



ОЦЕНКА АВАРИЙНОГО ЖИЛЬЯ. НАУЧНО – ПРАКТИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ.

Утверждены на заседании МСЭО 15.10.2026

***Слуцкий А. А., к.т.н.,
Шогин В. А.,
Тумбаев С. И., к.э.н.***

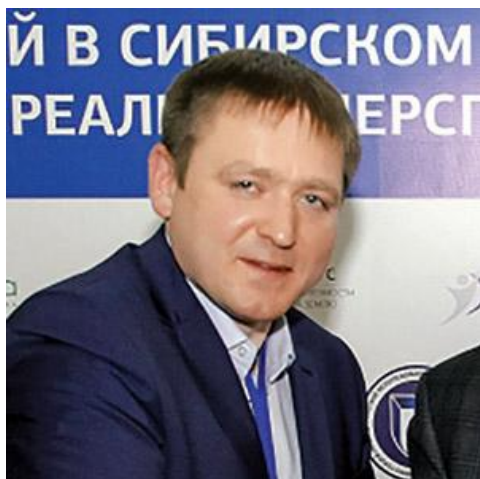
Москва – Тула – Иркутск, 2026

ОГЛАВЛЕНИЕ

Об авторах	5
Введение	7
Глава 1 ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	19
Глава 2 КРАТКИЙ АНАЛИЗ ТЕКУЩЕГО СОСТОЯНИЯ МЕТОДОЛОГИИ И ПРАКТИКИ ОЦЕНКИ АВАРИЙНОГО ЖИЛЬЯ В РОССИИ	31
Глава 3 ТРЁХЭТАПНАЯ МОДЕЛЬ ЖИЗНЕННОГО ЦИКЛА ЗДАНИЯ – ОТ ВВОДА В ЭКСПЛУАТАЦИЮ ДО СНОСА	33
Глава 4 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	43
Глава 5 ПРИМЕР ОЦЕНКИ АВАРИЙНОГО ЖИЛОГО ДОМА НА 8 КВАРТИР В ГОР. ТУЛА	51
Глава 6 ЕСЛИ ТЕРРИТОРИАЛЬНАЯ ЗОНА, В КОТОРОЙ РАСПОЛОЖЕН ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ - МАЛОЭТАЖНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО	101
Глава 7 ОЦЕНКА НЕРЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ «КАК ЕСТЬ» И РАЗМЕР КОМПЕНСАЦИИ ПРИ ОЦЕНКЕ ПО НЕПРИЕМЛЕМОЙ СХЕМЕ	109
Глава 8 ПРИМЕР ОЦЕНКИ АВАРИЙНОГО ЖИЛОГО ДОМА НА 8 КВАРТИР В МАЛОМ НЕСАСЕЛЁННОМ ПУНКТЕ, ГДЕ НЕТ НОВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА МАЛО- И СРЕДНЕЭТАЖНЫХ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ (СПРОС СО СТОРОНЫ ЗАСТРОЙЩИКОВ НА ДАТУ ОЦЕНКИ ОТСУТСТВУЕТ)	113
Глава 9 ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВ ТРЕБОВАНИЯ НА ВОЗМЕЩЕНИЕ УБЫТКОВ, ПРИЧИНЁННЫХ СОБСТВЕННИКУ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ ЕГО ИЗЪЯТИЕМ	129
Заключение	141



Слущий Александр Анатольевич, канд. техн. наук, методолог оценки, автор более 200 статей на темы теории, методологии и практики оценки. Автор монографии «Доказательственная оценка и судебная экспертиза рыночной стоимости недвижимости. Теория, методология, практика». Сопредседатель Межрегионального Сообщества Экспертов и Оценщиков, г. Москва



Тумбаев Станислав Игоревич, к.э.н., специалист и методолог в области оценочной деятельности, имеющий стаж практической работы и экспертной деятельности свыше 20 лет. Автор и соавтор многочисленных статей по оценке. Участник Межрегионального Сообщества Экспертов и Оценщиков г. Иркутск



Шогин Валерий Анатольевич - специалист в области оценочной деятельности, имеющий стаж практической работы свыше 30 лет, стаж судебно-экспертной деятельности свыше 23 лет.

Автор и соавтор многочисленных статей по оценке и юридическим аспектам деятельности оценщиков.

