод сравнительной единицы можно отнести к укрупненным методам расчета в текущих ценах или в базисных ценах с индексным пересчетом последних к дате оценки.

*Модульный метод оценки затрат* заключается в расчленении всего объема строительно-монтажных работ на крупные разделы (модули): земляные работы, фундаменты, стены, перекрытия, кровля, перегородки, окна, двери, отделочные работы и т.д.

В соответствии с этим методом определяются затраты для одного или нескольких основных модулей, оценивается их примерный процентный вклад, и на этой основе находится общая стоимость строительно-монтажных работ.

По оценкам экспертов, метод позволяет обеспечить 10-процентную точность оценки затрат на строительство объектов недвижимости.

*Метод единичных расценок* заключается в разработке полной сметы на строительство оцениваемого объекта с применением единичных расценок или анализа и переработки оценщиком существующих смет на оцениваемое здание.

Основой для применения метода являются подробные сводки объемов строительно-монтажных работ.

Метод единичных расценок обладает наибольшей точностью расчета затрат - до 5 % от фактических затрат на строительство.

Различают следующие разновидности метода единичных расценок:

* ресурсный;
* базисно-индексный метод и др.

Метод единичных расценок, как видно из его определения, относится к детализированному расчету. В зависимости от разновидности метода определение величины затрат на строительство может осуществляться как в текущих, так и в базисных ценах.

*Ресурсный метод* — это метод расчета затрат, основанный на определении объемов или массы основных элементов зданий и сооружений, расхода строительных материалов, на расчете стоимости этих материалов (или элементов конструкции) в текущих региональных рыночных ценах с последующим добавлением стоимости оплаты труда, эксплуатации машин и механизмов, прочих работ и затрат.

Сметные расчеты выполняются по стандартным формам. Как правило, по видам работ формируются локальные сметы, затем из этих смет составляется сводный сметный расчет.

*Базисно-индексный метод* — метод расчета затрат, в соответствии с которым показатели (удельные показатели), взятые в ценах базисного года, пересчитываются по коэффициентам пересчета (индексам) на дату оценки.

Метод предполагает:

* использование данных проектно-сметной документации в базисном уровне цен (например, 2000 г.);
* применение системы директивных корректирующих коэффициентов пересчета (индексов) от базисных к текущим ценам, рекомендованных региональными центрами по ценообразованию в строительстве (РЦЦС).

При использовании данного метода могут использоваться интегральные коэффициенты пересчета (для различных типов зданий) или дифференциальные коэффициенты пересчета (отдельно учитывающие удорожание материалов, основной заработной платы и эксплуатации машин и механизмов).

*Метод аналогов* - метод расчета затрат, основанный на использовании информации о затратах на строительство в целом аналогичных зданий, строений или сооружений и корректировке этой информации на отличия объекта оценки от объекта-аналога по своим техническим характеристикам и на время строительства.

Метод аналогов, как видно из его определения, относится к укрупненным показателям определения затрат и может использовать и текущие, и базисные цены. Он в равной степени может быть отнесен как к модульному методу (большинство сборников разделяют приводимые показатели затрат на модули, деля их по затратам на создание конструктивных элементов), так и к методу сравнительной единицы, так как информация, приводимая в сборниках, дается на типичный удельный показатель стоимости (кв. или куб. м, шт., машино-место и т.д.).

*Метод капитализации издержек прошлых периодов*

Если у инвесторов есть полная информация о прошлых затратах на создание объекта недвижимости или оценщик сумел обосновать и рассчитать для каждого периода их осуществления, то стоимость улучшений может быть рассчитана путем капитализации (аккумулирования) этих затрат к дате оценки.

С содержательной точки зрения этот метод является своеобразной динамической версией затратного подхода.

Метод капитализации затрат прошлых периодов позволяет рассчитать стоимость улучшений земельного участка по следующей формуле:



где Ei — затраты на создание улучшений прошлого i-гo периода;

Y — норма отдачи на реализованные инвестиции;

r — конечный номер периода капитализации, который и является датой оценки.

На *рис.* представлена динамика затрат прошлых периодов для трех моментов времени. В соответствии с формулой, указанной выше, расчет стоимости улучшений дня такого варианта будет выглядеть следующим образом:





* 1. ***Выбор аналогов и корректировки их стоимости***

Важным этапом при использовании метода сравнительной единицы является выбор типичного объекта (аналога), для этого необходимо учитывать:

* Единое функциональное назначение;
* Близость физических характеристик (класс конструктивных систем);
* Сопоставимый хронологический возраст сравниваемых объектов;
* Другие характеристики.

