

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации
Южно-Уральский государственный университет
Кафедра «Экономическая безопасность»

У9(2).я7
С604

Л.А. Солодкина

**ЭКОНОМИКО-ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ
ПРЕДПРИЯТИЯ**

Конспект лекций

Часть 1

Челябинск
Издательский центр ЮУрГУ
2021

ББК Х535.я7 + У9(2) – 983.я7
С604

*Одобрено
учебно-методической комиссией
Высшей школы экономики и управления*

*Рецензенты:
О.А. Давыдова, Н.Г. Хейфец*

Солодкина, Л.А.

С604 **Экономико-правовые основы оценки стоимости предприятия: конспект лекций / Л.А. Солодкина. – Челябинск: Издательский центр ЮУрГУ, 2021. – Ч. 1. – 56 с.**

В конспекте лекций рассматриваются основные методические аспекты лекций по дисциплине «Экономико-правовые основы оценки стоимости предприятия». Данный конспект лекций составлен в соответствии с требованиями государственного образовательного стандарта высшего профессионального образования.

Конспект лекций предназначен для студентов направления 38.05.01 «Экономическая безопасность» очной формы обучения, а также для всех, кто интересуется методами оценки стоимости предприятия.

ББК Х535.я7 + У9(2) – 983.я7

© Издательский центр ЮУрГУ, 2021

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	4
ЛЕКЦИЯ 1. ПОНЯТИЕ И ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	
1.1. Понятие оценочной деятельности.....	4
1.2. Субъекты оценочной деятельности.....	4
1.3. Правовое регулирование оценочной деятельности.....	5
1.4. Саморегулирование оценочной деятельности.....	6
ЛЕКЦИЯ 2. ОБЪЕКТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	8
2.1. Сущность недвижимого имущества.....	8
2.2. Движимое имущество.....	13
2.3. Нематериальные активы.....	14
2.4. Бизнес как объект оценки.....	23
ЛЕКЦИЯ 3. ПОНЯТИЕ И ВИДЫ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	
3.1. Стоимость как экономическая категория.....	25
3.2. Рыночная стоимость.....	26
3.3. Инвестиционная стоимость.....	28
3.4. Кадастровая стоимость недвижимого имущества.....	28
3.5. Ликвидационная стоимость объекта оценки.....	31
ЛЕКЦИЯ 4. ТЕХНОЛОГИЯ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	
4.1. Этапы проведения оценки.....	33
ЛЕКЦИЯ 5. ПРАВОВАЯ ОСНОВА СУДЕБНО-ЭКСПЕРТНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	
5.1. Основной законодательный акт, регулирующий отношения в сфере судебно-экспертной деятельности.....	41
5.2. Нормы Гражданского процессуального кодекса (ГПК РФ), регулирующие судебно-экспертную деятельность.....	42
5.3. Нормы Арбитражного процессуального кодекса РФ, регулирующие судебно-экспертную деятельность.....	43
ЛЕКЦИЯ 6. РОДЫ И ВИДЫ СУДЕБНЫХ ЭКСПЕРТИЗ	
6.1. Виды судебной экспертизы в гражданском процессе.....	44
6.2. Комиссионные экспертизы.....	45
6.3. Комплексная экспертиза.....	45
6.4. Дополнительная и повторная экспертизы.....	46
6.5. Органы или лица, имеющие право назначать судебную экспертизу.....	46
ЛЕКЦИЯ 7. СУДЕБНАЯ ОЦЕНОЧНАЯ ЭКСПЕРТИЗА	
7.1. Нормативные документы, которыми нужно руководствоваться при проведении судебной оценочной экспертизы.....	48
7.2. Различия при проведении оценки и судебной оценочной экспертизы....	51
7.3. Заключение эксперта.....	53
БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК.....	54

ВВЕДЕНИЕ

Теоретические аспекты дисциплины способствуют формированию аргументированного, последовательного и логического мышления и изложения мыслей, реализации практического подхода к решению задач в рамках компетенций по данной учебной дисциплине. Лекции проводятся в соответствии с учебным планом по специальности 38.05.01 «Экономическая безопасность». Тема и содержание лекций соответствуют рабочей программе дисциплины «Экономико-правовые основы оценки стоимости предприятия».

В ходе лекций студенты научатся проводить оценку рыночной стоимости предприятия с помощью различных методов оценки в рамках трех подходов: доходного, сравнительного, затратного, а также согласовывать результаты расчета рыночной стоимости.

Лекции способствуют углублению знаний студентов как по теоретическим вопросам, связанным с оценкой стоимости, так и по практической составляющей, что является очень важным фактором при построении образовательной траектории и профессиональной карьеры.

ЛЕКЦИЯ 1. ПОНЯТИЕ И ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

1.1. Понятие оценочной деятельности

В Российской Федерации действует Федеральный закон от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Данный Федеральный закон определяет правовые основы регулирования оценочной деятельности в отношении объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям, физическим лицам и юридическим лицам, для целей совершения сделок с объектами оценки, а также для иных целей.

В соответствии с данным Федеральным законом под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой, ликвидационной, инвестиционной или иной предусмотренной федеральными стандартами оценки стоимости.

1.2. Субъекты оценочной деятельности

Субъекты оценочной деятельности можно разделить на два уровня. Первый уровень – это оценщики и заказчики оценки. Заказчикам для ведения хозяйственной деятельности или совершения сделок необходимо иметь аргументированную, документально подтвержденную величину стоимости объекта собственности. Заказчиками могут быть физические и юридические лица, а также го-

сударство в лице органов исполнительной власти. Основными субъектами оценочной деятельности являются оценщики. Это физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Оценщик может осуществлять оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом.

Субъекты второго уровня регулируют процесс оценки, контролируют его и являются потребителями оценочных услуг, то есть используют информацию, содержащуюся в отчете об оценке. К ним относятся органы законодательной и исполнительной власти, которые законодательно регулируют процесс оценки и контролируют его, профессиональные объединения (в том числе саморегулируемые организации оценщиков).

Для проведения оценки между заказчиком и оценщиком (оценочной фирмой) заключается договор.

1.3. Правовое регулирование оценочной деятельности

Нормативно-правовая база оценочной деятельности находится в процессе постоянного совершенствования, так оценочная деятельность, возникшая в РФ с провозглашением частной собственности и свободного рынка, довольно сложная область деятельности. При осуществлении процесса оценки необходимо учитывать значительное количество внешних и внутренних факторов, влияющих как на процесс оценки, так и на результирующее значение стоимости объекта.

В настоящее время правовое регулирование процесса оценки базируется на следующих документах:

1. *Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»* (далее – Закон об оценочной деятельности) – это основной документ в области оценки, определяет правовые основы регулирования оценочной деятельности в отношении объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям, физическим лицам и юридическим лицам, для целей совершения сделок с объектами оценки.

2. *Федеральные стандарты оценки* (далее – ФСО) – эти нормативные акты содержат конкретные требования, предъявляемые к оценщикам и процессу оценки.

3. *Стандарты и правила саморегулируемых организаций оценщиков* – внутренние нормативные документы, которые разрабатываются и утверждаются непосредственно в саморегулируемой организации оценщиков.

4. *Дополнительные нормативные акты, регулирующие те или иные особенности объектов оценки, которые могут повлиять на процесс оценки.* Например, *Методические рекомендации по определению рыночной стоимости ин-*

теллектуальной собственности (утв. Минимуществом Российской Федерации 26 ноября 2002 г. № СК-4/21297).

5. *Международные стандарты оценки*. Все акты, касающиеся оценочной деятельности в Российской Федерации, принимаются в соответствии с международными нормами и договорами, в связи с этим их соблюдение обеспечивается исполнением национального законодательства. Нормы международных актов дополняют нормы российского права.

6. *Типовые правила профессиональной этики оценщиков* (см. Приказ Минэкономразвития России от 30 сентября 2015 г. № 708) определяют этические нормы поведения оценщиков при осуществлении оценочной деятельности, взаимодействии с заказчиками, другими оценщиками, саморегулируемыми организациями оценщиков, со средствами массовой информации, а также с юридическими лицами.

1.4. Саморегулирование оценочной деятельности

В настоящее время чтобы стать полноправным субъектом оценочной деятельности, оценщику необходимо вступить в члены саморегулируемой организации оценщиков. Полный перечень саморегулируемых организаций можно найти в едином государственном реестре СРО оценщиков. На конец июля 2017 г. реестр включает семнадцать зарегистрированных СРО оценщиков.

Саморегулируемая организация оценщиков - это некоммерческая организация, созданная в целях регулирования оценочной деятельности и контроля за деятельностью своих членов в части соблюдения ими требований законодательства в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, правил деловой и профессиональной этики, включенная в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков и объединяющая на условиях членства оценщиков.

С 2006 года в РФ отменили лицензирование оценочной деятельности и взамен ввели саморегулирование оценочной деятельности. Ранее субъектами оценочной деятельности выступали юридические лица, которые должны были получить лицензию для проведения оценочных действий. С введением СРО субъектами выступают физические лица, деятельность которых удобнее контролировать через СРО, членство в которых для осуществления оценочной деятельности является обязательным.

Каждая саморегулируемая организация оценщиков не только контролирует своих оценщиков, но и занимается также разработкой стандартов оценки, правил профессиональной этики, условий приема, проводит непосредственно прием оценщиков и исключение из своего состава, причем все эти изменения отражаются в реестре членов конкретной СРО, в установленных законом случаях проводит экспертизу отчетов, предоставленных одним из ее членов. Контролирование деятельности оценщиков, являющихся членами той или иной СРО, производится путем проведения проверок – плановых и внеплановых – по поступающим жалобам.

Оценщик, чтобы стать членом СРО, должен отвечать требованиям закона, содержащимся в ст. 24 Закона об оценочной деятельности:

- 1) допускается членство только в одной СРО оценщиков;
- 2) наличие высшего образования и (или) профессиональной переподготовки в области оценочной деятельности;
- 3) отсутствие неснятой или непогашенной судимости за преступления в сфере экономики, а также за преступления средней тяжести, тяжкие и особо тяжкие преступления.

Соблюдение данных условий подтверждаются документально.

В свою очередь саморегулируемая организация оценщиков, чтобы быть включенной в единый государственный реестр, должна также отвечать ряду требований, установленных в ст. 22 Закона об оценочной деятельности:

- 1) объединять в своем составе не менее 300 человек, отвечающих требованиям, указанным выше;
- 2) иметь компенсационный фонд, формируемый за счет членских взносов в денежной форме;
- 3) иметь организованную структуру с коллегиальным органом управления;
- 4) иметь стандарты и правила осуществления оценочной деятельности;
- 5) иметь интернет-сайт.

Безусловно, профессиональное объединение в СРО оценщиков оказывает положительный эффект на осуществление оценочной деятельности в целом. До оценщиков оперативно доводится актуальная информация по вопросам оценки, отпадает необходимость лично отстаивать свои права и интересы, поскольку этим отчасти занимается СРО.

Пользователю оценочных услуг важно знать, что с 3 ноября 2015 г. в реестре каждой СРО будет храниться информация о подготовленных оценщиком-исполнителем отчетах, замечаниях к ним, а также жалобах от заказчиков при их наличии за последние 5 лет. Порядок предоставления информации об оценщике – члене СРО остается прежним: по запросам граждан и юридических лиц в течение 7 дней. Данный шаг, безусловно, стимулирует специалистов-оценщиков к высококачественному оказанию услуг, а заказчикам позволяет выбрать исполнителя с подтвержденным опытом и квалификацией.

Контрольные вопросы

1. Что понимается под оценочной деятельностью в соответствии с Закона РФ №135-ФЗ?
2. Дать характеристику субъектам оценочной деятельности первого уровня.
3. Дать характеристику субъектам оценочной деятельности второго уровня.
4. Какие основные документы регулируют оценочную деятельность?
5. Раскрыть роль саморегулируемых организаций в оценочной деятельности.

ЛЕКЦИЯ 2. ОБЪЕКТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

К объектам оценки в соответствии со статьей 5 Закона РФ №135-ФЗ относятся отдельные материальные объекты (вещи); совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия); право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества; права требования, обязательства (долги); работы, услуги, информация; иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте.

В связи с этим выделяют следующие направления оценочных работ:

- оценка земли, недвижимости (недвижимого имущества);
- оценка машин, станков, оборудования, транспортных средств (движимого имущества);
- оценка интеллектуальной собственности;
- оценка бизнеса.

Рассмотрим более подробно каждый из объектов оценки.

2.1. Сущность недвижимого имущества

В современной России понятие «недвижимость» («недвижимое имущество») впервые введено в экономический и правовой оборот Основами гражданского законодательства Союза ССР и республик от 31 мая 1991 г. (ст. 4) в связи с установлением статуса частной собственности на землю. Затем этот термин был подтвержден в Указе Президента РФ от 27.10.93 г. № 1767 «О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России» (ст. 1) и окончательно законодательно закреплён Гражданским кодексом Российской Федерации (ст. 130) 30 ноября 1994 г.

Недвижимость (недвижимая вещь, недвижимое имущество) — это участок территории с принадлежащими ему природными ресурсами (почвой, водой и другими минеральными и растительными ресурсами), а также зданиями и сооружениями.

Понятие недвижимости, как и любое другое понятие, состоит из трех необходимых элементов:

- наименование – знак (термин), закрепленный за объектом, в данном случае это «недвижимость»;
- содержание – совокупность отличительных признаков, ядром которых является сущностное свойство: неподвижность, непремещаемость в пространстве и др.;
- объем – множество (класс) предметов, отображаемых в данной категории: здания, сооружения и т.д.

Различают понятие недвижимого имущества как материального (физического) объекта и как комплекса экономико-правовых и социальных отношений, обеспечивающих специальный порядок распоряжения им и особую устойчивость прав.

Любой объект недвижимости в реальной действительности существует в единстве физических, экономических, социальных и правовых свойств, каждое из которых может в соответствующих случаях выступать в качестве основного (определяющего) в зависимости от жизненных ситуаций, целей и стадий анализа.

Физическая концепция отражает физические (технические) характеристики недвижимости: конструкцию и материал строений, размеры, местоположение, климат, плодородие почв, окружающую среду и другие параметры (подробно рассматриваются далее). Все объекты недвижимости подвергаются воздействию физических, химических, биологических, техногенных и других факторов. В результате постепенно изменяются их потребительские качества и функциональная пригодность, состояние которых учитывается при совершении сделок, владении и пользовании имуществом.

Экономическая концепция рассматривает недвижимость как эффективный объект инвестирования и надежный инструмент генерирования дохода. Основные экономические элементы недвижимого имущества – стоимость и цена – первично возникают из его полезности, способности удовлетворять различные потребности и интересы людей. За счет налогообложения владельцев недвижимости формируются муниципальные бюджеты и реализуются социальные программы.