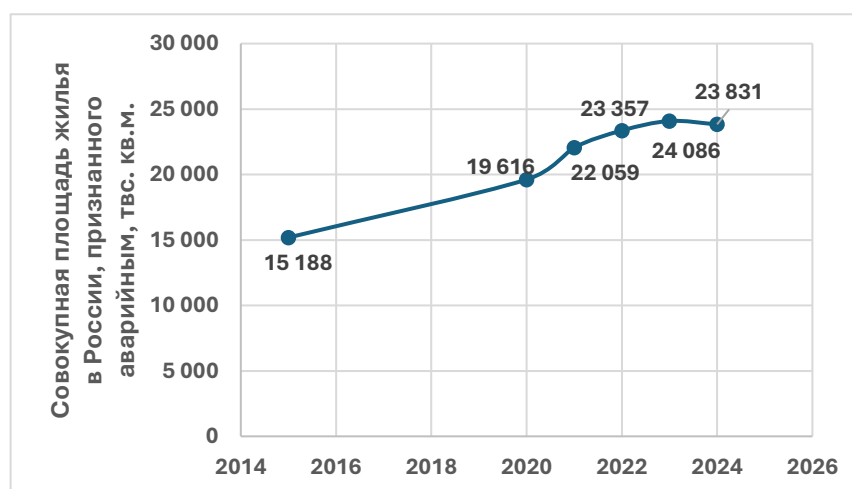
Имеет почетную грамоту Торгово-Промышленной Палаты Российской Федерации за вклад в развитие оценочной деятельности в России, а также большой опыт судебных экспертиз, рецензирования судебных экспертиз и отчетов об оценке. Модератор Межрегионального Сообщества Экспертов и Оценщиков г. Тула

ВВЕДЕНИЕ

Президент РФ Владимир Путин в своём выступлении на пленарном заседании Международного дискуссионного клуба «Валдай» заявил о важности строительства в России социального государства: «Вы знаете, мы должны строить социальное государство. Правда, и в Европе (особенно в Северной Европе) давно об этом говорят, что нужно строить социальное государство. Для нас это особенно важно, имея в виду разницу в доходах различных категорий граждан».

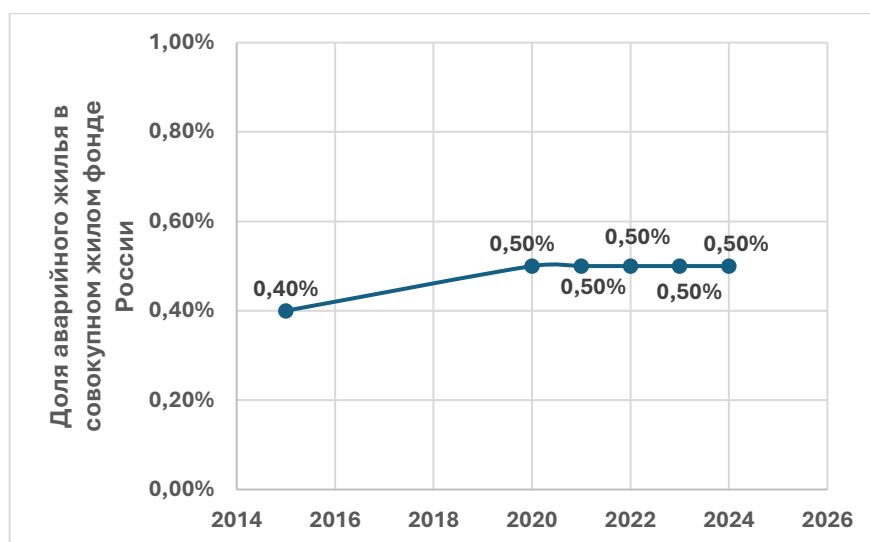
Отдельное внимание Президент уделяет проблеме расселения из аварийного жилья: «расселение людей из аварийного жилья — чрезвычайно важная работа, которую власти обязаны завершить» (из выступления на Всероссийском муниципальном форуме «Малая родина — сила России»; «До 2030 года в новые квартиры из аварийного жилья переедут 345 тысяч человек, а также ликвидируют не менее 6,2 млн кв. м непригодного для проживания жилья» (из выступления на Президиуме Госсовета).