Подбор здания-аналога производится следующим образом:

* производится поиск отрасли и подотрасли, а также поиск здания-представителя данной отрасли, наиболее близкого по функциональным параметрам к оцениваемому зданию;
* в случае отсутствия подходящего здания-представителя данной отрасли используется информация о сопоставимых по функциональным параметрам зданиям-представителям других отраслей или о зданиях межотраслевого применения.

При оценке зданий и сооружений предусмотрена возможность корректировки справочных показателей, учитывающих некоторое несоответствие оцениваемого объекта объекту-аналогу по объемно-планировочным и конструктивным параметрам, регионально-экономическим, природно-климатическим и местным условиям осуществления строительства.

Предусматривается введение поправок, как в абсолютном выражении, так и в виде корректирующих коэффициентов, что позволяет скорректировать величину полной восстановительной стоимости как в целом по зданию, так и в разрезе основных конструктивных элементов, видов работ и инженерных систем здания.

Решение вопроса об объеме работы по корректировке справочных стоимостных показателей принимается на основе сопоставления параметров оцениваемого здания с параметрами зданий-аналогов.

Корректирующие показатели объединяются в две группы:

* первая группа – поправки, выраженные в рублях на 1 куб.м объема здания (+ увеличение, - уменьшение);
* вторая группа – поправочные коэффициенты к справочной стоимости.
  1. ***Коэффициент торможения***

Коэффициент торможения - это показатель степенной функции, определяющий запоздавшее уменьшение стоимости 1 кв. м объектов оценки при увеличении площади объектов оценки по сравнению с площадью аналога (Оценка недвижимости: Учебник для ВУЗов/Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2008 г.).

Коэффициент торможения цены был рассчитан по формуле:



где:

Х1 и Х2 – параметры сравнения (величины общей площади объектов) объекта аналога №1 и объекта аналога №2 соответственно;

Ц1 и Ц2 – параметры сравнения (цена) объекта аналога №1 и объекта аналога №2 соответственно.

Корректировка на площадь объекта, основана на той закономерности, что большие по размеру объекты в среднем стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру. Для расчета величины корректировки на площадь объекта был использован метод интегральных показателей. Для сравнения параметров использовалась формула Уильямса:

,

%

100

1







































*k*

*а*

*о*

*S*

*S*

*K*

где:

Sa и So – параметры сравнения (величины общей площади объектов) сравнимого объекта (аналога) и объектов оценки соответственно;

к – коэффициент торможения стоимости.

* 1. ***Расчет износа и устареваний***

Величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

Износ (И) обычно измеряют в процентах, а стоимостным выражени­ем износа является обесценение (О).

В зависимости от причин, вызывающих обесценение объекта недви­жимости, выделяют следующие виды износа: физический, функциональ­ный и внешний (рис. 9.6).

***Классификация износа объектов недвижимости***

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ИЗНОС** | | |
| **Физический**   * устранимый * неустранимый | **Функциональный**   * устранимый * неустранимый | **Внешний**  **(экономический)**  • как правило, неустранимый |

Физический и функциональный износ подразделяется на устранимый и неустранимый.

*Устранимый износ* - это износ, устранение которого физически возможно и экономически целесообразно, т.е. производимые затраты на устранение того или иного вида износа способствуют повышению стоимости объекта в целом.

*Выявленные все возможные виды износа - это накопленный износ объекта недвижимости.* В стоимостном выражении совокупный износ представляет собой разницу между восстановительной стоимостью и рыночной ценой оцениваемого объекта.

Совокупный накопленный износ является функцией времени жизни объекта. Основные оценочные понятия, характеризующие этот показатель.

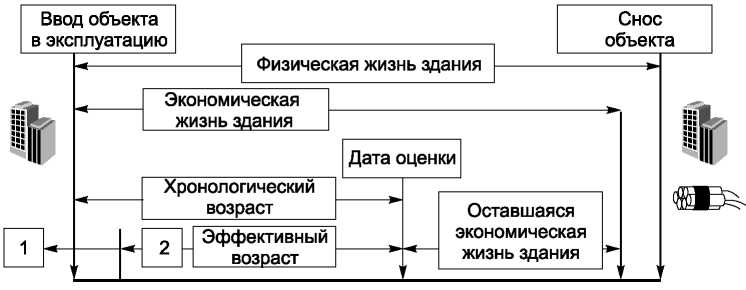
*Физическая жизнь здания (ФЖ)* - период эксплуатации здания, в течение которого состояние несущих конструктивных элементов здания соответствует определенным критериям (конструктивная надежность, физическая долговечность и т.п.). Срок физической жизни объекта закладывается при строительстве и зависит от группы капитальности зданий. Физическая жизнь заканчивается, когда объект сносится.