Юридическая концепция недвижимости отражает совокупность публичных и частных прав, устанавливаемых государством с учетом отечественных особенностей и международных норм. Частные права могут быть неделимыми или частичными (совместное имущество) и разделенными на основе физического горизонтального и вертикального разграничения имущества на подземные ресурсы, поверхность земельных участков, строения на них и воздушное пространство. В России, как и в других промышленно развитых странах мира, законодательно гарантировано частным лицам право покупать, продавать, сдавать в аренду или передавать имущество либо права на владение и пользование им другим гражданам и предприятиям, т.е. свободно распоряжаться своей собственностью. Однако, когда частная собственность на недвижимость приходит в противоречие с общественными интересами, она перестает относиться к юрисдикции частного права. Закон (ст. 239 ГК РФ) предусматривает возможность изъятия у частных лиц для государственных или муниципальных нужд земельного участка вместе с расположенными на нем зданиями и сооружениями путем выкупа или продажи с публичных торгов. Существуют и другие формы государственного регулирования владения и пользования недвижимостью: строительные ограничения, система зонирования, требования по охране окружающей среды и др.

Социальная концепция недвижимого имущества состоит в удовлетворении физиологических, психологических, интеллектуальных и других потребностей людей. Все, что нужно человеку для выживания и достойной жизни, он получает, в конечном счете, от земли. Владение недвижимостью престижно в общественном сознании и необходимо для формирования цивилизованного среднего социального слоя.

Согласно статье 130 Гражданского кодекса Российской Федерации (ГК РФ) к недвижимости относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения. К недвижимости относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. К недвижимости может быть отнесено и другое имущество (квартира, предприятие и т. д.). Гражданским кодексом определены как недвижимость отдельные и сложные объекты (табл. 1).

Таблица 1

Недвижимость как совокупность отдельных и сложных объектов

Отдельные объекты	Сложные объекты
Земельные участки	Предприятие в целом как имущественный комплекс, включая земельные участки, здания и сооружения, инвентарь и оборудование, сырье и продукция; требования и долги; права на обозначения, индивидуализирующие предприятие, его продукцию, работы и услуги; нематериальные активы; информация
Участки недр	
Обособленные водные объекты	
Все, что прочно связано с землей, в том числе леса; многолетние насаждения; здания; сооружения	
Приравненные к недвижимости, подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда; суда внутреннего плавания; космические объекты	
Иные предметы, наделенные статусом недвижимости по закону	

Недвижимость является активом, операции с которым осуществляют на рынке недвижимости.

Характеристика отдельных видов недвижимого имущества.

Земельный участок. Территориальные границы земельного участка определяются в порядке, установленном земельным законодательством, на основе документов, выдаваемых собственнику государственными органами по земельным ресурсам и землеустройству.

Если иное не установлено законом, право собственности на земельный участок распространяется на находящиеся в границах этого участка поверхностный (почвенный) слой и замкнутые водоемы, леса и растения.

Собственник земельного участка вправе использовать по своему усмотрению все, что находится над и под поверхностью этого участка, если иное не предусмотрено законом о недрах, об использовании воздушного пространства или иными законами и не нарушает прав других лиц.

Собственник земельного участка вправе продать его, подарить, отдавать в залог, сдавать в аренду, а также распоряжаться им другими способами (передача в доверительное управление, взнос в уставный капитал акционерного общества или товарищества и др.).

В порядке, установленном законом, определяются земли сельскохозяйственного и иного назначения, использование которых для других целей не допускается или ограничивается. Пользование таким земельным участком может осуществляться в пределах, определяемых его назначением.

В случае, если земельный участок не огорожен или собственник не обозначил границы, запрещающие вход на участок, любой гражданин может пройти через участок при условии, что это не причиняет ущерба или беспокойства собственнику данного участка.

Собственник земельного участка может возводить на нем здания и сооружения, осуществлять их перестройку или снос, разрешать строительство на своем участке другим лицам.

Эти права осуществляются при условии соблюдения градостроительных и строительных норм и правил, а также требования о назначении земельного участка.

Жилое и нежилое помещение. Право собственности и другие вещные права на жилые помещения определены главой 18 ГК РФ.

Жилым помещением признается помещение, отвечающее установленным санитарным, противопожарным, градостроительным и техническим требованиям и предназначенное для проживания граждан.

К жилым помещениям относятся: жилые дома, квартиры в многоквартирных жилых домах, жилые комнаты и/или иные помещения, предназначенные для проживания и признающиеся жилыми в соответствии с национальными традициями народов, населяющих Российскую Федерацию, закрепленными законодательством субъектов РФ.

Не допускается размещение в жилых домах промышленных производств. Размещение собственником в принадлежащем ему жилом помещении предприятий, учреждений или организаций допускается только после перевода такого помещения в нежилое. Перевод жилого помещения в нежилое производится в порядке, определяемом жилищным законодательством.

Приобретение нежилых помещений в собственность, то есть их приватизация, законодательно установлено целым рядом нормативных актов.

В соответствии с п. 2.6 «Государственной программы приватизации государственных и муниципальных предприятий в Российской Федерации после 1 июля 1994 г.», п. 4 «Основных положений Государственной программы приватизации государственных и муниципальных предприятий в Российской Федерации после 1 июля 1994 г.», предусмотрена приватизация недвижимого имущества, находящегося в федеральной собственности субъектов Российской Федерации и муниципальной собственности.

В этих нормативных актах определены: круг субъектов, имеющих право приватизировать недвижимость; порядок продажи и определения цены, по которой могут быть проданы указанные объекты; основания отказа в продаже недвижимости. При этом допускается продажа с аукциона или по конкурсу в соответствии с законодательством Российской Федерации только незанятых (не-

используемых) объектов нежилого фонда, в том числе и предназначенных для реконструкции. Продажа других объектов нежилого фонда в этом порядке не допускается.

Предприятие как имущественный комплекс. Предприятием признается имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности. Предприятие в целом как имущественный комплекс признается недвижимостью.

Предприятие в целом или его часть может быть объектом купли-продажи, залога, аренды и других сделок, связанных с установлением, изменением и прекращением вещных прав.

В состав предприятия как имущественного комплекса входят все виды имущества, предназначенные для его деятельности, включая земельные участки, здания, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, продукцию, права требования, долги, а также права на обозначения, индивидуализирующие предприятие, его продукцию, работы и услуги (фирменное наименование, товарные знаки, знаки обслуживания) и другие исключительные права, если иное не предусмотрено законом или договором.

Леса. Все леса и предоставленные для ведения лесного хозяйства земли образуют лесной фонд Российской Федерации, отношения, возникающие при пользовании лесным фондом, регулируются основами лесного законодательства Российской Федерации. В состав земель лесного фонда входят:

- лесные земли (покрытые лесом, а также не покрытые лесом вырубки, гары, редины, прогалины и др.);
- нелесные земли (болота, дороги, кварталные просеки и др.).

В состав земель лесного фонда не входят:

- защитные лесные насаждения и другая древесная и кустарниковая растительность на землях сельскохозяйственного назначения;
- защитные лесные насаждения на полосах отвода железных, автомобильных дорог и каналов;
- озеленительные насаждения и группы деревьев в городах и других населенных пунктах, произрастающие на землях, не отнесенных к городским лесам;
- деревья и группы деревьев на приусадебных, дачных и садовых участках.

Лесной фонд находится в совместном ведении РФ, республик в составе РФ, краев, областей, округов, городов Москвы и Санкт-Петербурга.

Каждый объект недвижимости имеет существенные признаки, позволяющие отличить его от движимых вещей и характеризующие особенности объектов по однородным группам (табл. 2).

Основные признаки недвижимости

Признак	Содержание (состояние)
Степень подвижности	Абсолютная неподвижность, неперебещаемость в пространстве без ущерба функциональному назначению
Связь с землей	Прочная физическая и юридическая
Форма функционирования	Натурально-вещественная и стоимостная
Изменение формы в процессе использования	Сохраняется натуральная форма в течение всего срока эксплуатации
Долговечность	Множественное использование, земля может использоваться бесконечно при правильной эксплуатации
Потеря потребительских свойств и перенос стоимости в процессе производства (амортизация)	Постепенно по мере износа и накопления амортизационных отчислений
Общественное значение	Использование объекта затрагивает интересы многих граждан и других собственников, интересы которых защищаются государством
Технические и технологические характеристики (местоположение, функциональное назначение, состояние и др.)	Определяются конкретными частными показателями в зависимости от вида недвижимости и целесообразности распространения особого режима использования на другое имущество

2.2. Движимое имущество

В «Методических рекомендациях по выявлению и представлению сведений о сделках (операциях) с движимым имуществом, подлежащих обязательному контролю (группа кодов 50)» (утв. Комитетом АРБ по вопросам ПОД/ФТ, протокол заседания Комитета №22 от 27.01.2010) содержится определение движимого имущества.

Движимое имущество – любые вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги. То есть все, кроме земли и того, что с ней связано (здания, сооружения, земельные участки и т.п., а также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты).

Таким образом, ключевым отличием движимого имущества от недвижимого является способность объектов перемещаться относительно поверхности земли.

К движимому имуществу относятся также:

– подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты, автотранспорт, другие транс-

портные средства, прицепы и вагоны к транспортным средствам – в совокупности с имущественными правами на них, привязанными к неподвижной адресной системе координат;

– не подлежащие государственной регистрации машины и оборудование, приборы, компьютерная техника, временные постройки, ювелирные изделия и другие движимые вещи, выступающие объектами гражданского оборота.

2.3. Нематериальные активы

Нематериальные активы – активы, которые не имеют материально-вещественной формы, проявляют себя своими экономическими свойствами, дают права и выгоды их собственнику (правообладателю) и генерируют для него доходы (выгоды), в том числе:

1) исключительные права на интеллектуальную собственность, а также иные права, относящиеся к интеллектуальной деятельности в производственной, научной, литературной и художественной областях (право следования, право доступа и другие);

2) права, возникающие из гражданско-правовых взаимоотношений;

3) деловая репутация.

Поясним подробнее, что относится к каждому виду нематериальных активов.

Исключительные права на интеллектуальную собственность

Понятие и характеристика исключительных прав на интеллектуальную собственность, а также иных прав, относящихся к интеллектуальной деятельности в производственной, научной, литературной и художественной областях (право следования, право доступа и другие) отражены в четвертой части Гражданского кодекса РФ (далее ГК РФ).

Авторское право

В статье 1255 ГК РФ рассмотрены авторские права, которые определяются как интеллектуальные права на произведения науки, литературы и искусства являются авторскими правами. Автору произведения принадлежат следующие права:

1) исключительное право на произведение;

2) право авторства;

3) право автора на имя;

4) право на неприкосновенность произведения;

5) право на обнародование произведения.

Автором произведения науки, литературы или искусства в соответствии со статьей 1257 ГК РФ признается гражданин, творческим трудом которого оно создано. Лицо, указанное в качестве автора на оригинале или экземпляре произведения либо иным образом в соответствии с пунктом 1 статьи 1300 ГК РФ, считается его автором, если не доказано иное.

Объектами авторских прав являются произведения науки, литературы и искусства независимо от достоинств и назначения произведения, а также от способа его выражения (ГК РФ Статья 1259):

- литературные произведения;
- драматические и музыкально-драматические произведения, сценарные произведения;
- хореографические произведения и пантомимы;
- музыкальные произведения с текстом или без текста;
- аудиовизуальные произведения;
- произведения живописи, скульптуры, графики, дизайна, графические рассказы, комиксы и другие произведения изобразительного искусства;
- произведения декоративно-прикладного и сценографического искусства;
- произведения архитектуры, градостроительства и садово-паркового искусства, в том числе в виде проектов, чертежей, изображений и макетов;
- фотографические произведения и произведения, полученные способами, аналогичными фотографии;
- географические и другие карты, планы, эскизы и пластические произведения, относящиеся к географии, топографии и к другим наукам;
- другие произведения.

К объектам авторских прав также относятся программы для ЭВМ, которые охраняются как литературные произведения.

К объектам авторских прав относятся:

- 1) производные произведения, то есть произведения, представляющие собой переработку другого произведения;
- 2) составные произведения, то есть произведения, представляющие собой по подбору или расположению материалов результат творческого труда.

Авторские права распространяются как на обнародованные, так и на необнародованные произведения, выраженные в какой-либо объективной форме, в том числе в письменной, устной форме (в виде публичного произнесения, публичного исполнения и иной подобной форме), в форме изображения, в форме звуко- или видеозаписи, в объемно-пространственной форме.

Для возникновения, осуществления и защиты авторских прав не требуется регистрация произведения или соблюдение каких-либо иных формальностей.

В отношении программ для ЭВМ и баз данных возможна регистрация, осуществляемая по желанию правообладателя в соответствии с правилами статьи 1262 ГК РФ.

Авторские права не распространяются на идеи, концепции, принципы, методы, процессы, системы, способы, решения технических, организационных или иных задач, открытия, факты, языки программирования, геологическую информацию о недрах.

Не являются объектами авторских прав:

- 1) официальные документы государственных органов и органов местного самоуправления муниципальных образований, в том числе законы, другие нормативные акты, судебные решения, иные материалы законодательного, административного и судебного характера, официальные документы международных организаций, а также их официальные переводы;

2) государственные символы и знаки (флаги, гербы, ордена, денежные знаки и тому подобное), а также символы и знаки муниципальных образований;

3) произведения народного творчества (фольклор), не имеющие конкретных авторов;

4) сообщения о событиях и фактах, имеющие исключительно информационный характер (сообщения о новостях дня, программы телепередач, расписания движения транспортных средств и тому подобное).

Авторские права распространяются на часть произведения, на его название, на персонаж произведения, если по своему характеру они могут быть признаны самостоятельным результатом творческого труда автора и отвечают требованиям, установленным пунктом 3 настоящей статьи.

В статье 1260 ГК РФ дается характеристика переводов, иных производных произведений и составных произведений.

Переводчику, а также автору иного производного произведения (обработки, экранизации, аранжировки, инсценировки или другого подобного произведения) принадлежат авторские права соответственно на осуществленные перевод и иную переработку другого (оригинального) произведения.

Составителю сборника и автору иного составного произведения (антологии, энциклопедии, базы данных, интернет-сайта, атласа или другого подобного произведения) принадлежат авторские права на осуществленные ими подбор или расположение материалов (составительство).

Базой данных является представленная в объективной форме совокупность самостоятельных материалов (статей, расчетов, нормативных актов, судебных решений и иных подобных материалов), систематизированных таким образом, чтобы эти материалы могли быть найдены и обработаны с помощью электронной вычислительной машины (ЭВМ).