По данным Росстата, на конец 2024 года аварийный жилищный фонд России составлял 23,8 млн кв. м, или 0,5% всего жилья страны.¹



Совокупная площадь жилья в России, признанного аварийным. Источник - Росстат

¹ Росстат РФ (2026), Аварийное жильё в России: сколько его и где его больше всего, Росстат РФ, 24.09.2026, <https://roschart.ru/blog/avariynoe-zhile-v-rossii?ysclid=mumicxrlq631410986>



Доля аварийного жилья в совокупном жилом фонде России Источник - Росстат

Несмотря на то, что рост абсолютных и относительных объёмов аварийного жилья в стране прекратился, что видно из представленных графиков, каждый год аварийными в России становятся в среднем 2,7 миллиона квадратных метров жилья².

Поскольку нахождение в аварийном жилье представляет собой прямую угрозу жизни и здоровья граждан государство осуществляет целенаправленную политику по расселению аварийного жилого фонда.

При этом, в силу статьи 35 Конституции Российской Федерации

1. Право частной собственности охраняется законом.

...

3. Никто не может быть лишён своего имущества иначе как по решению суда. Принудительное отчуждение имущества для государственных нужд может быть произведено только при условии предварительного и равноценного возмещения.

По общему правилу, жилищные права собственника жилого помещения в доме, признанном в установленном порядке аварийным и подлежащим сносу, обеспечиваются в порядке, предусмотренном Статьей 32 Жилищного кодекса РФ.

Однако масштабная государственная программа, которая систематизировала этот процесс и связала его с расселением целых домов, начала активно работать позже.

² Трубилина М. (2025), Денежное возмещение будут рассчитывать по-новому: Минстрой хочет изменить правила расселения аварийного жилья, rg.ru, 29.12.2025, <https://rg.ru/2025/12/29/snosnye-usloviia.html?ysclid=mulkpl5wc8330058824>

- До 2017 года действовала программа, профинансированная из Фонда содействия реформированию ЖКХ. Она охватывала дома, которые признали аварийными до 1 января 2017 года.
- Позже, в 2019 году, программу включили в национальный проект «Жильё и городская среда».
- В 2022 году стартовал новый этап — для домов, которые признали аварийными в период с 2017 по 2022 год. Её запустили постановлениями Правительства № 1447 и № 1469.
- С 2025 года программа продолжается в рамках нового нацпроекта — «Инфраструктура для жизни».

В целом, в процессе расселения аварийного жилого фонда применяется следующий порядок.

Порядок расселения аварийного жилья в РФ

1. Многоквартирный жилой дом признаётся аварийным заключением межведомственной комиссии муниципалитета.
2. На основании данного заключения межведомственной комиссии постановлением администрации муниципалитета
 - дом признаётся аварийным и подлежащим сносу;
 - все жилые помещения в доме признаются непригодными к проживанию;
 - собственникам жилых помещений предлагается осуществить снос дома за свой счёт в разумный срок (оценочная категория, которая определяется в каждом конкретном случае с учётом всех обстоятельств – техническое состояние дома, сложность работ, финансовые возможности собственников и т.д., при этом типичные сроки выполнения работ по сносу аварийных зданий подрядными организациями составляют от 1 дня до 10 дней);
 - устанавливается срок отселения дома.
3. Собственники помещений многоквартирного дома большинством голосов принимают решение отказаться от самостоятельного сноса.
4. Многоквартирный жилой дом может быть как включён в адресную региональную Программу региона по переселению граждан из аварийного жилищного фонда, так и не включён в неё. При этом
 - если дом включён в программу собственники жилых помещений могут выбирать между требованиями выплаты возмещения и предоставления иного жилого помещения (переселения)
 - если дом не включён в программу, то у истца есть только право требовать выплату возмещения, право, но не обязанность предоставления иного жилого помещения (переселения) при наличии таковой возможности есть у муниципалитета.

Далее рассматривается вариант с выплатой возмещения.
5. После отказа собственников от самостоятельного сноса дома им направляется проект соглашения об изъятии недвижимости для государственных или муниципальных нужд с выплатой возмещения за изымаемое помещение, в котором указываются величины всех составляющих возмещения, его совокупная величина, условия расчётов и т.д.
6. Срок, в течение которого собственники должны подписать соглашение, составляет 3 месяца.
7. При неподписании собственниками соглашения об изъятии муниципалитет инициирует судебный процесс о принудительном выселении и установлении размера возмещения.

8. Собственники, не согласные с величиной предлагаемого им возмещения могут также обратиться в суд за установлением большей величины возмещения.
9. По статистике судебных процессов по изъятию объектов недвижимости по программам комплексного развития территорий в Москве, медианные сроки судебных процессов по делам об изъятии составляют ³:
 - без судебной экспертизы — 130 дней;
 - с судебной экспертизой — 349 дней;
 - с повторной экспертизой — 529 дней;
 - с апелляцией — ещё около 629 дней.