*Хронологический возраст (ХВ)* — период времени, прошедший со дня ввода объекта в эксплуатацию до даты оценки.

*Экономическая жизнь (ЭЖ)* определяется временем эксплуатации, в течение которого объект приносит доход. В этот период проводимые улучшения вносят вклад в стоимость объекта. Экономическая жизнь объекта заканчивается, когда эксплуатация объекта не может принести доход, обозначенный соответствующей ставкой по сопоставимым объектам в данном сегменте рынка недвижимости. При этом проводимые улучшения уже не вносят вклад в стоимость объекта вследствие его общего износа.

*Эффективный возраст (ЭВ)* рассчитывается на основе хронологического возраста здания с учетом его технического состояния и сложившихся на дату оценки экономических факторов, влияющих на стоимость оцениваемого объекта. В зависимости от особенностей эксплуатации здания эффективный возраст может отличаться от хронологического возраста в большую или меньшую сторону. В случае нормальной (типичной) эксплуатации здания эффективный возраст, как правило, равен хронологическому.

*Оставшийся срок экономической жизни (ОСЭЖ)* здания — период вре­мени от даты оценки до окончания его экономической жизни.



*Физический износ* - постепенная утрата изначально заложенных при строительстве технико-эксплуатационных качеств объекта под воздействием природно-климатических факторов, а также жизнедеятельности человека.

Методы расчета физического износа зданий следующие (М.А.Федотова):

* нормативный (для жилых зданий);
* стоимостный;
* метод срока жизни.

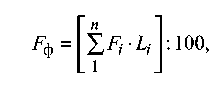
Различают следующие методы оценки накопленного износа (Грибовский С.В.):

* метод экономического возраста;
* метод рыночной экстракции;
* метод оценки накопленного износа по его составляющим (метод разбивки).

Два первых метода позволяют рассчитать накопленный износ в целом, а третий метод - по трем его составляющим: физическому износу, функциональному и внешнему устареванию.

*Нормативный метод расчета физического износа* предполагает использование различных нормативных инструкций межотраслевого или ведомственного уровня. В качестве примера можно назвать Правила оценки физического износа жилых зданий (ВСН 53-86) Государственного комитета по гражданскому строительству и архитектуре при Госстрое СССР. - М., 1990, применяемые бюро технической инвентаризации в целях оценки физического износа жилых зданий при технической инвентаризации, планировании капитального ремонта жилищного фонда незави­симо от его ведомственной принадлежности.

Физический износ здания следует определять по формуле



где — физический износ здания, %;

F. — физический износ i-го конструктивного элемента, %;

Lt — коэффициент, соответствующий доле восстановительной стоимости i-го конструктивного элемента в общей восстановительной стоимости здания;

n — количество конструктивных элементов в здании.

В основе *стоимостного метода определения физического износа*лежит физический износ, выраженный на момент его оценки соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения конструкций, элемента, системы или здания в целом, и их восстановительной стоимости.

Суть стоимостного метода определения физического износа заключается в определении затрат на воссоздание элементов здания.

Данный метод позволяет сразу рассчитать износ элементов и здания в целом в стоимостном выражении. Поскольку расчет обесценения производится на основе разумных фактических затрат на доведение изношенных элементов до «практически нового состояния», результат по данному подходу можно считать достаточно точным. Недостатки метода - обязательная детализация и точность расчета затрат на проведение ремонта изношенных элементов здания.

*Определение физического износа зданий методом срока жизни.*Показатели физического износа, эффективного возраста и срока экономической жизни находятся в определенном соотношении, которое можно выразить формулой:

**И = (ЭВ / ФЖ) \* 100 = [ЭВ / (ЭВ + ОСФЖ)] \* 100,**

где И - износ, %;

ЭВ – эффективный возраст, определяемый экспертом на основе технического состояния элементов или здания в целом;

ФЖ - типичный срок физической жизни;

ОСФЖ - оставшийся срок физической жизни.

Физический износ можно рассчитать как для отдельных элементов здания с последующим суммированием рассчитанных обесценений, так и для здания в целом. Для приближенных расчетов износа возможно использовать упрощенную формулу

**И = (ХВ / ФЖ) \* 100,**

где И - износ, %;

ФЖ - типичный срок физической жизни.

*Метод экономического возраста* - метод прямого измерения накопленного износа, основанный на сравнении действительного возраста улучшений и срока экономической службы улучшений.

*Действительный возраст* - это возраст, соответствующий состоянию и полезности здания и исчисляемый как разность срока их экономической службы и оставшегося срока их экономической службы.

*Срок экономической службы* — это период времени, в течение которого здание вносит вклад в стоимость объекта собственности.