Исключительное право на произведение определяется ГК РФ статьей 1270. Автору произведения или иному правообладателю принадлежит исключительное право использовать произведение в соответствии со статьей 1229 ГК РФ в любой форме и любым не противоречащим закону способом (исключительное право на произведение), в том числе способами, указанными в пункте 2 настоящей статьи. Правообладатель может распоряжаться исключительным правом на произведение.

Использованием произведения независимо от того, совершаются ли соответствующие действия в целях извлечения прибыли или без такой цели, считается, в частности:

1) воспроизведение произведения, то есть изготовление одного и более экземпляра произведения или его части в любой материальной форме, в том числе в форме звуко- или видеозаписи, изготовление в трех измерениях одного и более экземпляра двухмерного произведения и в двух измерениях одного и более экземпляра трехмерного произведения. При этом запись произведения на электронном носителе, в том числе запись в память ЭВМ, также считается воспроизведением. Не считается воспроизведением краткосрочная запись произве-

дения, которая носит временный или случайный характер и составляет неотъемлемую и существенную часть технологического процесса, имеющего единственной целью правомерное использование произведения либо осуществляемую информационным посредником между третьими лицами передачу произведения в информационно-телекоммуникационной сети, при условии, что такая запись не имеет самостоятельного экономического значения;

2) распространение произведения путем продажи или иного отчуждения его оригинала или экземпляров;

3) публичный показ произведения, то есть любая демонстрация оригинала или экземпляра произведения непосредственно либо на экране с помощью пленки, диапозитива, телевизионного кадра или иных технических средств, а также демонстрация отдельных кадров аудиовизуального произведения без соблюдения их последовательности непосредственно либо с помощью технических средств в месте, открытом для свободного посещения, или в месте, где присутствует значительное число лиц, не принадлежащих к обычному кругу семьи, независимо от того, воспринимается произведение в месте его демонстрации или в другом месте одновременно с демонстрацией произведения;

4) импорт оригинала или экземпляров произведения в целях распространения;

5) прокат оригинала или экземпляра произведения;

6) публичное исполнение произведения, то есть представление произведения в живом исполнении или с помощью технических средств (радио, телевидения и иных технических средств), а также показ аудиовизуального произведения (с сопровождением или без сопровождения звуком) в месте, открытом для свободного посещения, или в месте, где присутствует значительное число лиц, не принадлежащих к обычному кругу семьи, независимо от того, воспринимается произведение в месте его представления или показа либо в другом месте одновременно с представлением или показом произведения;

7) сообщение в эфир, то есть сообщение произведения для всеобщего сведения по радио или телевидению, за исключением сообщения по кабелю. При этом под сообщением понимается любое действие, посредством которого произведение становится доступным для слухового и (или) зрительного восприятия независимо от его фактического восприятия публикой. При сообщении произведений в эфир через спутник под сообщением в эфир понимается прием сигналов с наземной станции на спутник и передача сигналов со спутника, посредством которых произведение может быть доведено до всеобщего сведения независимо от его фактического приема публикой. Сообщение кодированных сигналов признается сообщением в эфир, если средства декодирования предоставляются неограниченному кругу лиц организацией эфирного вещания или с ее согласия;

8) сообщение по кабелю, то есть сообщение произведения для всеобщего сведения по радио или телевидению с помощью кабеля, провода, оптического волокна или аналогичных средств. Сообщение кодированных сигналов призна-

ется сообщением по кабелю, если средства декодирования предоставляются неограниченному кругу лиц организацией кабельного вещания или с ее согласия;

8.1) ретрансляция, то есть прием и одновременное сообщение в эфир (в том числе через спутник) или по кабелю полной и неизменной радио- или телепередачи либо ее существенной части, сообщаемой в эфир или по кабелю организацией эфирного или кабельного вещания;

9) перевод или другая переработка произведения. При этом под переработкой произведения понимается создание производного произведения (обработки, экранизации, аранжировки, инсценировки и тому подобного). Под переработкой (модификацией) программы для ЭВМ или базы данных понимаются любые их изменения, в том числе перевод такой программы или такой базы данных с одного языка на другой язык, за исключением адаптации, то есть внесения изменений, осуществляемых исключительно в целях функционирования программы для ЭВМ или базы данных на конкретных технических средствах пользователя или под управлением конкретных программ пользователя;

10) практическая реализация архитектурного, дизайнерского, градостроительного или садово-паркового проекта;

11) доведение произведения до всеобщего сведения таким образом, что любое лицо может получить доступ к произведению из любого места и в любое время по собственному выбору (доведение до всеобщего сведения).

В соответствии со статьей 1274 ГК РФ свободное использование произведения в информационных, научных, учебных или культурных целях допускается без согласия автора или иного правообладателя и без выплаты вознаграждения, но с обязательным указанием имени автора, произведение которого используется, и источника заимствования:

1) цитирование в оригинале и в переводе в научных, полемических, критических, информационных, учебных целях, в целях раскрытия творческого замысла автора правомерно обнародованных произведений в объеме, оправданном целью цитирования, включая воспроизведение отрывков из газетных и журнальных статей в форме обзоров печати;

2) использование правомерно обнародованных произведений и отрывков из них в качестве иллюстраций в изданиях, радио- и телепередачах, звуко- и видеозаписях учебного характера в объеме, оправданном поставленной целью;

3) воспроизведение в периодическом печатном издании и последующее распространение экземпляров этого издания, сообщение в эфир или по кабелю, доведение до всеобщего сведения правомерно опубликованных в периодических печатных изданиях статей по текущим экономическим, политическим, социальным и религиозным вопросам либо переданных в эфир или по кабелю, доведенных до всеобщего сведения произведений такого же характера в случаях, если такие воспроизведение, сообщение, доведение не были специально запрещены автором или иным правообладателем;

4) воспроизведение в периодическом печатном издании и последующее распространение экземпляров этого издания, сообщение в эфир или по кабелю, доведение до всеобщего сведения публично произнесенных политических речей,

обращений, докладов и аналогичных произведений в объеме, оправданном информационной целью. При этом за авторами таких произведений сохраняется право на их использование в сборниках;

5) воспроизведение, распространение, сообщение в эфир и по кабелю, доведение до всеобщего сведения в обзорах текущих событий (в частности, средствами фотографии, кинематографии, телевидения и радио) произведений, которые становятся увиденными или услышанными в ходе таких событий, в объеме, оправданном информационной целью;

6) публичное исполнение правомерно обнародованных произведений путем их представления в живом исполнении, осуществляемое без цели извлечения прибыли в образовательных организациях, медицинских организациях, организациях социального обслуживания и учреждениях уголовно-исполнительной системы работниками (сотрудниками) данных организаций и учреждений и лицами, соответственно обслуживаемыми данными организациями или содержащимися в данных учреждениях;

7) запись на электронном носителе, в том числе запись в память ЭВМ, и доведение до всеобщего сведения авторефератов диссертаций.

Статья 1301 ГК РФ определяет ответственность за нарушение исключительного права на произведение.

В случаях нарушения исключительного права на произведение автор или иной правообладатель наряду с использованием других применимых способов защиты и мер ответственности, установленных настоящим Кодексом (статьи 1250, 1252 и 1253), вправе в соответствии с пунктом 3 статьи 1252 ГК РФ требовать по своему выбору от нарушителя вместо возмещения убытков выплаты компенсации:

1) в размере от десяти тысяч рублей до пяти миллионов рублей, определяемом по усмотрению суда исходя из характера нарушения;

2) в двукратном размере стоимости контрафактных экземпляров произведения;

3) в двукратном размере стоимости права использования произведения, определяемой исходя из цены, которая при сравнимых обстоятельствах обычно взимается за правомерное использование произведения тем способом, который использовал нарушитель.

Права на изобретения, полезные модели и промышленные образцы

Согласно статье 1346 ГК РФ на территории Российской Федерации признаются исключительные права на изобретения, полезные модели и промышленные образцы, удостоверенные патентами, выданными федеральным органом исполнительной власти по интеллектуальной собственности (далее – Роспатент):

В соответствии со статьей 1353 ГК РФ исключительное право на изобретение, полезную модель или промышленный образец признается и охраняется при условии государственной регистрации соответствующих изобретения, полезной модели или промышленного образца, на основании которой федеральный орган исполнительной власти по интеллектуальной

собственности выдает патент на изобретение, полезную модель или промышленный образец.

Патент удостоверяет приоритет изобретения, авторство и исключительное право на полезную модель. Охрана интеллектуальных прав на полезную модель предоставляется на основании патента в объеме, определяемом содержащейся в патенте формулой полезной модели. Для толкования формулы полезной модели могут использоваться описание и чертежи:

Охрана интеллектуальных прав на изобретение или полезную модель предоставляется на основании патента в объеме, определяемом содержащейся в патенте формулой изобретения или соответственно полезной модели. Для толкования формулы изобретения и формулы полезной модели могут использоваться описание и чертежи (пункт 2 статьи 1375 и пункт 2 статьи 1376).

Правовое значение имеют только действующие патенты. Действие патента прекращается по истечению установленного срока действия. Для полезной модели срок действия патента составляет 10 лет с даты подачи заявки на полезную модель, двадцать лет – для изобретений, пять лет – для промышленных образцов.

В соответствии с пунктом 1 статьи 1358 ГК РФ патентообладателю принадлежит исключительное право использование изобретения любым не противоречащим закону способом. Патентообладатель может распоряжаться исключительным правом на полезную модель:

Согласно пункту 2 статьи 1358 ГК РФ использованием изобретения, полезной модели или промышленного образца считается, в частности:

1) ввоз на территорию Российской Федерации, изготовление, применение, предложение о продаже, продажа, иное введение в гражданский оборот или хранение для этих целей продукта, в котором использованы изобретение или полезная модель, либо изделия, в котором использован промышленный образец;

Согласно пункту 3 статьи 1358 ГК РФ изобретение, полезная модель, промышленный образец признается использованной в продукте, если продукт содержит каждый признак, приведенный в независимом пункте содержащейся в патенте формулы

Товарные знаки и знаки обслуживания

Товарные знаки и знаки обслуживания – являются результатами интеллектуальной деятельности и приравненными к ним средствами индивидуализации юридических лиц, товаров, работ, услуг и предприятий, которым предоставляется правовая охрана (интеллектуальной собственностью) (пп. 14 п. 1 ст. 1225 ГК РФ).

В соответствии со ст. 1477 ГК РФ на товарный знак, то есть на обозначение, служащее для индивидуализации товаров юридических лиц или индивидуальных предпринимателей, признается исключительное право, удостоверяемое свидетельством на товарный знак.

Свидетельство на товарный знак удостоверяет приоритет товарного знака и

исключительное право на товарный знак в отношении товаров, указанных в свидетельстве. (п. 2 ст. 1481)

Согласно ст. 1479 исключительное право на товарный знак, зарегистрированный федеральным органом исполнительной власти по интеллектуальной собственности, действует на территории Российской Федерации, а также в других случаях, предусмотренных международным договором Российской Федерации.

В силу статьи 1484 лицу, на имя которого зарегистрирован товарный знак (правообладателю), принадлежит исключительное право использования товарного знака в соответствии со статьей 1229 ГК РФ любым не противоречащим закону способом (исключительное право на товарный знак).

Исключительное право на товарный знак может быть осуществлено для индивидуализации товаров, работ или услуг, в отношении которых товарный знак зарегистрирован, в частности путем размещения товарного знака:

- 1) на товарах, в том числе на этикетках, упаковках товаров, которые производятся, предлагаются к продаже, продаются, демонстрируются на выставках и ярмарках или иным образом вводятся в гражданский оборот на территории Российской Федерации, либо хранятся или перевозятся с этой целью, либо ввозятся на территорию Российской Федерации;

- 2) при выполнении работ, оказании услуг;

- 3) на документации, связанной с введением товаров в гражданский оборот;

- 4) в предложениях о продаже товаров, о выполнении работ, об оказании услуг, а также в объявлениях, на вывесках и в рекламе;

- 5) в сети «Интернет», в том числе в доменном имени и при других способах адресации.

Никто не вправе использовать без разрешения правообладателя сходные с его товарным знаком обозначения в отношении товаров, для индивидуализации которых товарный знак зарегистрирован, или однородных товаров, если в результате такого использования возникнет вероятность смешения.

Статьей 1229 ГК РФ установлено, что гражданин или юридическое лицо, обладающие исключительным правом на результат интеллектуальной деятельности или на средство индивидуализации (правообладатель), вправе использовать такой результат или такое средство по своему усмотрению любым не противоречащим закону способом. Правообладатель может распоряжаться исключительным правом на результат интеллектуальной деятельности или на средство индивидуализации (статья 1233), если ГК РФ не предусмотрено иное.

Правообладатель может по своему усмотрению разрешать или запрещать другим лицам использование результата интеллектуальной деятельности или средства индивидуализации. Отсутствие запрета не считается согласием (разрешением).

Другие лица не могут использовать соответствующие результат интеллектуальной деятельности или средство индивидуализации без согласия правообладателя, за исключением случаев, предусмотренных ГК РФ. Использование результата интеллектуальной деятельности или средства индивидуализации (в

том числе их использование способами, предусмотренными ГК РФ), если такое использование осуществляется без согласия правообладателя, является незаконным и влечет ответственность, установленную ГК РФ, другими законами, за исключением случаев, когда использование результата интеллектуальной деятельности или средства индивидуализации лицами иными, чем правообладатель, без его согласия допускается ГК РФ.

Права, возникающие из гражданско-правовых взаимоотношений

Гражданские права и обязанности возникают из оснований, предусмотренных законом и иными правовыми актами, а также из действий граждан и юридических лиц, которые хотя и не предусмотрены законом или такими актами, но в силу общих начал и смысла гражданского законодательства порождают гражданские права и обязанности.

В соответствии с этим гражданские права и обязанности возникают:

- из договоров и иных сделок, предусмотренных законом, а также из договоров и иных сделок, хотя и не предусмотренных законом, но не противоречащих ему;
- из актов государственных органов и органов местного самоуправления, которые предусмотрены законом в качестве основания возникновения гражданских прав и обязанностей;
- из судебного решения, установившего гражданские права и обязанности;
- в результате приобретения имущества по основаниям, допускаемым законом;
- в результате создания произведений науки, литературы, искусства, изобретений и иных результатов интеллектуальной деятельности;
- вследствие причинения вреда др. лицу;
- вследствие неосновательного обогащения;
- вследствие иных действий граждан и юридических лиц;
- вследствие событий, с которыми закон или иной правовой акт связывает наступление гражданско-правовых последствий [По материалам сайта «Академик» <http://dic.academic.ru/dic.nsf/ruwiki/1295955>].