Оценка аварийного жилья представляет собой заметный сегмент рынка оценочных услуг. Заказчиками оценки аварийного жилья выступают как муниципалитеты, так и отдельные граждане, защищающие свои права в судах.

Однако, наблюдаемые множественные споры в отношении величин возмещения за изымаемое аварийное жильё, позволяют констатировать, что методические подходы разных оценщиков/экспертов к её определению видимо существенно различаются. Иначе бы не было самих споров и отличий присужденных судами возмещений от первоначальных оценок.

Необходимо отметить, что проблемы оценки аварийного жилья остро воспринимаются властью.

Для поисков разумных решений 20.02.2026 года в Совете Федерации состоялся Круглый стол, проведенный Комитетом по федеративному устройству, региональной политике, местному самоуправлению и делам Севера совместно с Комитетом Совета Федерации по конституционному законодательству и государственному строительству с участием сенаторов Российской Федерации, депутатов Государственной Думы, представителей Генеральной прокуратуры Российской Федерации, Верховного Суда Российской Федерации, Счетной палаты Российской Федерации, Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, Министерства экономического развития Российской Федерации, Министерства финансов Российской Федерации, Национального объединения изыскателей и проектировщиков (НОПРИЗ), Ассоциации «Русское общество оценщиков», Союза финансистов России, а также представителей органов государственной власти субъектов Российской Федерации, экспертов в сфере жилищно-коммунального хозяйства. ⁴

На этом Круглом столе, в том числе, было отмечено, что

... законодательство Российской Федерации определяет основные подходы и устанавливает общие требования по определению выкупной цены

³ Качур д. (2026), Сумма компенсаций за изъятие активов для нужд Москвы выросла почти на треть, Ведомости, 29.08.2026, <https://www.vedomosti.ru/realty/articles/2026/08/28/1224518-summa-kompensatsii-viroslo>

⁴ Совет Федерации РФ (2026), Вопросы определения выкупной цены за изымаемое жилое помещение: проблемы и пути решения, Рекомендации «круглого стола», 20.02.2026 г., <http://council.gov.ru/activity/activities/roundtables/173293/>

(возмещения) за изымаемое жилое помещение, общее имущество в многоквартирном доме, земельный участок.

Однако, анализ правоприменительной практики показывает наличие целого комплекса правовых проблем и оценочных коллизий, что приводит к судебным спорам, затягиванию сроков реализации государственных и муниципальных инфраструктурных проектов, нарушению конституционного принципа равноценного возмещения за изъятое имущество, а также к росту бюджетных расходов, которые несут органы публичной власти в связи с необходимостью исполнения решений суда.

Было обращено внимание на следующие возникающие проблемы:

- 1) действующий подход к определению выкупной цены (возмещения) за изымаемое жилое помещение для государственных (муниципальных) нужд не всегда отражает объективную стоимость непригодного для проживания жилого помещения, что не соответствует принципу равноценного возмещения за изымаемое имущество и приводит к росту расходов бюджетов бюджетной системы Российской Федерации;
- 2) отсутствие федерального стандарта оценки стоимости аварийного жилого помещения, а также единой и детализированной методики расчета размера выкупной цены (возмещения) за изымаемое жилое помещение, предусматривающей в том числе единые подходы к оценке размера возмещения за непроизведенный капитальный ремонт многоквартирного дома, упущенную выгоду, а также за долю в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, приводит к формированию разнообразной судебной практики и снижает уровень правовой определенности в этой сфере;
- 3) практика назначения экспертизы в рамках судебного рассмотрения спора о размере выкупной цены (возмещения) за жилое помещение, изымаемое для государственных (муниципальных) нужд, и привлечение для ее проведения экспертов-оценщиков, отвечающих требованиям Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», показала наличие проблем, требующих внимания федерального законодателя, в том числе:
 - применение экспертами-оценщиками сравнительного метода (метода аналогов по отношению к стоимости неаварийного жилья без применения понижающих коэффициентов) или затратного метода приводит к ситуации, когда стоимость изымаемого жилого помещения значительно превышает среднюю рыночную стоимость одного квадратного метра общей площади жилого помещения по субъекту Российской Федерации, определяемую ежеквартально приказом Минстроя России;
 - заключения оценщиков, привлеченных судом для проведения экспертизы, содержащих завышенную (по отношению к оценке, проведенной органом публичной власти в соответствии с Федеральным законом от 5 апреля 2013 года № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд») стоимость изымаемого жилого помещения,