В соответствии с этим методом накопленный износ рассчитывается по формуле:

**И = (ДВ / СЭС) × (СУ - УФИ),**

где ДВ - действительный возраст;

СЭС - срок экономической службы;

СУ - стоимость улучшений;

УФИ - устранимый физический износ.

*Метод рыночной экстракции* - метод прямого измерения накопленного износа, основанный на изучении цен недавно проданных объектов недвижимости, при котором для оценки накопленного износа из цены продажи аналогичного объекта недвижимости сначала вычитается рыночная стоимость земельного участка, а затем стоимость воспроизводства или замещения здания.

*Метод разбивки* — метод оценки накопленного износа путем последовательной оценки физического износа, функционального устаревания и внешнего устаревания.

Остаточная стоимость улучшений с использованием метода разбивки рассчитывается следующим образом:



*Функциональное устаревание (износ)* - потеря стоимости улучшений земельного участка из-за несоответствия их требованиям рынка в целом или по отдельным элементам.

В зависимости от отсутствия, недостаточности или избыточности того или иного элемента улучшений различают следующие варианты функционального устаревания:

* устаревание, связанное с отсутствием или недостаточностью какого-либо элемента;
* устаревание, связанное с наличием лишнего элемента или избыточностью нужного элемента (избыточная толщина стен, избыточная высота зданий и пр.);
* устаревание, связанное с наличием элемента, требующего замены или модернизации.

Функциональное устаревание, так же как и физический износ, подразделяется на два вида - устранимое и неустранимое. Принцип расчета устранимого функционального устаревания - оценка издержек на его устранение. Принцип расчета неустранимого функционального устаревания - капитализация потерь доходов, обусловленных этим устареванием.

В рамках перечисленных вариантов с учетом двух видов можно выделить шесть типов функционального устаревания.

*Первый тип* — устранимое функциональное устаревание, связанное с отсутствием каких-либо элементов, без которых улучшения не могут соответствовать современным стандартам. Оно равно разности между затратами на установку недостающих элементов в старых (существующих) улучшениях и затратами на установку этих элементов в улучшения при новом строительстве на дату оценки. При этом предполагается, что в обоих случаях используются одни и те же материалы и технологии, соответствующие современным стандартам.

*Второй тип* — неустранимое функциональное устаревание, обусловленное теми же причинами, что и устаревание первого типа. Оно равно сумме текущих стоимостей потерь чистого операционного дохода и любых издержек, вызванных отсутствием некоторых элементов улучшений.

*Третий тип* — устранимое устаревание, обусловленное избыточностью того или иного элемента улучшений (избыточный элемент — элемент улучшений, который является либо лишним для рынка оцениваемого объекта, либо его стоимость выше рыночной), понижающего потребительские качества объекта недвижимости в целом. Оно равно сумме стоимости воспроизводства данного элемента улучшения с учетом его совокупного износа, затрат на ликвидацию этого элемента (стоимость демонтажа за вычетом стоимости возвратных материалов).

*Четвертый тип* — неустранимое функциональное устаревание, обусловленное теми же причинами, что и устаревание третьего типа. Оно равно сумме стоимости воспроизводства данного элемента улучшения с учетом его совокупного износа, текущих стоимостей потерь чистого операционного дохода и любых издержек, вызванных наличием избыточных элементов улучшений, минус текущая стоимость любых выгод, связанная с наличием этих элементов.

*Пятый тип* — устранимое функциональное устаревание, требующее замены или модернизации некоторых элементов улучшений, которые еще могут выполнять свои функции, но уже не соответствуют современным требованиям и ожиданиям рынка. Оно равно сумме стоимости воспроизводства заменяемых или модернизируемых элементов улучшений за вычетом их совокупного износа, затрат на ликвидацию всех или части элементов (стоимость демонтажа за вычетом стоимости возвратных материалов), разности между затратами на установку недостающих элементов в старых (существующих) улучшениях и затратами, приходящимися на эти элементы при новом строительстве на дату оценки.

*Шестой тип* — неустранимое функциональное устаревание, обусловленное теми же причинами, что и устаревание пятого типа. Оно равно сумме текущих стоимостей потерь чистого операционного дохода и издержек, вызванных наличием морально устаревших элементов улучшений.

*Внешнее устаревание* - это снижение стоимости объекта недвижимости в результате действия внешних по отношению к объекту недвижимости факторов. В этой связи оно, как правило, одинаково воздействует как на стоимость земли, так и на стоимость улучшений. Этот вид устаревания практически не поддается устранению. Внешнее устаревание может быть временным (например, перенасыщенный рынок) или постоянным (например, близость к экологически неблагополучному району).

Дня расчета внешнего устаревания используются:

* метод анализа парных данных;
* метод капитализация арендных убытков;
* срока экономической жизни.