Возникающие и передаваемые из данных правоотношений права являются объектами оценки.

Деловая репутация

Деловая репутация – нематериальный актив, представляющий собой оценку деятельности физического или юридического лица с точки зрения его деловых качеств [<https://ru.wikipedia.org/wiki>]. В общем случае деловую репутацию организации можно оценить как разницу между ценой покупки организации и ее собственным капиталом.

Деловая репутация представляет собой своего рода «доброе имя» лица и учитывается в составе его нематериальных активов наряду с авторскими правами, товарными знаками и другими. Деловая репутация может быть, как положительной, так и отрицательной. Положительная деловая репутация связана с позитивным отношением контрагентов к её обладателю, с доверием к нему и уверенностью в положительном результате сотрудничества. Отрицательная де-

ловая репутация показывает нестабильность положения её обладателя в экономическом обороте, недоверие к нему со стороны контрагентов [<https://ru.wikipedia.org/wiki>].

2.4. Бизнес как объект оценки

Бизнес (предприятие, организация, компания) занимает особое место среди объектов оценки. При проведении оценки бизнеса объектом выступает деятельность, направленная на получение прибыли и осуществляемая на основе функционирования имущественного комплекса предприятия.

Предприятие, организация является объектом гражданских прав (ст. 132 ГК РФ), вступает в хозяйственный оборот, участвует в хозяйственных операциях. Поэтому возникает потребность в оценке его стоимости.

Имущественный комплекс предприятия включает в себя все виды имущества, предназначенного для осуществления хозяйственной деятельности, для получения прибыли, в том числе недвижимое имущество (земельные участки, здания, сооружения), движимое имущество (машины, оборудование, транспортные средства, инвентарь), сырье, продукция, а также имущественные обязательства, ценные бумаги, нематериальные активы и объекты интеллектуальной собственности, в том числе фирменное наименование, знаки обслуживания, патенты, лицензии, ноу-хау, товарные знаки.

Поэтому при проведении оценки бизнеса необходимо оценить предприятие в целом, определяя стоимость, как его собственного капитала, так и отдельных составляющих имущественного комплекса (активы и обязательства).

В структуру предприятия могут входить цеха, участки, обслуживающие, специальные подразделения, строения, средства связи и коммуникации, которые могут располагаться на разных площадях и даже в разных регионах [Оценка бизнеса. Электронный учебный комплекс. Точка доступа: http://ozenka-biznesa.narod.ru/Main/bsn_13.htm].

Большое значение имеет организационно-правовая форма существования предприятия. Объектом оценки могут быть объединения, холдинги, финансово-промышленные группы. В этом случае в рамках одного бизнеса объединяются несколько дочерних компаний, отделений, филиалов.

Для правильной оценки необходимо проследить формирование денежных потоков и направление их движения, а также права и роль каждого подразделения.

Необходимо также выяснить, входят ли в состав объекта оценки подразделения социально-культурной сферы, имеются ли объекты общенационального значения.

При оценке бизнеса надо учитывать то, что предприятие, будучи юридическим лицом, одновременно является и хозяйствующим субъектом (ст. 48 ГК), поэтому его стоимость должна учитывать наличие определенных юридических прав.

Это является одной из основных особенностей бизнеса как объекта оценки. Другая отличительная особенность заключается в том, что оценивая бизнес, оценщик должен определить стоимость как имущественного комплекса (его материально-вещественную составляющую) так и эффективность самого процесса получения дохода и создания увеличения стоимости в рамках оцениваемого объекта (финансовую, управленческую составляющую).

Основу любого бизнеса составляет капитал, который функционирует в рамках определенных организационных структур – предприятий (организаций). Поэтому, оценивая бизнес, оценщик определяет стоимость собственного капитала и как фактора производства, и как квинтэссенцию бизнеса с учетом его организационно-правовой формы, отраслевых особенностей и нематериальных активов, включая goodwill.

Владелец бизнеса имеет право продать его, заложить, застраховать, завещать. Таким образом, бизнес становится объектом сделки, товаром со всеми присущими ему свойствами.

Как всякий товар, бизнес обладает полезностью для покупателя. В первую очередь, он должен реализовывать потребность в получении доходов. Следовательно, если бизнес не приносит дохода собственнику, то теряет для него свою полезность и подлежит продаже. И если кто-то другой видит новые способы использования бизнеса, иные возможности получения дохода, то возникает спрос на бизнес, и он становится товаром.

В то же время получение дохода, воспроизводство или формирование альтернативного бизнеса, нового предприятия сопровождается определенными затратами.

Полезность и затраты в совокупности составляют ту величину, которая является основой рыночной стоимости, рассчитываемой оценщиком. Таким образом, бизнес, как определенный вид деятельности и предприятие или организация, как его организационная форма в рыночной экономике, удовлетворяют потребности собственника в доходах, для получения которых затрачиваются определенные ресурсы.

Бизнес (предприятие) обладает всеми признаками товара и может быть объектом купли-продажи. Но это – товары особого рода их особенности обуславливают принципы, подходы и методы их оценки.

Особенности бизнеса как товара:

Во-первых, это товар инвестиционный, т. е. товар, вложения в который осуществляются с целью отдачи в будущем. Затраты и получение доходов разьединены во времени. Причем размер ожидаемой прибыли неизвестен, имеет вероятностный характер, поэтому инвестору приходится учитывать риск возможной неудачи. Если будущие доходы с учетом времени их получения оказываются меньше издержек на приобретение инвестиционного товара, он теряет свою инвестиционную привлекательность. Таким образом, текущая стоимость будущих доходов, которые может получить собственник от данного бизнеса, представляет собой его рыночную стоимость.

Во-вторых, бизнес является системой, но продаваться может как вся система в целом, так и отдельные ее подсистемы и даже элементы. Фактически товаром становится не сам бизнес, а отдельные его составляющие, и оценщик определяет рыночную стоимость отдельных активов.

В-третьих, потребность в бизнесе как товаре зависит от процессов, которые происходят как внутри самого бизнеса, так и во внешней среде. Причем, с одной стороны, нестабильность в экономике приводит бизнес к неустойчивости, с другой стороны, его неустойчивость ведет к дальнейшему нарастанию нестабильности и в экономике в целом. Из этого вытекает еще одна особенность бизнеса как товара – потребность в регулировании как самого бизнеса, так и процесса его оценки, а также необходимость учитывать при оценке качество управления бизнесом.

В-четвертых, учитывая особое значение устойчивости бизнеса для стабильности в обществе, необходимо участие государства не только в регулировании механизма оценки бизнеса, его купли-продажи, но и формирования рыночных цен на бизнес, особенно, если речь идет о предприятии с долей государства в капитале.

Контрольные вопросы

1. Раскрыть основные признаки недвижимого имущества
2. Что относится к движимому имуществу для целей оценки?
3. Дать характеристику объектам интеллектуальной собственности.
4. Какие права возникают из гражданско-правовых взаимоотношений для целей оценки?
5. Деловая репутация как нематериальный актив.
6. Бизнес как объект оценки.

ЛЕКЦИЯ 3. ПОНЯТИЕ И ВИДЫ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

3.1. Стоимость как экономическая категория

Стоимость относится к числу фундаментальных экономических категорий и ассоциируется, во-первых, с полезностью – способностью вещей удовлетворять различные потребности людей – и выступает как мера ее полезности; во-вторых, стоимость вещи в общем рассматривается как мера затрат, которые необходимо понести для создания точно такой или другой, но столь же полезной вещи; В-третьих, стоимость рассматривается как категория обмена, так как вещи, обладающие полезностью и относительно редкие, обычно являются предметами обмена на другие вещи или деньги. Очевидно, что вещи обладают различной возможностью обмениваться на другие вещи. Стоимость характеризует привлекательность вещи как предмета обмена, и, следовательно, ее способность обмениваться на другие вещи или деньги.

Существенно, что в оценке стоимость выражается в деньгах, а не в единицах каких-либо других вещей, и понимается тем самым как денежная

стоимость. Изменение денежной стоимости вещи может означать, с одной стороны, что изменились какие-то свойства самой вещи и/или отношение людей к ней, с другой стороны, – претерпела изменения ценность денег как единицы измерения стоимости. Возможно также, что произошло и то и другое одновременно.

С августа 2007 года в России действуют новые стандарты оценки, в которых определено четыре вида стоимости: рыночная, инвестиционная, кадастровая, ликвидационная.

3.2. Рыночная стоимость

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение. У каждой из сторон имеются мотивы для совершения сделки, но ни одну из сторон не обязывают совершить сделку. Предполагается, что сделка по рыночной стоимости должна совершаться между сторонами, не связанными между собой какими-либо отношениями, и каждая из сторон действует независимо;

- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах. Как заинтересованный покупатель, так и заинтересованный продавец в достаточной степени информированы о характере, а также о состоянии рынка на дату оценки. Предполагается, что каждый из них, обладая этой информацией, действует в своих интересах, расчетливо в отношении состояния рынка на дату оценки, стремясь достичь наилучшей, со своей точки зрения позиции в сделке. В ситуациях купли-продажи в условиях меняющихся цен расчетливый покупатель или продавец действует в соответствии с самой полной информацией о состоянии рынка, доступной на данный момент;

- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки. Данная предпосылка означает, что имущество должно быть выставлено на рынок наиболее подходящим образом, чтобы обеспечить его реализацию по наилучшей из достижимых, по разумным соображениям, цене в соответствии с определением рыночной стоимости. Продолжительность выставления (экспозиции) может быть разной в зависимости от рыночных условий, но в любом случае она должна быть достаточной для того, чтобы актив привлек к себе внимание достаточного числа потенциальных покупателей. Период выставления предшествует дате оценки;

- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с

чьей-либо стороны не было. Мерой рыночной стоимости является наиболее вероятная цена, которая, по разумным соображениям, может быть получена на дату оценки на рынке при соблюдении условий, содержащихся в определении рыночной стоимости. Эта цена - наилучшая из достижимых, по разумным соображениям, для продавца и наиболее выгодная из достижимых, по разумным соображениям, для покупателя. При определении этой цены, в частности не учитываются цены, завышенные или заниженные в силу особых условий или обстоятельств сделки, таких как нетипичная форма финансирования, продажа с получением имущества обратно в аренду, специальные компенсации или уступки, предоставляемые какой-либо из сторон, вовлеченных в данную сделку, или любой элемент специальной стоимости. Предполагаемый покупатель совершает покупку, действуя в соответствии с ожиданиями реального, а не гипотетического, рынка и не станет платить цену выше той, которую требует рынок на текущий момент времени. При этом собственник имущества также является участником рынка. Оценщик не должен делать нереалистичных допущений относительно условий рынка или предполагать, что уровень рыночной стоимости может быть выше достижимого по разумным соображениям. Предполагаемый продавец не принуждается к продаже и заинтересован в продаже имущества на рыночных условиях по максимально возможной цене на открытом рынке после проведения надлежащего маркетинга, какой бы ни была эта цена;

- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Рыночная стоимость определяется оценщиком в следующих случаях:

- предполагается сделка по отчуждению объекта оценки, в том числе при определении выкупной цены, при изъятии объекта оценки в случае отсутствия государственных регулируемых цен либо для государственных нужд;

- при определении стоимости размещенных акций общества, приобретаемых обществом по решению общего собрания акционеров или по решению совета директоров (наблюдательного совета) общества;

- объект оценки выступает объектом залога, в том числе при ипотеке;

- при внесении неденежных вкладов в уставный (складочный) капитал, при определении стоимости безвозмездно полученного имущества;

- при определении стоимости ценных бумаг, которые либо не обращаются на торгах организаторов торговли на рынке ценных бумаг, либо обращаются на торгах организаторов торговли на рынке ценных бумаг менее чем шесть месяцев;

- при принятии решения о начальной цене продажи имущества в рамках процедур банкротства.

В исключительных ситуациях рыночная стоимость может иметь отрицательную величину. Например, отрицательную рыночную стоимость могут иметь арендованное имущество, некоторые специализированные объекты имущества, устаревшие объекты недвижимости, снос которых обходится дороже стоимости земельного участка, некоторые объекты, подвергшиеся воздействию загрязнения окружающей среды. Отрицательная рыночная стоимость обычно

возникает там, где активы типа недвижимости связаны с материальными, юридическими, финансовыми или контрактными обязательствами, генерирующими отрицательный реальный или гипотетический денежный поток, или требуют значительных работ по восстановлению нормального состояния окружающей среды, которые по затратам превысят стоимость имущества, когда работы будут выполнены. В результате действия этих факторов активы станут финансовыми обязательствами или будут иметь отрицательную стоимость. Отрицательная рыночная стоимость может возникать в отношении прав аренды, когда подлежащая выплате арендная плата превышает рыночную стоимость аренды. Это может возникнуть тогда, когда в договоре аренды есть условия, обременительные для арендатора.

3.3. Инвестиционная стоимость

Под инвестиционной стоимостью объекта оценки понимается стоимость имущества для конкретного инвестора, который собирается купить оцениваемый объект или вложить в него финансовые средства. В отличие от рыночной стоимости, предполагающей наличие «типичного» покупателя или «типичного» инвестора, инвестиционная стоимость определяется потребностями и характеристиками конкретного лица. Инвестиционная стоимость связана с текущей стоимостью будущих доходов от использования собственности. Для инвестора важны такие факторы, как риск, масштабы и стоимость финансирования, будущее повышение или понижение стоимости объектов, изменения в налоговом законодательстве.

Инвестиционная стоимость определяется оценщиком в случаях:

- если предполагается совершение сделки с объектом оценки в условиях наличия единственного контрагента;
- если объект оценки вносится в качестве вклада в инвестиционный проект;
- при обосновании или анализе инвестиционных проектов;
- при осуществлении мероприятий по реорганизации предприятия.

3.4. Кадастровая стоимость недвижимого имущества

Кадастровая стоимость недвижимого имущества – специальный вид стоимости недвижимого имущества, определенный методами массовой оценки на определенную дату на базе рыночной стоимости.

При определении кадастровой стоимости земельного участка определяется рыночная стоимость методами массовой оценки, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки. Кадастровая стоимость определяется оценщиком, например, для целей налогообложения.

Государственная кадастровая оценка проводится по категориям земель. При этом отнесение земельного участка к той или иной категории осуществляется

на основании данных государственного земельного кадастра в соответствии с правоустанавливающими документами на земельный участок.