приводит к затягиванию судебного рассмотрения спора и как следствие – к срыву сроков реализации инфраструктурных проектов и увеличению расходов бюджетов субъектов Российской Федерации (муниципальных образований), в том числе на подготовку территории в рамках реализации проекта о комплексном развитии территории, возможному увеличению процентной ставки по бюджетному кредиту;

- низкий уровень ответственности экспертов-оценщиков, привлекаемых судом для проведения экспертизы, за сроки проведения экспертизы и сроки предоставления заключения в суд приводит к затягиванию судебного рассмотрения спора и, как следствие, к срыву сроков реализации инфраструктурных проектов;
- 4) отсутствие единых квалификационных требований к экспертам-оценщикам, назначаемым судом для проведения экспертизы при рассмотрении дел о взыскании с органа публичной власти выкупной цены (возмещения) за жилое помещение, изымаемое для государственных (муниципальных) нужд, в правоприменительной практике приводит к ситуации, когда назначаемое судом лицо отвечает квалификационным требованиям, установленным Федеральным законом от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в отношении оценщика, но не отвечает квалификационным требованиям, установленным Федеральным законом от 31 мая 2001 года № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации» в отношении судебного эксперта.

Участниками Круглого стола были сформулированы следующие рекомендации.

- 1) Комитету Совету Федерации по федеративному устройству, региональной политике, местному самоуправлению и делам Севера совместно с Комитетом Совета Федерации по конституционному законодательству и государственному строительству рассмотреть вопрос о внесении изменений в законодательство Российской Федерации, направленных на совершенствование правоотношений в сфере участия экспертов в рассмотрении дел о взыскании с органа публичной власти выкупной цены (возмещения) за жилое помещение, изымаемое для государственных и муниципальных нужд.
- 2) Министерству экономического развития Российской Федерации совместно с Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, публично-правовой компанией «Фонд развития территорий» рассмотреть вопрос о разработке методических рекомендаций для проведения оценки стоимости жилых помещений, изымаемых для государственных или муниципальных нужд, в рамках которых предусмотреть в том числе:
 - порядок и сроки определения размера выкупной цены (возмещения), выплачиваемого собственникам жилых помещений, изымаемых для государственных (муниципальных) нужд;
 - правила оценки стоимости доли собственника в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, включаемой в размер выкупной цены (возмещения) за изымаемое жилое помещение;

- перечень убытков, причиненных собственнику в связи с изъятием жилого помещения, подлежащих учету при определении размера выкупной цены (возмещения) и правила оценки каждого вида таких убытков;
 - правила оценки убытков собственника изымаемого жилого помещения, расположенного в аварийном многоквартирном доме, причиненных в связи с непроизведенным капитальным ремонтом общего имущества в многоквартирном доме за счет средств федерального бюджета, средств бюджета субъекта Российской Федерации, местного бюджета после даты приватизации первого жилого помещения до даты включения такого многоквартирного дома в региональную программу капитального ремонта.
- 3) Министерству экономического развития Российской Федерации рассмотреть вопросы:
- о разработке и утверждении федерального стандарта оценки жилого помещения, предусматривающего единые требования к определению выкупной цены (возмещения) за жилые помещения, изъятые для государственных или муниципальных нужд;
 - о внесении изменений в Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611, в части использования оценщиками содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости данных о ценах сделок с объектами недвижимости при определении размера возмещения при изъятии таких объектов для государственных (муниципальных) нужд;
 - об ужесточении профессиональных и квалификационных требований к оценщику, привлекаемому судом для проведения судебной экспертизы при рассмотрении дел о взыскании с органов публичной власти выкупной цены (возмещения) за жилое помещение, изымаемое для государственных или муниципальных нужд, в том числе в части их приведения в соответствие с профессиональными и квалификационными требованиями к экспертам, установленными Федеральным законом от 31 мая 2001 года № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации».
- 4) Рекомендовать Министерству строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации во взаимодействии с публично-правовой компанией «Фонд развития территорий» рассмотреть вопрос о разработке разных подходов для определения размера возмещения за изымаемое жилое помещение в случае признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу, а также в случае обеспечения жилищных прав граждан при осуществлении комплексного развития территории жилой застройки.
- 5) Комитету Совета Федерации по федеративному устройству, региональной политике, местному самоуправлению и делам Севера осуществлять контроль за реализацией рекомендаций «круглого стола».