*Метод капитализации потерь* в арендной плате расчет внешнего устаревания производится путем сравнения ставок арендной платы у объекта недвижимости с признаками внешнего износа и без внешнего устаревания.

*Метод парных продаж* основан на анализе имеющейся ценовой информации по недавно проданным аналогичным объектам (парным продажам). При этом предполагается, что объекты парной продажи отличаются друг от друга только выявленным и соотнесенным к объекту оцен­ки экономическим износом.

*Метод срока жизни* позволяет рассчитать неустранимый внешнее устаревание исходя из резкого сокращения оставшейся экономической (физической) жизни здания по причине его сноса в ближайшее время.

Причины сноса:

* необходимость перепланировки;
* расширение транспортных магистралей.

Следует учитывать техническое состояние сносимых зданий, что во многих случаях позволяло бы их эксплуатировать в течение довольно длительного периода времени.

* 1. ***Аддитивная и мультипликативная модели расчета износа***

Коэффициенты физического, функционального и экономического износов обычно вычисляют в долях или процентах от стоимости воспроизводства или стоимости замещения.

Для определения коэффициента суммарного (накопленного) износа существует два подхода:

* аддитивный;
* мультипликативный.

При аддитивном подходе коэффициент суммарного износа (К) определяется сложением коэффициентов физического, функционального и экономического износов:

http://www.market-pages.ru/images/ocenkamashin/image046.jpg

При мультипликативном подходе базой для определения коэффициентов износа является стоимость, из которой исключены учтённые ранее виды износа. В данном случае суммарный коэффициент износа определяется по формуле:

http://www.market-pages.ru/images/ocenkamashin/image048.jpg

* 1. ***Прибыль предпринимателя (девелопера).***

*Прибыль предпринимателя* в затратном подходе следует определить как часть рыночной стоимости здания, представляющую собой вознаграждение предпринимателя (инвестора) за риск использования собственного капитала (инвестиций) для создания объекта недвижимости.

В общем случае *прибыль предпринимателя* следует определить *как процент на капитал, используемый предпринимателем для получения прибыли.*

Для целей оценки рыночной стоимости недвижимости *величина прибыли предпринимателя* определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;

Различают следующие методы оценки прибыли предпринимателя:

* метод аналогов;
* метод экспертного опроса;
* метод вмененных издержек.

*Метод аналогов* — метод оценки прибыли предпринимателя путем вычитания из рыночной стоимости недавно проданных аналогичных объектов недвижимости затрат на создание улучшений и стоимости земли.

*Метод экспертного опроса* — метод оценки прибыли предпринимателя путем опроса представлений инвесторов о рисках инвестирования в оцениваемый проект.

*Метод вмененных издержек* — это метод оценки прибыли предпринимателя, основанный на оценке вмененных издержек, связанных с инвестициями в оцениваемый объект недвижимости. *Вмененные издержки* — это условно рассчитываемые издержки (например, проценты, которые можно было бы получить на данную денежную сумму, если бы она не была потрачена на приобретение товаров).

На *рис.* представлена динамика денежных потоков, объясняющая принцип формирования прибыли предпринимателя на основе метода вмененных издержек.



Сроки службы, возраст объектов

1. **Сравнительный подход**

*Сравнительный подход* - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Основным принципом сравнительного подхода к оценке недвижимости является *принцип замещения*, согласно которому рациональный покупатель не заплатит за конкретный объект недвижимости сумму выше, чем обойдется ему приобретение другого сходного объекта недвижимости, обладающего аналогичной полезностью.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки

* 1. ***Выбор аналогов***

В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.

При проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке.

Сопоставимые объекты должны относиться к одному сегменту рынка недвижимости, и сделки с ними должны осуществляться на типичных для данного сегмента условиях:

* продолжительности срока экспозиции;
* независимости субъектов сделки;
* инвестиционной мотивации

Для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности *цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема*.

Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

* передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
* условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
* условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
* условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
* вид использования и (или) зонирование;
* местоположение объекта;
* физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
* экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
* наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью; другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.
  1. ***Корректирование цен аналогов***

**Классификация корректировок**. Классификация вводимых корректировок основана на учете разных способов расчета и внесения корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемым объектом и сопоставимым аналогом

Параметрические

**Корректировки**

Коммерческие

Процентные

(коэффициентные)

Вводимые к цене единицы сравнения аналога

Вводимые к цене аналога в целом

Стоимостные

(денежные)