Определение кадастровой стоимости регламентируется Земельным кодексом Российской Федерации, постановлением Правительства РФ от 25.08.99 № 945 «О государственной кадастровой оценке земель», Правилами проведения государственной кадастровой оценки земель, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 08.04.2000 г. № 316 «Об утверждении Правил проведения государственной кадастровой оценки земель».

Кадастровой оценке предшествует постановка земельного участка на кадастровый учет, который регламентируется законом от 24.07.2007 г. №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».

Кадастровой оценке предшествует постановка земельного участка на кадастровый учет, который регламентируется Федеральным законом от 24.07.2007г. №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».

В государственный кадастр недвижимости вносятся следующие сведения об уникальных характеристиках объекта недвижимости:

1) вид объекта недвижимости (земельный участок, здание, сооружение, помещение, объект незавершенного строительства);

2) кадастровый номер и дата внесения данного кадастрового номера в государственный кадастр недвижимости;

3) описание местоположения границ объекта недвижимости, если объектом недвижимости является земельный участок;

4) описание местоположения объекта недвижимости на земельном участке, если объектом недвижимости является здание, сооружение или объект незавершенного строительства;

5) кадастровый номер здания или сооружения, в которых расположено помещение, номер этажа, на котором расположено это помещение (при наличии этажности), описание местоположения этого помещения в пределах данного этажа, либо в пределах здания или сооружения, либо соответствующей части здания или сооружения, если объектом недвижимости является помещение;

6) площадь, определенная с учетом установленных в соответствии с настоящим Федеральным законом требований, если объектом недвижимости является земельный участок, здание или помещение.

В государственный кадастр недвижимости вносятся также следующие дополнительные сведения об объекте недвижимости:

1) ранее присвоенный государственный учетный номер (кадастровый, инвентарный или условный номер), если такой номер был присвоен до присвоения в соответствии с настоящим Федеральным законом кадастрового номера, и дата присвоения такого номера, сведения об организации или органе, которые присвоили такой номер в установленном законодательством порядке;

2) кадастровый номер иного объекта недвижимости, в результате раздела, выдела доли в натуре или другого соответствующего законодательству Российской Федерации действия, с которым (далее – преобразование объекта недви-

жимости) был образован объект недвижимости, если последний был образован в результате преобразования иного объекта недвижимости;

3) кадастровый номер иного объекта недвижимости, образованного в результате преобразования объекта недвижимости, если последний являлся объектом недвижимости, из которого образован иной объект недвижимости;

4) кадастровый номер земельного участка, в пределах которого расположены здание, сооружение или объект незавершенного строительства, если объектом недвижимости является здание, сооружение или объект незавершенного строительства;

5) кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, если объектом недвижимости является земельный участок;

6) кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната, если объектом недвижимости является комната;

7) адрес объекта недвижимости или при отсутствии такого адреса описание местоположения объекта недвижимости (субъект Российской Федерации, муниципальное образование, населенный пункт и тому подобное);

8) сведения о вещных правах на объект недвижимости и об обладателях этих прав в объеме сведений, которые содержатся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

9) сведения об ограничениях (обременениях) вещных прав на объект недвижимости и о лицах, в пользу которых установлены такие ограничения (обременения), в объеме сведений, которые содержатся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

10) сведения о части объекта недвижимости, на которую распространяется ограничение (обременение) вещных прав, если такое ограничение (обременение) не распространяется на весь объект недвижимости;

11) сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости, в том числе дата утверждения результатов определения такой стоимости;

12) сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка, если объектом недвижимости является земельный участок;

13) категория земель, к которой отнесен земельный участок, если объектом недвижимости является земельный участок;

14) разрешенное использование, если объектом недвижимости является земельный участок;

15) назначение здания (нежилое здание, жилой дом или многоквартирный дом), если объектом недвижимости является здание;

16) назначение помещения (жилое помещение, нежилое помещение), если объектом недвижимости является помещение;

17) вид жилого помещения (комната, квартира), если объектом недвижимости является жилое помещение, расположенное в многоквартирном доме;

18) назначение сооружения, если объектом недвижимости является сооружение;

19) количество этажей (этажность), в том числе подземных этажей, если объектом недвижимости является здание или сооружение (при наличии этажности у здания или сооружения);

20) материал наружных стен, если объектом недвижимости является здание;

21) почтовый адрес и (или) адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с собственником объекта недвижимости или, если объектом недвижимости является земельный участок, с лицом, обладающим данным земельным участком на праве пожизненного наследуемого владения или постоянного (бессрочного) пользования (далее - почтовый адрес и (или) адрес электронной почты правообладателя объекта недвижимости);

22) сведения о кадастровом инженерере, выполнявшем кадастровые работы в отношении объекта недвижимости;

23) год ввода в эксплуатацию здания или сооружения по завершении его строительства или год завершения его строительства, если объектом недвижимости является здание или сооружение;

24) сведения о прекращении существования объекта недвижимости, если объект недвижимости прекратил существование.

В результате кадастровых работ индивидуальный предприниматель или юридическое лицо передает заказчику таких кадастровых работ следующие документы:

1) межевой план (при выполнении кадастровых работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов для представления в орган кадастрового учета заявления о постановке на учет земельного участка или земельных участков, об учете изменений земельного участка или учете части земельного участка);

2) технический план (при выполнении кадастровых работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов для представления в орган кадастрового учета заявления о постановке на учет здания, сооружения, помещения или объекта незавершенного строительства, об учете его изменений или учете его части);

3) акт обследования (при выполнении кадастровых работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов для представления в орган кадастрового учета заявления о снятии с учета здания, сооружения, помещения или объекта незавершенного строительства).

3.5. Ликвидационная стоимость объекта оценки

Под ликвидационной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект может быть отчужден за срок, недостаточный для привлечения достаточного числа потенциальных покупателей, либо в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

Из этого понятия можно сделать вывод о том, что единственным фактором, который влияет на величину ликвидационной стоимости и отличает ее от ры-

ночной, является фактор «вынужденности продажи», что характерно для нерыночных условий продажи недвижимости.

Ликвидационная стоимость определяется оценщиком при продаже на открытом аукционе имущества обанкротившегося предприятия, аресте имущества в результате судебного разбирательства либо на таможне. Ликвидационная стоимость может определяться оценщиком дополнительно к рыночной стоимости при кредитовании под залог имущества.

Для расчета ликвидационной стоимости в текущих российских условиях возможно применение следующего уравнения:

$$C_{\text{лик}} = C_{\text{рын}} \cdot (1 - K_{\text{вын}}),$$

где $C_{\text{рын}}$ – рыночная стоимость исследуемого объекта; $K_{\text{вын}}$ – корректировочная поправка на вынужденность продажи, $0 < K_{\text{вын}} < 1$.

Согласно приведённому уравнению, ликвидационная стоимость рассчитывается в два этапа. На первом этапе определяется рыночная стоимость исследуемого объекта недвижимости, на втором – рассчитывается величина корректировочной поправки на вынужденность продажи и внесение её в значение рыночной стоимости, т.е. рыночная стоимость корректируется как фактор «вынужденности продажи» (на нерыночные условия продажи).

Если расчет рыночной стоимости недвижимости не вызывает сложностей, то определение корректировочной поправки на вынужденность продажи и ее математическое обоснование вызывают множество вопросов. На практике оценщики принимают ее в диапазоне от 0,1 до 0,3 (10–30% от рыночной стоимости), из-за чего зачастую торги признаются несостоявшимися. Психологически они боятся принимать данный показатель большим по причине затруднения его обоснования. Анализ статистики проведения аукционов по объектам недвижимости показывает, что корректировочная поправка на вынужденность продажи колеблется в среднем в диапазоне от 0,3 до 0,5, а иногда достигает 0,8.

Фактор «вынужденности продажи», влияющий на величину ликвидационной стоимости и выражаемый количественно в виде корректировочной поправки на вынужденность продажи, в свою очередь состоит из системы факторов более низкого уровня:

- способы продажи;
- сроки продажи;
- риск инвестирования;
- затраты на продажу;
- другие.

Осуществляют процедуру определения рыночной и другой стоимости субъекты оценочной деятельности. В соответствии с ФЗ №135 ими признаются физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями настоящего Федерального закона (оценщики).

Оценщик может осуществлять оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом.

Контрольные вопросы

1. Дать характеристику стоимости как экономической категории.
2. Понятие и характеристика рыночной стоимости.
3. Понятие и характеристика инвестиционной стоимости.
4. Понятие и характеристика кадастровой стоимости.
5. Понятие и характеристика ликвидационной стоимости.

ЛЕКЦИЯ 4. ТЕХНОЛОГИЯ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

4.1. Этапы проведения оценки

Оценка объекта проводится в несколько этапов, объединенных в понятие «процесс оценки». На заключительном этапе процесса оценки осуществляется согласование результатов, полученных с использованием различных подходов к оценке недвижимости.

Процесс оценки недвижимости осуществляется в несколько этапов, выполняемых последовательно специалистом-оценщиком для определения ее стоимости.

Этап 1. Постановка задания на оценку. Определяются цель оценки, вид стоимости, которую нужно оценить, уточняются характеристики объекта оценки. Этап заканчивается оформлением и утверждением задания на оценку. Примерная форма задания на оценку представлена в табл. 3.

Таблица 3

Примерная форма задания на оценку объекта недвижимости

Наименование	Характеристика
Заказчик	
Исполнитель	
Объект оценки	
Имущественные права на объект оценки	
Цель оценки	
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	
Вид стоимости	
Дата проведения оценки	
Срок проведения оценки	
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	
Применяемые стандарты	

Этап 2. Сбор и анализ информации по объекту оценки, осмотр объекта оценки. Сбор информации является этапом, который позволяет сформировать мнение о правовом поле объекта недвижимости, об основных объектно-планировочных и технико-экономических характеристиках. До момента осмотра объекта от собственника необходимо получить следующую информацию:

- адрес объекта;
- наличие правоустанавливающих документов (на здание, земельный участок);
- наличие обременений;
- фактическое состояние, статус объекта (функционирует или нет, сдан в эксплуатацию или незавершен строительством);
- общая и полезная площадь, количество этажей (основные обмерные характеристики).

На основании полученной информации заполняется соответствующая форма сбора информации.

После сбора информации осуществляется выезд на объект и осмотр объекта оценки с целью формирования общего мнения о нем и установления соответствия фактических характеристик объекта указанным в документах. Это основной этап.

При осмотре используются следующие документы:

- частично заполненная форма сбора информации;
- копия экспликации помещений объекта (приложение к техническому паспорту БТИ);
- копия плана земельного участка (кадастровый план).

При проведении осмотра следует обратить внимание на следующие моменты:

1) местоположение объекта оценки: действительный адрес объекта должен соответствовать адресу, указанному в правоустанавливающих и технических документах. Например, произошло переименование улиц, но этот факт не нашел отражение в документах;

2) функциональное назначение и текущее использование: используются ли все помещения объекта, сдаются ли помещения в аренду, на какой срок заключены договора аренды. Соответствует ли фактическое использование объекта функциональному назначению, указанному в документах. Например, фактически объект используется как сауна, в документах заявлен как «котельная». При этом нужно проанализировать, типично ли для данного населенного пункта такое изменение, имеются ли риски, связанные с наложением запрета на использование объекта в качестве сауны, проведена ли перепланировка;

3) объемно-планировочные характеристики: есть ли расхождение фактической планировки здания с планировкой, отраженной в документах БТИ. Например, при осмотре здания было установлено отсутствие двух помещений (S=2000 кв.м.), отраженных в техпаспорте БТИ. Выяснилось, что паспорт БТИ оформлен с нарушением, его необходимо переоформлять;

4) состояние объекта: информация о дате последнего ремонта, состояние инженерных коммуникаций объекта;

5) состояние территории, на которой расположен объект: границы земельного участка, наличие ограждений и т.п.;

6) идентификация объекта оценки: например, в состав объекта недвижимости включается неотделимое движимое имущество (например, системы кондиционирования, вентиляции, холодильные установки), это имущество может отражаться в бухгалтерском учете в разделе «машины и оборудование», то есть не относиться к недвижимому имуществу. Например, объект оценки – автомойка. Этот объект состоит из здания, расположенного на земельном участке и специального оборудования. При проведении оценки для целей залога необходимо узнать, не находится ли оборудование в залоге, т.е. определить конкретный объект оценки.

Осмотр объекта подтверждается фотографиями. Они должны давать представление об объекте и показывать дефекты:

- внешний вид со стороны фасада и обратной стороны;
- отделка внутренних помещений в наиболее типичном, наилучшем и наихудшем состоянии;
- состояние коммуникаций;
- основные дефекты.

Этап 3. Анализ правоустанавливающих документов и документов БТИ. На данном этапе осуществляется правовая идентификация объекта.

Определяют:

1) наличие полного комплекта правоустанавливающей документации (например, по паспорту БТИ, год постройки здания 1976, а на баланс организации оно поставлено в 2007 г.);

2) наличие обременений;

3) принадлежность объекта к конкретному земельному участку;

4) соответствие обмерных характеристик объекта данным техпаспорта БТИ.

Обнаруженные несоответствия отражают в отчете об оценке объекта.

Этап 4. Анализ обременений. Варианты обременений:

- долгосрочная аренда по ставке, существенно отличающейся от рыночной;
- залог;
- сервитут;

Информация об обременениях должна отражаться в выписке из единого государственного реестра предприятий (ЕГРП), необходимо учитывать актуальность выписки из ЕГРП (желательно на дату оценки).

Если производится оценка для целей залога, необходимо определить степень ликвидности объекта для расчета залогового дисконта.

Этап 5. Анализ рынка. Качество анализа рынка существенно влияет на достоверность итогового результата оценки.

При проведении анализа рынка учитывают:

1) наличие объектов, аналогичных оцениваемому в регионе, городе и т.п. (их состояние, функционирование);

2) объекты инфраструктуры, расположенные в непосредственной близости от объекта оценки.

В отчете об оценке указывают:

1) риэлторские компании, которые осуществляют сделки с объектами подобного типа (с обязательным указанием наименования, адреса, сайта, телефона);

2) строительные компании, осуществляющие строительство объектов подобного типа;

3) краткую характеристику сегментов рынка недвижимости в регионе, городе;

4) характеристику локального сегмента рынка (средние ставки аренды и цены продажи 1 кв.м. на дату оценки, динамика цен по сравнению с прошлым годом, среднерыночный уровень недозагрузки, средний уровень эксплуатационных расходов для подобных объектов);

5) наличие инвестиционных проектов в городе, которые связаны со строительством или реконструкцией подобных объектов.

Таким образом, основными задачами анализа рынка являются:

– формирование объективного мнения о сделках, представленных на дату оценки по подобным объектам (аренда, купля-продажа);

– определение аналогов для дальнейших расчетов.