Необходимо особо отметить, что еще в 2024 году Минстрой РФ выходил с инициативой изменить правила установления размера возмещения за аварийное жильё.⁵

Как рассказывала замдиректора Департамента стратегических проектов Минстроя Анна Огурцова на заседании Комиссии в сфере жилищной политики Общественного совета при Минстрое, им предлагалось дифференцировать выплаты в зависимости от того, подлежит ли в дальнейшем дом сносу или реконструкции,

Если подлежит сносу, то стоимость самого изношенного и угрожающего жизни граждан здания приравнивается к нулю, а возмещение рассчитают, исходя из стоимости земли и убытков жителя, связанных с переездом, причем за вычетом затрат на снос здания.

Для зданий, которые можно реконструировать, необходимо учитывать рыночную стоимость жилья и земельного участка, расходы на переезд за вычетом расходов на восстановление здания (устранение аварийности).

Таким образом, предложения Минстроя кардинально отличались от сложившейся практики оценки, основанной на использовании сравнительного подхода с расчетом стоимости аварийного жилья на основе цен неаварийного и расчетом компенсаций за невыполненный капитальный ремонт с применением затратного подхода, что никак не соответствует общепринятой методологии оценки

Напротив, предложения Минстроя, основанные, как нам представляется, исключительно на здравом смысле, полностью соответствуют общепринятой методологии оценки, основанной на принципе наиболее эффективного использования земельного участка как вакантного и как застроенного (единый объект недвижимости).

Судя по всему, в ответ на рекомендации Круглого стола Союз Саморегулируемых Организаций Оценщиков (Союз СОО, Национальное объединение) принял «Методические рекомендации по определению размера возмещения за изымаемые жилые помещения, а также нежилые помещения в многоквартирных домах»⁶.

Характерно, что в этих Методических рекомендациях, созданных, как утверждалось, на основании обобщения практического опыта оценки и судебной экспертизы) была довольно неуклюже воспроизведена практика оценки, полностью противоречащая научной основе и в ряде мест законодательству об оценочной деятельности. Детальный разбор этих «рекомендаций» не относится к теме настоящей монографии и дан в иной работе

Поскольку мириться с этим было невозможно, авторами были подготовлены настоящие Научно – практические рекомендации, которые полностью соответствуют научной и экономической основам оценки недвижимости и

⁵ Трубилина М. (2024), Минстрой разъяснил, какие выплаты смогут получить жители аварийных домов, rg.ru, 25.10.2024, <https://rg.ru/2024/10/25/minstroj-raziasnil-kakie-vyplaty-smogut-poluchit-zhiteli-avarijnyh-domov.html?ysclid=mulimw0s6633283597>

⁶ Союз СОО (2026), Методические рекомендации по определению размера возмещения за изымаемые жилые помещения, а также нежилые помещения в многоквартирных домах (версия от 05.05.2026), В соответствии с Протоколом заседания Совета Национального объединения СРО оценщиков «Союз СОО» от 02 июня 2026 года, Совет «Союз СОО» рекомендовал СРОО - членам Союза СОО принять решение по использованию настоящих методических рекомендаций в оценочной практике оценщиками - членами СРОО, <https://souzsoo.ru/rekomendacii-soyuza>

законодательству об оценке. При этом в рекомендациях под предложения Минстроя подводится прочная научно – методологическая база.

Структура предлагаемых Научно – практических рекомендаций следующая.

В Главе 1 приводятся основные термины и определения, которые необходимы для адекватного восприятия описываемой далее методологии. При этом перечень терминов и определений расширяется за рамки используемых в федеральных стандартах оценки за счёт внедрения терминов и определений давно принятых в мировой методологии оценки (в основном - США и Великобритания).

В Главе 2 представлен краткий анализ текущего состояния методологии и практики оценки аварийного жилья в России (с отсылкой к более подробному анализу в ином источнике). Констатируется, что сложившаяся методология и практика оценки аварийного жилья в России не позволяет обеспечивать относимый, допустимый и достоверный характер отчётов об оценке, судебных экспертиз и их результатов.

В Главе 3 описана базовая трёхэтапная модель жизненного цикла здания и единого объекта недвижимости от сдачи в эксплуатацию до сноса в контексте обесценения здания по всем причинам, включая изменение территориального зонирования (изменения наиболее эффективного использования).