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Вид корректировки** | **Определение (назначение)** | **Пример** |
| **Коммерческие** | вносятся для уравнивания цен объектов-аналогов с базисом определяемой оценщиком стоимости объекта оценки | НДС, торг, дата продажи, имущественные права, рыночные условия, условия финансирования. |
| **Параметрические** | все остальные корректировки | Начиная с местоположения до физических характеристик |
| **Процентные (коэффициентные)** | вносятся путем изменения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта | местоположение, износ, время продажи |
| **Стоимостные (денежные):** | изменяют цену проданного объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта |  |
| ***- вносимые к цене единицы сравнения аналога*** |  | качественные характеристики, поправки, рассчитанные статистическими методами |
| ***- вносимые к цене единицы сравнения аналога*** |  | наличие движимого имущества, наличие или отсутствие дополнительных улучшений |

Расчет и внесение корректировок. Для расчета и внесения корректировок используется множество различных методов, среди которых можно выделить следующие:

* методы парных продаж;
* экспертный метод;
* статистический метод;
* стоимостной метод.

Метод парных продаж. Парными продажами являются продажи двух объектов, которые почти идентичны, за исключением какого-либо одного параметра.

Чтобы получить величину поправки (корректировки) в процентном выражении методом парных продаж, необходимо применить следующую формулу:



где П - поправка (корректировка) в процентном выражении; ЦОПП\_ОЦ - цена объекта парной продажи, различающаяся характеристика у которого соответствует оцениваемому объекту; ЦОПП\_АН - цена объекта парной продажи, различающаяся характеристика у которого соответствует аналогичному объекту.

Чтобы получить величину поправки (корректировки) в стоимостном выражении, применяемую к стоимости объекта в целом, методом парных продаж, необходимо применить следующую формулу:



где П — поправка (корректировка) в стоимостном выражении; ЦОПП\_ОЦ - цена объекта парной продажи, характеристика различия у которого соответствует оцениваемому объекту; ЦОПП\_АН - цена объекта парной продажи, характеристика различия у которого соответствует аналогичному объекту.

В основе экспертного метода расчета и внесения поправок лежит субъективное мнение эксперта-оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога. Обычно вносятся процентные поправки.

Экспертный метод расчета и внесения поправок обычно используется, когда невозможно рассчитать достаточно точные денежные поправки, но есть рыночная информация о процентных различиях.

*Статистический метод.* Суть статистического метода состоит в продлении корреляционно-регрессионного анализа, который подразумевает допустимую формализацию зависимости между изменениями цен объектов недвижимости и изменениями каких-либо его характеристик. Данный метод достаточно трудоемок.

*Стоимостной метод*. Стоимостной метод расчета величины корректировки (поправки) состоит в определении затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки.

Последовательность внесения поправок и получение скорректированного результата:

1. Первыми вносятся стоимостные корректировки, вносимые к цене аналога в целом (например, поправка на наличие движимого имущества).
2. Затем вносятся процентные поправки.
3. Затем вносятся денежные поправки, вносимые к единице сравнения аналога.

В итоге скорректированную цену единицы сравнения аналога получаем по формуле:

 (2.3.4)

где Цск.ан - скорректированная цена единицы сравнения аналога;

Цп.ан - первоначальная цена единицы сравнения аналога (до внесения корректировок);

 - сумма стоимостных поправок, вносимых к цене аналога в целом (поскольку корректируем цену единицы сравнения, то делим на количество единиц сравнения данного аналога);

Кед ср.ан - количество единиц сравнения аналога;

- сумма процентных поправок, вносимых к цене аналога;

- сумма стоимостных поправок, вносимых к цене единицы сравнения аналога.

* 1. ***Метод сравнения продаж***

Метод сравнения продаж базируется на информации о недавних сделках с аналогичными объектами на рынке и сравнении оцениваемой недвижимости с аналогами. Исходной предпосылкой применения метода сравнения продаж является наличие развитого рынка недвижимости.

Основные этапы оценки недвижимости методом сравнения продаж.

1-й этап. Изучаются состояние и тенденции развития рынка недвижимости и особенно того сегмента, к которому принадлежит оцениваемый объект. Выявляются объекты недвижимости, сопоставимые с оцениваемым объектом, проданные относительно недавно.

2-й этап. Собирается и проверяется информация по сопоставимым объектам; анализируется собранная информация и каждый сопоставимый объект сравнивается с оцениваемым объектом. Из сопоставимых объектов по минимуму различий выбираются объекты-аналоги.

3-й этап. На выделенные различия в ценообразующих характеристиках объектов-аналогов с оцениваемым объектом вносятся поправки в цены продаж аналогов.

4-й этап. Согласовываются скорректированные цены объектов-аналогов и выводится итоговая величина рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости, полученная в рамках метода сравнения продаж сравнительного подхода.