Отдельно при анализе рынка можно выделить такой ключевой момент, как анализ местоположения объекта (в первую очередь для выбора аналогов). Некорректное определение местоположения объекта может привести к искажению стоимости оцениваемого объекта.

Пример. Объект оценки – магазин, расположенный в центре города, но не на центральной улице, а в переулке на расстоянии 100 метров от улицы. Если при выборе аналогов (анализе рынка) не учесть этот факт, то нужные корректировки не будут внесены в расчеты. Очевидно, что объект оценки будет иметь более низкую величину дохода, которая связана с меньшей проходимостью по сравнению с магазином, расположенным на центральной улице, соответственно, может быть получен некорректный результат при формировании итоговой стоимости объекта.

Поэтому при описании местоположения объекта оценки необходимо обращать внимание на следующие основные факторы:

– для офисной недвижимости – деловой район города, промышленная зона (влияют на ликвидность), транспортная доступность;

– для торговой недвижимости – расположение в так называемом «торговом коридоре», популярность места, интенсивность движения;

– для складской недвижимости – транспортная доступность, наличие инфраструктуры (железнодорожная ветка и т.п.), наличие коммуникаций.

Необходимо графическое представление объекта, желательно с нанесением на карту города. Описание местоположения объекта оценки не должно вводить в заблуждение.

Можно построить «карту рынка» с нанесением на нее объекта оценки и объектов-аналогов. Это позволит зрительно лучше представить местоположение объекта оценки и объектов-аналогов.

Этап 6. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта. Понятие «наилучшее и наиболее эффективное использование» (ННЭИ) подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово приемлемых, юридически допустимых видов использования приводит к формированию максимально высокой стоимости объекта недвижимости.

Например, производственное здание на окраине «спального» района, улица непроходная, транспортная доступность неудовлетворительная. Оценщик решил использовать этот принцип несколько однобоко и оценил объект с учетом перепрофилирования в торговый комплекс. Это привело к формированию необоснованных выводов.

Основные этапы проведения ННЭИ:

- 1) анализ ННЭИ земельного участка как условно свободного;
- 2) анализ ННЭИ улучшений земельного участка.

В настоящее время при анализе ННЭИ большинство оценщиков используют следующий алгоритм:

- анализируют, какой объект наиболее предпочтителен для застройки на данном земельном участке;
- на участке земли «моделируется» объект, который по мнению оценщика будет наиболее предпочтителен;
- рассчитывается величина инвестиций, требуемая для строительства данного объекта;
- рассчитываются затраты на способы существования объекта;
- рассчитывается стоимость объекта в рамках доходного подхода.

Однако этот алгоритм в какой-то степени уязвим:

- могут возникнуть проблемы с исходно-разрешительной документацией «моделируемого» объекта (изменение площади, ограниченность коммуникаций);
- могут появиться препятствия с переводом земли из одной категории в другую.

Анализ ННЭИ должен дать рекомендации по дальнейшей эксплуатации земельного участка.

Итак, выделяются следующие критерии ННЭИ:

- 1) законодательная разрешимость – рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и историческим законодательством;
- 2) физическая осуществимость – рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования;

3) финансовая осуществимость – рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу объекта;

4) максимальная эффективность – рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Этап 7. Оценка земельного участка. Оценка земельного участка подразделяется на массовую и единичную. Единичная оценка земельного участка – это определение рыночной или какой – либо другой стоимости отдельного земельного участка на определенную дату. Массовая оценка земельных участков – это одновременное определение стоимости всех земельных участков в границах административно – территориального образования по оценочным зонам на определенную дату. Массовая оценка земельных участков называется кадастровой оценкой. Кадастровая оценка земли основывается на классификации земель по целевому назначению и виду функционального использования.

Каждое территориальное административное образование разделяется на оценочные зоны в соответствии с условиями, характеризующими местоположение, рельеф, ландшафт, климат и т.п.

Методы оценки земельного участка:

1) в доходном подходе (метод прямой капитализации; метод дисконтированных денежных потоков; метод техники остатка дохода для земли);

2) в сравнительном подходе (метод сравнения продаж; метод переноса);

3) в затратном подходе (метод изъятия, метод определения затрат на освоение, оценка по затратам на инфраструктуру, оценка по условиям типовых инвестиционных контрактов).

Этап 8. Оценка объекта недвижимости с помощью трех подходов. Объект недвижимости в процессе оценки рассматривается с различных точек зрения:

1) объект, приносящий доход при его использовании;

2) объект, участвующий в различных сделках на рынке недвижимости;

3) объект, на строительство или воспроизводство которого требуются определенные затраты.

Этап 9. Согласование результатов, полученных в результате применения трех подходов к оценке объекта недвижимости. Затратный подход отражает величину средств, необходимых для создания объекта, аналогичного объекту оценки в современных условиях, но не отражает реакцию рынка на данный объект недвижимости. Результат, полученный затратным подходом, должен быть очень близок к результатам, полученным в рамках других подходов, но при условии, что правильно учтен внешний износ.

Сравнительный подход в рыночных условиях позволяет наиболее точно определить стоимость объекта оценки при наличии достаточно адекватных аналогов. При развитом рынке удельный вес данного подхода должен быть наибольшим.

Доходный подход основан на рыночных данных при определении чистого операционного дохода или денежного потока, поэтому при развитом рынке по-

звоняет достаточно полно выявить влияние ценообразующих факторов на формирование чистого операционного дохода и денежного потока. Но доходный подход всегда связан с рисками прогноза будущих доходов. Удельный вес результатов этого подхода должен быть чуть ниже или на уровне сравнительного подхода.

Объект недвижимости оценивается как минимум с помощью двух подходов, причем в каждом из подходов могут использоваться несколько методов. Чем больше методов и подходов используется для оценки объекта, тем точнее будет его стоимость. Для вывода окончательной величины стоимости объекта необходимо провести согласование результатов, так как каждый метод и подход дает свой результат, отличный от другого.

В первую очередь необходимо провести согласование результатов в рамках подхода. Например, при сравнительном подходе для оценки объекта использовались метод сравнительных продаж и метод валового рентного мультипликатора. В итоге расхождение между результатами оценки по первому и второму методу существенно. Необходимо провести согласование этих результатов, чтобы выявить стоимость объекта, полученную сравнительным подходом. Допустим, при использовании доходного подхода, тоже было использовано два метода. Необходимо согласовать их результаты, чтобы получить стоимость объекта, рассчитанную доходным подходом.

Согласование результатов можно осуществить методом среднего арифметического или методом средневзвешенного. При этом каждому подходу присваиваются весовые коэффициенты. Наибольший коэффициент присваивается тому методу или подходу, который наиболее точно, по мнению оценщика, отражает стоимость объекта.

При согласовании результатов необходимо обращать внимание на основные моменты:

- при существенном расхождении результатов, полученных по разным подходам, необходимо устанавливать удельные веса максимально корректно, при этом стоимость может приниматься равной результату наиболее адекватного подхода, если его значение противоречит результатам других подходов;

- как правило, нет необходимости проводить согласование с использованием сложных процедур, т.к. если результаты, полученные разными подходами, отличаются несущественно, нет противоречий в результатах. В этом случае процедура взвешивания не окажет существенного влияния на результат;

- необходимо учитывать мотивацию потенциального покупателя или инвестора (недвижимость может приобретаться с целью ее последующей перепродажи или с целью получения стабильного денежного потока), и при согласовании ориентироваться на тот подход, который наиболее адекватно отражает мотивацию игроков на рынке недвижимости;

- результаты, полученные с применением разных подходов, не должны существенно отличаться друг от друга; если это произошло, то имеет место некорректность учета существенных (ценообразующих) факторов в рамках трех подходов.

Пример. В табл. 4 представлены результаты оценки стоимости производственного здания в рамках трех подходов.

Таблица 4

Результаты расчета

Подход	Стоимость, руб.	Удельный вес	Стоимость с учетом взвешивания, руб.	Вклад в итоговую стоимость, %
Затратный	2700000	0,2	540000	18%
Сравнительный	1600000	0,7	1120000	38%
Доходный	12700000	0,1	1270000	43%
Итог			2930000	

Видно, что наибольший удельный вес присвоен сравнительному подходу, наименьший – доходному. На первый взгляд, логика есть, но если определить долю вклада каждого подхода в итоговую стоимость, то получается, что доходный подход, которому присвоен наименьший удельный вес как наименее достоверному, дает вклад в итоговую стоимость 43%. Таким образом, стоимость объекта почти наполовину определяется доходным подходом. В этом случае необходима проверка каждого результата на адекватность и достоверность.

Этап 10. Подготовка отчета об оценке объекта недвижимости. Отчет об оценке представляет собой документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральным стандартом оценки, со стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, предназначенный для заказчика и пользователей отчета об оценке, содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки.

В отчете об оценке должны содержаться следующие разделы:

1. Основные факты и выводы. В разделе должны содержаться:
 - общая информация, идентифицирующая объект оценки;
 - результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке;
 - итоговая величина стоимости объекта оценки.
2. Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки.
3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике.
4. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки;
5. Применяемые стандарты оценочной деятельности.
6. Описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.
7. Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его

стоимость. В разделе анализа рынка должна быть представлена информация по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости; здесь же содержится обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов;

8. Алгоритм процесса оценки объекта оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке. В данном разделе описывают применение подходов к оценке с приведением расчетов или обосновывают отказ от применения подходов к оценке объекта.

9. Согласование результатов – приводится согласование результатов расчетов, полученных с применением различных подходов.

Контрольные вопросы

1. Дать общую характеристику подходам и методам оценки.
2. Охарактеризовать сравнительный подход к оценке.
3. Охарактеризовать доходный подход к оценке.
4. Охарактеризовать затратный подход к оценке.
5. Раскрыть этапы процесса оценки.

ЛЕКЦИЯ 5. ПРАВОВАЯ ОСНОВА СУДЕБНО-ЭКСПЕРТНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

5.1. Основной законодательный акт, регулирующий отношения в сфере судебно-экспертной деятельности

Основным законодательным актом, регулирующим отношения в сфере судебно-экспертной деятельности является Федеральный закон от 31.05.2001 N 73-ФЗ (ред. от 08.03.2015) «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации», который определяет порядок проведения судебной экспертизы и для арбитражного, и для гражданского процесса.

Особенностью данного закона является то, что он регулирует проведение государственных судебных экспертиз. Но на практике положениями 73-ФЗ должны пользоваться и негосударственные эксперты, которым судом поручается проведение экспертизы, а не только государственные эксперты и экспертные учреждения. Возможность осуществления судебных экспертиз негосударственными учреждениями закреплена, например, в Постановлении Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 4 апреля 2014 г. № 23 «О некоторых вопросах практики применения арбитражными судами законодательства об экспертизе». В п. 1 указанного акта сказано, что экспертиза может проводиться как в государственном судебно-экспертном учреждении, так и в негосударственной экспертной организации, либо к экспертизе могут привлекаться лица, обладающие специальными знаниями, но не являющиеся работниками экспертного учреждения (организации).

В статье 3 закона указано, что правовой основой государственной судебно-экспертной деятельности являются Конституция Российской Федерации, настоящий Федеральный закон, Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации, Кодекс административного судопроизводства Российской Федерации, Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации, Уголовно-процессуальный кодекс Российской Федерации, Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях, законодательство Российской Федерации о таможенном деле, Налоговый кодекс Российской Федерации, законодательство в сфере охраны здоровья, другие федеральные законы, а также нормативные правовые акты федеральных органов исполнительной власти, регулирующие организацию и производство судебной экспертизы.

5.2. Нормы Гражданского процессуального кодекса (ГПК РФ), регулирующие судебно-экспертную деятельность

В статье 79 ГПК РФ указан порядок назначения экспертизы. Рассмотрены основания назначения экспертизы, субъекты, которым может быть поручено проведение экспертизы, порядок определения круга вопросов, задаваемых экспертам. Большое внимание уделено роли сторон в назначении экспертизы. Из статьи следует, что они обладают широкими правами в отношении данного процессуального действия: могут ходатайствовать о проведении экспертизы в конкретном учреждении либо конкретным экспертом, заявлять отвод эксперту, формулировать вопросы, знакомиться с процессуальными документами, ходатайствовать о проведении повторной, дополнительной, комплексной или комиссионной экспертизы. Между тем стороны также имеют и определенные обязанности, например, своевременно и в полном объеме представлять эксперту необходимые для проведения экспертизы материалы.

Статья 80 ГПК РФ содержит требования к судебному акту, которым назначается экспертиза. Таким актом является определение суда, в котором должны содержаться все перечисленные в статье сведения. В ст. 84, 85, 86 ГПК РФ содержится соответственно информация о проведении экспертизы, правах и обязанностях эксперта и требованиях к итоговому документу – заключению эксперта. Помимо так называемых первичных экспертиз, закон предусматривает возможность проведения повторной и дополнительной экспертизы, что закреплено в ст. 87 ГПК РФ. Дополнительная экспертиза проводится при недостаточной ясности или неполноте первичной экспертизы. Субъектом осуществления дополнительной экспертизы может выступать эксперт, проводивший первичную экспертизу, либо иной эксперт. При наличии сомнений в правильности и обоснованности заключения по первичной экспертизе назначается повторная экспертиза. Исходя из оснований назначения повторной экспертизы, очевидно, что ее проведение экспертом, осуществлявшим первичную экспертизу, невозможно.

Кроме того, в ГПК РФ содержатся такие разновидности первичных экспертиз, как комплексная и комиссионная. Основанием для назначения комплекс-

ной экспертизы является необходимость одновременного проведения исследований с использованием различных областей знания или с использованием различных научных направлений в пределах одной области знания. По итогам комплексной экспертизы формулируется общий вывод, причем эксперт, который не согласен с таким выводом, вправе не подписывать его, а подписать только ту часть исследования, которая была им проведена. Комиссионная экспертиза – это экспертиза, которая проводится несколькими экспертами в одной области знания. Порядок подписания итогового документа совпадает с порядком, установленным для комплексной экспертизы.

Несколько статей ГПК посвящены порядку выплаты вознаграждения экспертам (ст. 95, 96 ГПК РФ), процессуальному положению эксперта в судебном заседании (ст. 168, 171 ГПК РФ), исследованию заключения эксперта (ст. 187 ГПК РФ), основаниям для отвода (ст. 18 ГПК РФ).

5.3. Нормы Арбитражного процессуального кодекса РФ, регулирующие судебно-экспертную деятельность

Порядок назначения экспертизы, закрепленный в ст. 82 АПК РФ, в целом такой же, как в гражданском процессе. Но в данном случае более подробно описаны основания для инициирования экспертизы судом:

- назначение предписано законом;
- предусмотрено договором;
- необходимо для проверки заявления о фальсификации представленного доказательства;
- необходимо проведение дополнительной или повторной экспертизы.