В Главе 4 рассматривается содержание задания на оценку с акцентом на то, что оно должно полностью соответствовать методологии оценки рыночной стоимости и не включать в себя ничем не обоснованные ограничения, предпосылки и допущения, которые в совокупности могут привести к отличию определяемой стоимости от рыночной.

Глава 5 является основной. В ней подробно описывается пример оценки реального жилого 8-ми квартирного дома в г. Туле, признанного аварийным. Описываются детали анализа рынка; приводится образец анализа наиболее эффективного использования земельного участка как свободного (земельный участок находится в зоне застройки многоэтажными жилыми домами) и как застроенного (единственным юридически допустимым вариантом использования аварийного дома является его снос), подтверждающий полную правильность предложений Минстроя по изменению правил оценки аварийного жилья (с некоторыми уместными корректировками этот анализ является стандартным для любой оценки аварийного жилья); описан алгоритм выбора метода оценки; описан процесс оценки земельного участка методом остатка с учётом наиболее эффективного использования; описан процесс проверки результата оценки на адекватность, а также анализ мер, направленных на недопущение завышения результата оценки.

В Главе 6 пример оценки из предыдущей главы модифицирован для случая расположения земельного участка в территориальной зоне застройки малоэтажными жилыми домами.

В Главе 7 результаты оценки, полученные в Главах 4 и 5 сравниваются с результатами оценки традиционным способом в соответствии с Методическими рекомендациями Союза СОО. Результаты сравнения впечатлят любого критика.

В Главе 8 рассмотрен ещё один пример оценки реального жилого 8-ми квартирного дома, признанного аварийным, но расположенным в одном из посёлков Тульской области. Рассмотрены особенности анализа наиболее эффективного использования применительно к населённому пункту с отсутствием нового строительства

многоквартирных домов, а также процесс оценки методом остатка с корректировкой на местоположение.

В Главе 9 рассмотрены особенности оценки рыночной стоимости прав требований по возмещению убытков, причинённых собственникам жилых помещений их изъятием.

Необходимо отметить, что оценка аварийного жилья не носит доказательственного характера, поскольку полностью достоверно определить абсолютно все необходимые расчётные параметры обычно не представится возможным.

Однако, в таком случае необходимо уделить особенное внимание чёткому следованию принятой методологии оценки, не допуская никаких отклонений от неё.

Иными словами, если определить достоверность любого результата оценки через обеспечение необходимости и достаточности причинно – следственных связей между посылками рассуждений (данными рынка) и результатом оценки (умозаключением), то в отношении оценки аварийного жилья говорить об этом можно достаточно редко из-за специфики рынка. Тем не менее, и при таких оценках оценщикам/экспертам следует прилагать все усилия для выполнения требования необходимости и достаточности причинно-следственных связей. А обеспечение этого может быть только при точном следовании принятой методологии оценки и никак иначе.

Авторы просят считать данные Научно – практические рекомендации своим вкладом в выполнение рекомендаций Круглого стола в Совете Федерации и в поддержку предложений Минстроя по изменению порядка оценки аварийного жилья для целей определения размера возмещения, о которых было сказано выше.

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Базы (типы) стоимости, отличные от рыночной, имеющие отношение к задаче оценки аварийных жилых объектов

Статья 32 Жилищного Кодекса РФ для целей определения величины возмещения за изымаемое жильё требует определять именно рыночную стоимость, определение которой общеизвестно и здесь не обсуждается.

Здесь обратим особое внимание на то, что как определено в п. 14 ФСО «Виды стоимости»

Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка.

А в соответствии с п. 12 ФСО №7 «Оценка недвижимости»

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости.

Таким образом, не определив наиболее эффективное использование, принципиально невозможно определить именно рыночную стоимость.

Однако, как показывает практика, в случаях оценки аварийного жилья эти требования грубо нарушаются.

Вместо определения наиболее эффективного использования земельного участка как вакантного и как застроенного (единый объект недвижимости или ЕОН) и оценки рыночной стоимости на этой основе, фактически используется определение некоторой фактически нерыночной стоимости на основании текущего, фактического использования аварийного объекта в том состоянии, в котором он фактически находится.