* 1. ***Метод валового рентного множителя (мультипликатора)***

Этот метод основывается на объективной предпосылке наличия прямой взаимосвязи между ценой продаж недвижимости и соответствующим рентным (арендным) доходом от сдачи ее в аренду. Эта взаимосвязь измеряется *валовым рентным множителем (мультипликатором)* (ВРМ) как отношение цены продажи к рентному доходу. Метод валового рентного множителя применяется к оценке доходной недвижимости, широко реализуемой на рынке.

В качестве экономической единицы сравнения при оценке объекта недвижимости на основе соотношения дохода и цены продажи может использоваться валовой рентный множитель.

*Валовый рентный множитель (мультипликатор)* - это отношение цены продажи или к потенциальному валовому доходу (ПВД), или к действительному валовому доходу (ДВД).

Этапы оценки недвижимости при помощи валового рентного мультипликатора могут быть следующие:

1. оценивается валовой доход оцениваемого объекта (потенциальный или действительный);

2. на основе анализа рынка формируется репрезентативная (представительная) выборка[[2]](#footnote-2) аналогов оцениваемого объекта, по которым имеется достоверная информация о цене продажи и величине потенциального либо действительного дохода;

3. вносятся необходимые корректировки, увеличивающие сопоставимость аналогов с оцениваемым объектом;

4. по каждому аналогу рассчитывается ВРМ;

5. определяется итоговый ВРМ как средняя или средневзвешенная величина расчетных ВРМ по всем аналогам;

6. рассчитывается рыночная стоимость оцениваемого объекта как произведение среднего ВРМ и валового дохода оцениваемого объекта.

Вероятная цена продажи оцениваемого объекта рассчитывается по формуле:



где V - вероятная цена продажи оцениваемого объекта;

ПВДоб - валовой (действительный) доход от оцениваемого объекта;

МВРа - усредненный мультипликатор валовой ренты по аналогам;

- цена продажи i-го сопоставимого аналога;

- потенциальный валовой доход i-го сопоставимого аналога;

m - количество отобранных аналогов.

* 1. ***Метод регрессионного анализа***

Суть статистического метода состоит в проведении корреляционно-регрессионного анализа, который подразумевает допустимую формализацию зависимости между изменениями цен объектов недвижимости и изменениями каких-либо его характеристик. Данный метод достаточно трудоемок.

При рассмотрении взаимосвязей выделяют одну из величин как независимую, а другие как зависимые. При рассмотрении зависимости двух случайных величин говорят о парной регрессии. Зависимость нескольких переменных называют множественной регрессией.

В регрессионных моделях зависимая (объясняемая) переменная *Y* может быть представлена в виде функции *f(X1, X2, …, Xn),* где *X1, X2, …, Xn* - независимые (объясняющие) переменные или факторы. В зависимости от вида функции *f(X1, X2, …, Xn)* модели делятся на линейные и нелинейные. В зависимости от количества включенных в модель факторов *X* модели делятся на однофакторные и многофакторные.

Выбор факторов, влияющих на исследуемый показатель, производится на основании качественного и количественного анализа исследуемых явлений.

Основными этапами построения регрессионной модели являются:

* Построение системы показателей (факторов). Сбор и предварительный анализ исходных данных. Построение матрицы коэффициентов парной корреляции.
* Выбор вида модели и численная оценка ее параметров.
* Проверка качества модели.
* Оценка влияния отдельных факторов на основе модели.
* Прогнозирование на основе модели регрессии.

Исключение части факторов осуществляется на основе анализа парных коэффициентов корреляции и оценкой их значимости. Коэффициент парной корреляции определяется по формуле:



где  – среднее значение факторного признака,

– среднее значение результативного признака.

Значение коэффициентов парной корреляции лежит в интервале от *‑1*до *+1*. Его положительное значение свидетельствует о прямой связи, отрицательное - об обратной, т.е. когда растет одна переменная, другая уменьшается. Связь считается достаточно сильной, если коэффициент корреляции по абсолютной величине превышает *0,7* и слабой, если меньше *0,4*.

Для оценки значимости коэффициента корреляции применяется *t* - критерий Стьюдента. при этом фактическое значение этого критерия *(tнабл)*



сравнивается с критическим значением *tкр* которое берется из таблицы значений *t* с учетом заданного уровня значимости *(α = 0,05)* и числа степеней свободы *(n - 2)*.

Если *tнабл > tкр,* то полученное значение коэффициента парной корреляции признается значимым.

Одним из условий регрессионной модели является предположение о функциональной независимости объясняющих переменных. Связь между факторами называется мультиколлинеарностью. Считают явление мультиколлинеарности в исходных данных установленным, если коэффициент парной корреляции между двумя переменными больше *0.8*

1. **Оценка земельных участков**
   1. ***Метод выделения***

Метод применяется для оценки *застроенных земельных участков*.