Права и обязанности сторон, то они аналогичны правам и обязанностям сторон в гражданском процессе. В отличие от ГПК РФ, ст. 82 АПК РФ о назначении экспертизы включает в себя требования к определению суда о назначении экспертизы, т. е. отдельная статья, посвященная этому процессуальному документу, отсутствует. Статьи 83 и 86 АПК РФ посвящены порядку проведения экспертизы и заключению эксперта соответственно. В АПК РФ требования к заключению эксперта изложены максимально детально и в соответствии с Законом о судебно-экспертной деятельности. В этих же положениях приведен порядок исследования заключения эксперта. В отношении дополнительной, повторной, комплексной и комиссионной экспертизы в АПК РФ, также как и в ГПК РФ, имеются статьи, закрепляющие условия их проведения. Основания для проведения таких видов экспертиз в гражданском и в арбитражном процессе схожи

В арбитражном процессуальном законодательстве имеется статья, закрепляющая основания для отвода эксперта (ст. 23 АПК РФ), статьи, посвященные порядку выплаты вознаграждения (ст. 107, 109 АПК РФ), закрепляющие последствия неявки эксперта в судебное заседание (ст. 157 АПК РФ).

Контрольные вопросы

1. Дать понятие судебной экспертизы.
2. Раскрыть отличительные черты судебной экспертизы.
3. Какие нормы Гражданского процессуального кодекса (ГПК РФ), регулируют судебно-экспертную деятельность?
4. Какие нормы Арбитражного процессуального кодекса РФ, регулируют судебно-экспертную деятельность?

ЛЕКЦИЯ 6. РОДЫ И ВИДЫ СУДЕБНЫХ ЭКСПЕРТИЗ

6.1. Виды судебной экспертизы в гражданском процессе

Судебные экспертизы, проводимые по гражданским делам, классифицируют по материально-правовому и процессуальным основаниям.

По материально-правовому основанию судебные экспертизы подразделяются на виды в зависимости от предмета исследования.

В настоящее время для квалификации рода (вида) судебной экспертизы судебные органы руководствуются Приказом Министерства юстиции Российской Федерации (Минюст России) от 27 декабря 2012 г. №237 г. Москва «Об утверждении Перечня родов (видов) судебных экспертиз, выполняемых в федеральных бюджетных судебно-экспертных учреждениях Минюста России, и Перечня экспертных специальностей, по которым представляется право самостоятельного производства судебных экспертиз в федеральных бюджетных судебно-экспертных учреждениях Минюста России».

В данном документе перечислены такие виды экспертиз, как почерковедческая (исследование почерка и подписей), автороведческая экспертиза (исследование письменной речи с целью установления авторства), техническая экспертиза документов (исследование реквизитов документов, исследование материалов документов) и т.д., всего 27 видов.

Говоря об экспертизах по вопросам оценочных категорий, чаще всего упоминают автотехническую экспертизу (исследование транспортных средств в целях определения стоимости восстановительного ремонта и оценки), строительно-техническую (исследование строительных объектов и территории, функционально связанной с ними, в том числе с целью проведения их оценки), финансово-экономическую (исследование показателей финансового состояния и финансово-экономической деятельности хозяйствующего субъекта), товароведческую (исследование промышленных (непродовольственных) товаров, в том числе с целью проведения их оценки, исследование продовольственных товаров, в том числе с целью проведения их оценки), экологическую (исследование экологического состояния объектов окружающей среды в целях определения стоимости восстановления).

Перед стоимостной экспертизой обычно стоит следующая задача – исследование стоимостного состояния объекта или (и) исследование стоимостного состояния размера ущерба в связи с какими-либо событиями.

По процессуальным основаниям судебные экспертизы делятся на виды в зависимости от количества экспертов, участвующих в проведении экспертизы, и в зависимости от качества проведенного экспертного исследования.

В зависимости от количества экспертов, участвующих в проведении экспертизы, выделяют единоличные экспертизы, которые проводит один эксперт, обладающий специальными знаниями в одной научной области или в нескольких и применяющий их при проведении экспертизы, комиссионные и комплексные экспертизы. Комиссионные и комплексные экспертизы всегда проводятся несколькими экспертами.

6.2. Комиссионные экспертизы

Проводятся экспертами одной специальности. Так, например, комиссионной всегда является судебно-психиатрическая экспертиза, нередко комиссионно проводятся повторные экспертизы. При проведении комиссионной экспертизы все эксперты участвуют в формулировании общего вывода и составляют одно заключение. Если кто-либо из экспертов, входящих в комиссию, не согласен с выводами, которые сделали другие эксперты, он составляет свое отдельное заключение, которое также направляется суду. При проведении комиссионной экспертизы из состава комиссии экспертов выбирается ведущий эксперт, который координирует работу экспертов, однако при этом не обладает какими-либо преимуществами при формулировании вывода и составлении заключения.

6.3. Комплексная экспертиза

Всегда выполняется несколькими экспертами, которые являются представителями разных отраслей знания или разных научных направлений в пределах одной отрасли знания. В ходе комплексной экспертизы разные эксперты проводят исследование одних и тех же объектов с целью совместного разрешения одних и тех же вопросов, происходит разделение исследовательских функций экспертов в соответствии с их специальными знаниями. Каждый эксперт делает свои промежуточные выводы на основе тех специальных знаний, которыми обладает именно этот эксперт, а затем производится совместная оценка результатов раздельно проведенных исследований, формулирование и подписание общего вывода. Для этого каждый эксперт должен быть подготовлен так, чтобы правильно оценить результаты, полученные другим экспертом, и прийти к совместным выводам. Если эксперт не согласен с выводами других экспертов, а также если он не участвовал в формулировании общего вывода, он может подписать лишь свою исследовательскую часть заключения.

В зависимости от качества проведенного экспертного исследования судебные экспертизы делятся на первичные, при которых соответствующие объекты исследуются по заданию суда впервые, дополнительные и повторные.

6.4. Дополнительная и повторная экспертизы

Помимо так называемых первичных экспертиз, закон предусматривает возможность проведения повторной и дополнительной экспертизы, что закреплено в соответствующих кодексах. Дополнительная экспертиза проводится при недостаточной ясности или неполноте первичной экспертизы. Субъектом осуществления дополнительной экспертизы может выступать эксперт, проводивший первичную экспертизу, либо иной эксперт. При наличии сомнений в правильности и обоснованности заключения по первичной экспертизе назначается повторная экспертиза. Исходя из оснований назначения повторной экспертизы, очевидно, что ее проведение экспертом, осуществлявшим первичную экспертизу, невозможно.

6.5. Органы или лица, имеющие право назначать судебную экспертизу

Это:

- дознаватель, орган дознания (при проверке сообщения о преступлении), орган (должностное лицо), в производстве которого находится дело об административном правонарушении;
- следователь, руководитель следственного органа (при проверке сообщения о преступлении);
- суд, судья.

Порядок назначения судебных экспертиз в гражданском процессе

Экспертиза может быть назначена не только по инициативе суда, но и по ходатайству лиц, участвующих в деле, в любой стадии гражданского процесса до постановления решения.

Предпочтительнее назначать экспертизу до начала рассмотрения дела судом, поскольку назначение экспертизы во время судебного заседания ведет к откладыванию слушания дела. Согласно п. 8 ч. 1 ст. 150 ГПК РФ при подготовке дела к судебному разбирательству судья может назначить экспертизу и эксперта для ее проведения.

Судебная экспертиза – одно из доказательств по делу (ст. 55 ГПК РФ), поэтому в каждом конкретном случае суд (судья) анализирует возможности экспертизы и целесообразность ее назначения.

Однако в ряде случаев в ГПК РФ прямо указывает на целесообразность назначения судебной экспертизы.

Назначая судебную экспертизу по гражданскому делу, суд (судья) должен четко определить ее род, вопросы, выносимые на разрешение эксперта, и вынести мотивированное определение. Замена определения о назначении экспертизы другим документом, например, письмом, списком вопросов и проч., недо-

пустима. Каждая из сторон и другие лица, участвующие в деле, вправе представить суду вопросы, подлежащие разрешению при проведении экспертизы, но окончательно круг вопросов, выносимых на разрешение эксперта, определяется судом. Отклонение предложенных вопросов суд обязан мотивировать. Стороны также имеют право знакомиться с определением суда о назначении экспертизы и со сформулированными в нем вопросами.

В определении суда указывается, что за дачу заведомо ложного заключения эксперт предупреждается судом или руководителем судебно-экспертного учреждения об ответственности по ст. 307 УК РФ.

Большое значение имеет правильная формулировка вопросов, выносимых на разрешение эксперта. Так, согласно ст. 86 ГПК РФ, в случае если эксперт при проведении экспертизы установит имеющие значение для рассмотрения и разрешения дела обстоятельства, по поводу которых ему не были поставлены вопросы, он вправе включить выводы об этих обстоятельствах в свое заключение.

В экспертной практике часто господствует принцип: «Каков вопрос - таков ответ» [Официальный сайт Института судебных экспертиз и криминалистики. Точка доступа: <https://ceur.ru/library/articles/jekspertiza/item100423/>].

Поэтому вопросы должны быть конкретными, четкими и ясными, не допускающими двоякого толкования. Если вопросы взаимосвязаны, они должны задаваться в логической последовательности.

Согласно ст. 188 ГПК РФ специалист дает разъяснения сторонам и суду по вопросам, входящим в его профессиональную компетенцию. Эти разъяснения могут касаться уточнения рода или вида назначаемой экспертизы, выбора эксперта (судебно-экспертного учреждения), содержания вопросов эксперту и принципиальной возможности их решения, связанной с состоянием объектов исследования, полнотой и качеством представленных материалов, уровнем разработанности методического обеспечения, необходимого для решения экспертных задач, и проч.

Порядок назначения судебных экспертиз в арбитражном процессе

В арбитражном процессе суд назначает экспертизу по ходатайству или с согласия лиц, участвующих в деле (ст. 82 АПК РФ), поскольку в арбитражном процессе обязанность доказывания лежит на лицах, участвующих в деле (ст. 66 АПК РФ).

Арбитражный суд может назначить экспертизу по своей инициативе только в случаях, когда:

- назначение экспертизы предписано законом или предусмотрено договором либо необходимо для проверки заявления о фальсификации представленного доказательства;
- требуется проведение дополнительной или повторной экспертизы.

Если лица не заявили ходатайство о назначении экспертизы и судебная экспертиза не может быть назначена по инициативе суда, для назначения экспертизы в рассматриваемом случае необходимо получить согласие от всех участвующих в деле лиц, которые в отсутствие иного соглашения между ними

обязаны внести на депозитный счет суда в равных частях денежные суммы, подлежащие выплате экспертам (ч. 1 ст. 108 АПК РФ).

Судебная экспертиза может быть назначена судьей единолично при подготовке дела к судебному разбирательству в соответствии с п. 3 ч. 1 ст. 135 АПК РФ.

Экспертизу назначают во всех случаях, когда необходимость экспертного заключения явствует из обстоятельств дела и представленных доказательств.

Ходатайство о проведении экспертизы может быть заявлено в суде первой или апелляционной инстанций до объявления председательствующим в судебном заседании исследования доказательств законченным (ч. 1 ст. 164 АПК РФ). А при возобновлении их исследования - до объявления законченным дополнительного исследования доказательств (ст. 165 АПК РФ).

Ходатайство о проведении экспертизы в суде апелляционной инстанции суд рассматривает с учетом положений ч. 2 ст. 268 АПК РФ, согласно которым дополнительные доказательства принимаются судом, если лицо, участвующее в деле, обосновало невозможность их представления в суд первой инстанции по причинам, не зависящим от него, и суд признает эти причины уважительными.

Каждый субъект, участвующий в деле, вправе предлагать свои кандидатуры экспертов (ч. 3 ст. 82 АПК РФ). Формально число кандидатур не ограничено. Однако, на практике суд руководствуются критериями разумности, рациональности и экономии средств.

В ст. 82 АПК РФ отсутствует норма о допустимости отклонения судом рекомендуемых участниками спора кандидатур экспертов. Это право вытекает из других статей АПК РФ.

Судебным экспертом может быть только лицо, обладающее такими специальными знаниями, которые необходимы для дачи требуемого заключения. При отсутствии этих знаний у гражданина суд не назначит его экспертом ни по указанному ходатайству, ни по своей инициативе

ЛЕКЦИЯ 7. СУДЕБНАЯ ОЦЕНОЧНАЯ ЭКСПЕРТИЗА

7.1. Нормативные документы, которыми нужно руководствоваться при проведении судебной оценочной экспертизы

Законодательство, регулирующее оценочную деятельность, не ограничивается Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а включает в себя и другие федеральные законы и нормативные правовые акты. В то же время иное законодательство применимо только в части регулирования отношений, возникающих при осуществлении оценочной деятельности.

Оценщик, вступая в судебный процесс должен следовать следующим нормативным актам:

– Федеральный закон от 31.05.2001 №73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации»;

- «Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации» от 14.11.2002 №138-ФЗ;
- «Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации» от 24.07.2002 №95-ФЗ;
- «Уголовно-процессуальный кодекс Российской Федерации» от 18.12.2001 N 174-ФЗ;
- Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 21.12.2010 №28 «О судебной экспертизе по уголовным делам»;
- «Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях» от 30.12.2001 №195-ФЗ;
- Постановление Пленума ВАС РФ от 20.12.2006 №66 «О некоторых вопросах практики применения арбитражными судами законодательства об экспертизе»;
- «Уголовный кодекс Российской Федерации» от 13.06.1996 №63-ФЗ.
- ФЗ-135 «Об оценочной деятельности»

Оценщик, привлекаемый в качестве судебного эксперта по определению суда, лица, производящего дознание, следователя, при осуществлении судебно-экспертной деятельности должен руководствоваться соответствующим процессуальным законодательством. Видно, что его деятельность будет регулироваться Гражданским процессуальным кодексом, Арбитражным процессуальным кодексом, Уголовно-процессуальным кодексом, законом о судебно-экспертной деятельности.

При рассмотрении дел, связанных с определением рыночной, кадастровой или иной стоимости, суды ссылаются на Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 30.05.2005 г. №92 «О рассмотрении арбитражными судами дел об оспаривании оценки имущества, произведенной независимым оценщиком».

В частности, в Письме говорится следующее:

«В силу статьи 12 Закона об оценочной деятельности отчет независимого оценщика, составленный по основаниям и в порядке, которые предусмотрены названным Законом, признается документом, содержащим сведения доказательственного значения, а итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в таком отчете, - достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если законодательством Российской Федерации не определено или в судебном порядке не установлено иное».