Условия применения метода:

* наличие информации о ценах сделок с едиными 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.
  1. ***Метод капитализация 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).

* 1. ***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.

* 1. ***Метод разбивки на участки***

Метод определения затрат на освоение применяется при опенке *незастроенных массивов земли* и позволяет определить общую стоимость земли при условии ее разделения на отдельные земельные участки, которые затем будут проданы[[3]](#footnote-3). Из денежной выручки от продажи участков вычитаются все издержки на их освоение, предпринимательская прибыль, и таким образом определяется стоимость неосвоенной земли.

Метод определения затрат на освоение применяется, если наиболее эффективным использованием является разделение земельного массива на отдельные участки.

Этапы определения затрат на освоение:

*1-й этап*. Определение размеров индивидуальных участков и степени их благоустройства исходя из юридических и физических возможностей, а также экономической целесообразности. Размеры и благоустройство земельных участков должны отвечать рыночным стандартам данного региона.

*2-й этап*. Расчет цены продажи освоенных участков осуществляется или путем анализа сопоставимых участков, которые недавно были аналогичным образом освоены, или на базе метода сравнения продаж.

*3-й этап.* Расчет всех затрат на освоение:

* расходы на приобретение земельного массива и документов;
  + - инженерные расходы по расчистке, разметке и окончательной подготовке земли;
    - расходы по устройству дорог, тротуаров, дренажа, инженерных и коммунальных сооружений;
* оплата налогов, страхования;
* прибыль и накладные расходы подрядчика;
* расходы на продажу и рекламу.

*4-й этап.* Расчет стоимости неосвоенной земли путем вычета затрат на освоение и предпринимательской прибыли из предполагаемой денежной выручки от продажи участков.

*5-й этап.* Определение периода времени, необходимого на освоение и продажу. Выбор ставки дисконтирования, которая отражает риск, связанный с периодом предполагаемого освоения и продажи, а также величину авансированного капитала. Дисконтирование денежной суммы, полученной от продажи земельных участков за вычетом затрат и предпринимательской прибыли, исходя из периода продажи земельных участков, для получения текущей стоимости неосвоенной земли.

* 1. ***Метод распределения***

Метод применяется для оценки *застроенных земельных участков*.

Условия применения метода:

* наличие информации о ценах сделок с едиными 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.
  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.

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.
  1. ***Метод остатка для земли***

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).

1. **Оценка приносящей доход (коммерческой) недвижимости**

Оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

1. **Источники информации**
2. Гражданский кодекс Российской Федерации
3. Земельный кодекс Российской Федерации
4. Водный кодекс Российской Федерации
5. Лесной кодекс Российской Федерации
6. Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»
7. Федеральный закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»
8. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611
9. Методические рекомендации по оценке объектов недвижимости, отнесенных   
   в установленном порядке к объектам культурного наследия, одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России (протокол заседания Совета   
   от 23.06.2015 № 17-АУ)
10. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-Р
11. Оценка недвижимости. Учебник/А.Г. Грязнова, М.А. Федотова – М.: Изд. «Финансы   
    и статистика», 2007
12. Оценка стоимости недвижимости/С.В. Грибовский – М.: Изд. «Маросейка»,   
    2009
13. Оценка для целей залога. Теория, практика, рекомендации/М.А. Федотова, В.Ю. Рослов,   
    О.Н. Щербакова, А.И. Мышанов – М.: Изд. «Финансы и статистика», 2008
14. Оценка стоимости земельных участков: учебное пособие/В.И. Петров,   
    под ред. М. А. Федотовой. - 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Изд. «КноРус»,   
    2008
15. Справочники укрупненных показателей стоимости строительства, подготовленные компанией «КО-ИНВЕСТ». Разделы: Информационная основа и принципы построения изданий Ко-Инвест серии «Справочник оценщика»; Рекомендации по использованию

***Примечание***: учебники, учебные пособия и иные справочные материалы рекомендуются как в редакции указанных годов выпуска, так и в редакции последующих выпусков

1. Бирман Г., Шмидт С. Экономический анализ инвестиционных проектов / под ред. Л.П. Белых. — М.: Банки и биржи, ЮНИТИ, 1997. — С. 445, 446. [↑](#footnote-ref-1)
2. Репрезентативная выборка — это набор объектов-аналогов, которые могут быть полномочными представителями рынка объекта оценки. [↑](#footnote-ref-2)
3. Оценка недпнжимосш/под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. М.: Финан­сы И статистика, 2005. [↑](#footnote-ref-3)