При этом следует учитывать, что оспаривание достоверности величины стоимости объекта оценки, определенной независимым оценщиком, путем предъявления самостоятельного иска возможно только в том случае, когда законом или иным нормативным актом предусмотрена обязательность такой величины для сторон сделки, государственного органа, должностного лица, органов управления юридического лица. Кроме того, в этом случае оспаривание достоверности величины стоимости объекта оценки возможно только до момента заключения договора (издания акта государственным органом либо принятия решения должностным лицом или органом управления юридического лица).

Обязательный характер величины стоимости объекта оценки, установленной независимым оценщиком, предусмотрен, в частности, статьей 15 Федерального закона «Об обществах с ограниченной ответственностью», пунктом 3 статьи 34 и пунктом 3 статьи 75 Федерального закона «Об ипотечных ценных бумагах».

Если законом или иным нормативным актом для сторон сделки, государственного органа, должностного лица, органов управления юридического лица предусмотрена обязательность привлечения независимого оценщика (обязательное проведение оценки) без установления обязательности определенной им величины стоимости объекта оценки, то судам следует иметь в виду, что оценка, данная имуществу оценщиком, носит лишь рекомендательный характер и не является обязательной и, следовательно, самостоятельное ее оспаривание посредством предъявления отдельного иска не допускается. В частности, обязательное привлечение оценщика (обязательное проведение оценки) предусмотрено статьей 8 Закона об оценочной деятельности, пунктом 2 статьи 12 Федерального закона «Об обязательном страховании гражданской ответственности владельцев транспортных средств».

Если самостоятельное оспаривание величины стоимости объекта оценки, определенной независимым оценщиком, путем предъявления отдельного иска невозможно, вопрос о достоверности этой величины может рассматриваться в рамках рассмотрения конкретного спора по поводу сделки, изданного акта или принятого решения (в том числе дела о признании сделки недействительной, об оспаривании нормативного акта или решения должностного лица, о признании недействительным решения органа управления юридического лица и пр.).

В связи с этим судам следует также учитывать, что в соответствии с пунктом 1 статьи 52 Федерального закона «Об исполнительном производстве» оценку имущества должника производит судебный пристав-исполнитель. Поэтому даже в том случае, когда для оценки имущества судебный пристав-исполнитель привлекал независимого оценщика, в судебном порядке может быть оспорено только постановление этого пристава-исполнителя, определяющее цену такого имущества.

Оценщик, выполняющий свои обязанности на основании гражданского договора об оказании услуг по оценке объекта оценки, должен руководствоваться оценочным законодательством, включающим Федеральный закон №135-ФЗ, федеральные стандарты оценки, стандарты и правила саморегулируемой организации, членом которой является.

Практика производства судебных экспертиз по оценочным категориям и анализ упомянутых выше кодексов и законов выявил, что они вступают в некоторое противоречие при осуществлении деятельности по определению стоимости в рамках проведения судебной экспертизы и в рамках осуществления оценочной деятельности в соответствии с Федеральным законом №135-ФЗ.

Например, требования к заключению эксперта гласят (ст.25 ФЗ №73-ФЗ): основание для проведения работ – определение суда, постановление судьи, лица, производящего дознание, следователя. Ст.11 ФЗ №135-ФЗ и ФСО №3 «Тре-

бования к отчету об оценке» установлено: основанием для проведения оценки является договор на проведение оценки. В соответствии со ст.16 ФЗ №73. эксперт не вправе самостоятельно собирать материалы для производства судебной экспертизы. В то же время п.18 в ФСО №1 говорит о том, что оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки. Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки, теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

- информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы; сведения об обременениях, связанных с объектом оценки;
- информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах;
- данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки.

Имеются также иные существенные отличия прав судебного эксперта от прав оценщика, касающихся сбора информации, контактов со сторонами и пр.

В ФСО №3 содержатся требования об обязательном разделе отчета об оценке – Задании на оценку, которое включает в себя требования, невозможные к исполнению судебным экспертом. Кроме того, по требованиям оценочного законодательства результатом работ оценщика является такой документ, как отчет об оценке, требования к которому установлены в ФЗ №135-ФЗ и ФСО №3. Тогда как по результатам экспертного исследования эксперта-оценщика составляется заключение эксперта.

Невыполнимость требований федеральных стандартов оценки влечет за собой невозможность составить отчет об оценке на основании определения суда.

Таким образом, при производстве судебной экспертизы судебным экспертом-оценщиком законодательство об оценочной деятельности, а также иные источники, такие как методические рекомендации, касающиеся определения стоимости и способные влиять на результат заключения эксперта, должны применяться в той мере, в какой они не противоречат процессуальному законодательству, Федеральному закону №73-ФЗ и существу вопросов, заданных эксперту органом, назначившим экспертизу.

7.2. Различия при проведении оценки и судебной оценочной экспертизы

Существуют значительные различия при осуществлении процесса оценки стоимости для различных целей в бизнесе и судебной экспертизы по определению стоимости имущества. Рассмотрим основные из них.

Работы по экспертизе начинаются с момента вынесения определения суда о производстве экспертизы, и заканчиваются направлением в суд Заключения

экспертов. Все этапы этого процесса имеют строгую регламентацию и порядок процедур, порядка взаимодействия с судом, получения информации для производства экспертизы, участия сторон процесса в производстве экспертизы, подготовки и оформления Заключения экспертов.

Обычно, стороны при подаче ходатайства в суд о производстве экспертизы по вопросам оценки стоимости спорного имущества, предлагают суду кандидатуры тех экспертов, в квалификации которых, они уверены, или уже сотрудничали с ними. После вынесения определения суда оценщик становится экспертом.

Экспертизу может осуществлять как государственное экспертное учреждение, так и негосударственная экспертная организация, сотрудником которой является эксперт. В первом случае, об ответственности за отказ от дачи заключения и заведомо ложное заключение предупреждает руководитель государственной экспертной организации, во втором случае об этом эксперта предупреждает суд.

Давая подписку, эксперт понимает все процессуальные процедуры, его права и обязанности в ходе производства экспертизы, принципиально отличные от обычных этапов оценки, и несет ответственность. Причем в данном случае не работает полис страхования оценщика, свидетельство о членстве в оценочной Саморегулируемой организации (СРО), компенсационный фонд этого СРО и прочие атрибуты, гарантирующие профессиональную ответственность оценщика. Здесь работает только Уголовно-процессуальный кодекс, а также Уголовный кодекс в части заведомо ложного заключения.

Часто оценщики ставят формально свою подпись, даже не задумавшись над тем, что именно стоит за этими статьями: а ведь за дачу заведомо ложного заключения – до 7 лет лишения свободы. И никакое СРО или страховая компания не помогут, потому что это не оценка, это судебная экспертиза, это другой уровень ответственности и подчинение совершенно другому закону.

Эксперт является абсолютно независимым субъектом экспертной деятельности, поэтому вступать в какие-либо контакты со сторонами процесса ему категорически запрещено. В соответствии с законом стороны процесса могут присутствовать при производстве экспертизы, представители сторон могут даже сидеть рядом с оценщиком и смотреть, как он выполняет анализ документации, расчеты, присутствовать при изучении и осмотре имущества, стоимость которого определяется при производстве экспертизы. Но все это разрешается до того момента, пока эксперт не приступит к формированию выводов. С этого момента стороны присутствовать при производстве экспертизы не вправе, иначе это будет расценено как давление на эксперта.

Взаимодействие эксперта с судом также строго регламентировано. Если предоставленных для производства экспертизы материалов суда недостаточно, эксперт направляет ходатайство в суд, суд запрашивает документы у сторон, и направляет их эксперту. Если в предоставленных документах эксперту что-либо неясно, какие-либо интервью, которые обычно проводят оценщики для разъяснения документов, в рамках судебной экспертизы категорически

запрещены. Эксперт может ходатайствовать в суд о допросе свидетелей, которые могут дать в судебном заседании пояснения по документам, предоставленным в распоряжение суда, после чего эксперту будет предоставлен протокол судебного заседания, из которого он возьмет необходимые для него данные.

7.3. Заключение эксперта

Формат представления результатов производства экспертизы строго регламентирован законодательством, поэтому результат экспертизы не может быть оформлен никак иначе, чем Заключение эксперта, структура и содержание которого строго определены следующими нормативными актами:

- статья 86 Арбитражно-процессуального Кодекса Российской Федерации и статья 25 Федерального закона от 31.05.2001 №73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации» – в арбитражном судопроизводстве;

- статья 86 Гражданско-Процессуального Кодекса РФ и статья 25 ФЗ Федерального закона от 31.05.2001 №73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации» – в гражданском судопроизводстве;

- статья 80 УПК РФ и статья 25 25 ФЗ Федерального закона от 31.05.2001 №73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации» – в уголовном судопроизводстве.

Все известные попытки заставить экспертов оценочной специальности оформлять Отчет об оценке вместо Заключения экспертов, или же стандартный оценочный отчет сделать Приложением к Заключению экспертов, является нарушением, и может явиться основанием для неприятия судом результатов произведенной экспертизы.

В заключении эксперта или комиссии экспертов должны быть отражены:

- 1) время и место проведения судебной экспертизы;
- 2) основания для проведения судебной экспертизы;
- 3) сведения о государственном судебно-экспертном учреждении, об эксперте (фамилия, имя, отчество, образование, специальность, стаж работы, ученая степень и ученое звание, занимаемая должность), которым поручено проведение судебной экспертизы;
- 4) записи о предупреждении эксперта в соответствии с законодательством Российской Федерации об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения;
- 5) вопросы, поставленные перед экспертом или комиссией экспертов;
- 6) объекты исследований и материалы дела, представленные эксперту для проведения судебной экспертизы;
- 7) содержание и результаты исследований с указанием примененных методов;

8) оценка результатов исследований, выводы по поставленным вопросам и их обоснование;

9) иные сведения в соответствии с федеральным законом.

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

Если эксперт при проведении экспертизы установит обстоятельства, которые имеют значение для дела и по поводу которых ему не были поставлены вопросы, он вправе включить выводы об этих обстоятельствах в свое заключение.

Заключение эксперта оглашается в судебном заседании и исследуется наряду с другими доказательствами по делу.

По ходатайству лица, участвующего в деле, или по инициативе арбитражного суда эксперт может быть вызван в судебное заседание.

Эксперт после оглашения его заключения вправе дать по нему необходимые пояснения, а также обязан ответить на дополнительные вопросы лиц, участвующих в деле, и суда. Ответы эксперта на дополнительные вопросы заносятся в протокол судебного заседания.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая-четвертая).
2. Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации.
3. Федеральный закон от 31 мая 2001 г. №73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации».
4. Федеральный закон от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».
5. Федеральный закон от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
6. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)».
7. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)».
8. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)».
9. Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО №4)».
10. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».
11. Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)».
12. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)».
13. Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)».
14. Федеральный стандарт оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО № 11)».
15. Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)».

16. Федеральный стандарт оценки «Определение инвестиционной стоимости (ФСО № 13)».
17. Постановление Пленума Высшего Арбитражного суда Российской Федерации от 04.04.2014 №23 «О некоторых вопросах практики применения арбитражными судами законодательства об экспертизе».
18. Приказ Министерства юстиции Российской Федерации от 27 декабря 2012 г. №237 г. Москва «Об утверждении Перечня родов (видов) судебных экспертиз, выполняемых в федеральных бюджетных судебно-экспертных учреждениях Минюста России, и Перечня экспертных специальностей, по которым представляется право самостоятельного производства судебных экспертиз в федеральных бюджетных судебно-экспертных учреждениях Минюста России».
19. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 №568-Р.
20. Оценка стоимости недвижимости. Сборник задач: учебное пособие / Е.Н. Иванова. – Москва: КноРус, 2017. – 260 с.
21. Оценка недвижимости: учебник / А.А. Бакулина, Т.В. Тазихина, М.А. Федотова, С.В. Грибовский, Н.В. Волович, С.Ю. Перевозчиков. – Москва: КноРус, 2017. – 368 с.
22. Оценка стоимости бизнеса: учебник / М.А. Эскиндаров, М.А. Федотова под ред. и др. – Москва: КноРус, 2016. – 320 с.
23. Иванова, Е.Н. Оценка стоимости недвижимости. Электронный ресурс электрон. учеб. Е.Н. Иванова. – М.: КноРус, 2010.
24. Карпушкина, А.В. Оценка стоимости предприятия (бизнеса) Текст лекций А.В. Карпушкина; Юж.-Урал. гос. ун-т, Каф. Экономика и экон. безопасность; ЮУрГУ. – Челябинск: Издательство ЮУрГУ, 2008. – 91 с.
25. Улицкий М.П. и др. Оценка стоимости транспортных средств Текст учеб.-метод. пособие; под ред. М.П. Улицкого. – М.: Финансы и статистика, 2006. – 302 с.
26. Бакулина, А.А. Оценка недвижимости: учебник // Т.В. Тазихина, М.А. Федотова, С.В. Грибовский, Н.В. Волович, С.Ю. Перевозчиков. – Москва: КноРус, 2017. – 368 с.
27. Эскиндаров М.А., Федотова М.А. Оценка стоимости бизнеса: учебник. – Москва: КноРус, 2016. – 320 с.
28. Валдайцев С.В. Оценка бизнеса: учебник. – М.: ТК Велби, Изд-во Проспект, 2004. – 352 с.
29. Петров В.И. Оценка стоимости земельных участков: учебное пособие / под ред. д-ра эк.наук, проф. М.А.Федотовой. – М.: КНОРУС, 2007. – 208 с.
30. Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009. – 432 с.
31. Федотова М.А. Оценка машин и оборудования: учебник // А.П. Ковалев, А.А. Кушель, И.В. Королев, П.В. Фадеев. – М.: Альфа-М: Инфра-М, 2011. – 333 с.

32. Ковалев А.П. Основы оценки стоимости машин и оборудования: учебник // под ред. М.А. Федотовой, А.А. Кушель, И.В. Королев, П.В. Фадеев. – М.: Финансы и статистика, 2007. – 288 с.

33. Ковалев А.П., Кушель А.А., Королев И.В., Фадеев П.В. Практика оценки стоимости машин и оборудования: учебник / под ред. М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2007. – 272 с.

34. Организация и методы оценки предприятия (бизнеса): учебник / под ред. В.И. Кошкина – М.: ИКФ «ЭКМОС», 2002. – 944 с.

35. Дамодаран А. Инвестиционная оценка. Инструменты и методы оценки любых активов. – М.: Альпина Паблишер, 2008. – 1340 с.