Между тем, в международной практике оценки выработаны несколько определений (баз, типов) стоимости, отличных от рыночной, которые имеют отношение к этому случаю. К сожалению, в практике российской оценки и в существующих методических рекомендациях эти определения фактически замалчиваются и игнорируются, что приводит к негативным результатам, выражающимся в повсеместном определении не рыночной стоимости объектов недвижимости вопреки прямому требованию Статей 32 ЖК РФ и 56.8. ЗК РФ.

Ниже приводятся эти определения (базы, типы) стоимости, отличные от рыночной,

которые имеют отношение к оценке изымаемого жилья.

Стоимость при существующем использовании (value in existing use).

- Рыночная стоимость или стоимость на любой другой подходящей базе в предположении, что недвижимость продолжает использоваться в прежнем режиме без каких-либо ожиданий изменения этого использования в обозримом будущем.⁷

В американской методологии оценки у этого определения RICS есть аналог

Стоимость пользования (use value).

- Стоимость объекта недвижимости, основанная на конкретном способе использования, который может быть или не быть наиболее эффективным для данного объекта. Если указанное использование является наиболее эффективным для данного объекта, стоимость пользования будет эквивалентна рыночной стоимости. Если указанное использование не является наиболее эффективным для объекта недвижимости, стоимость пользования будет эквивалентна рыночной стоимости объекта, только исходя из гипотетического условия (в российской методологии – специального допущения) о том, что единственно возможным использованием является указанное использование.⁸
- Стоимость имущества, предполагающая конкретное использование, которое может быть или не быть наиболее эффективным использованием имущества на дату вступления оценки в силу. Стоимость пользования может быть равна рыночной стоимости, а может и не быть равна ей, однако, концептуально стоимость пользования отличается от рыночной стоимости.⁹

Ещё одним определением, имеющим отношение к делу, является

Рыночная стоимость «как есть» (as is market value).

- Оценка рыночной стоимости недвижимости в ее текущем физическом состоянии, использовании и зонировании на дату оценки. (Interagency Appraisal and Evaluation Guidelines). **Примечание.** Использование фразы “как есть” относится только к правилам оценки в соответствии с FIRREA, применяемым к оценкам, подготовленным для официальных кредиторов в Соединенных Штатах. Концепция стоимости «как есть» не включена в Стандарты практики оценки (SVP) Appraisal Institute, Единые стандарты профессиональной оценочной практики (USPAP) или Международные стандарты оценки (IVS).¹⁰

Хотя в последнее определение стоимости и включено прилагательное «рыночная», оно является принятым только в практике ипотечного кредитования и только со стороны банков и их регуляторов. В соответствии с принятой методологией оценки такую стоимость можно назвать «рыночной» только с использованием

⁷ RICS (2020), Valuation of development property, RICS professional standard. Global, 1st edition

⁸ Appraisal Institute (2022), The Dictionary of Real Estate Appraisal, 7th ed. The Appraisal Institute, Chicago, IL.

⁹ Appraisal Institute (2020), The Appraisal of Real Estate, 15th ed., The Appraisal Institute, Chicago, IL.

¹⁰ Appraisal Institute (2022), The Dictionary of Real Estate Appraisal, 7th ed., The Appraisal Institute, Chicago, IL.

специального допущения¹¹ о соответствии «текущего физического состояния, использования и зонирования на дату оценки» наиболее эффективному использованию (принятии этого факта в оценке без проверки).

Как видно, общим для всех этих определений является игнорирование наиболее эффективного использования объекта оценки. В принципе, для решения некоторых задач это может быть оправдано, например

- в Великобритании стоимость при существующем использовании преследует цели спекулятивного завышения цен на земельные участки за счёт учёта будущих изменений, которые на дату оценки являются только теоретическими (в США аналог этого именуется «правило проекта»);
- в США в ряде штатов стоимость пользования используется для налогообложения сельскохозяйственных земель (исключается существующая или потенциальная возможность изменения их зонирования на жилое);
- для банков может представлять интерес быстрая продажа предмета ипотеки дешевле рыночной стоимости, что очевидно повышает ликвидность.

Однако в условиях, когда в Статье 56.8 ЗК РФ чётко определено требование оценки именно рыночной стоимости безо всяких специальных допущений, игнорирование наиболее эффективного использования объекта оценки является недопустимым нарушением, влекущим за собой финансовые негативные последствия, по крайней мере, для одной из сторон сделки выкупа аварийного жилья.

Наиболее эффективное использование

Наиболее эффективное использование (НЭИ) –

- Представляет собой физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей. Определяется с точки зрения участников рынка, даже если сторона сделки предусматривает иное использование. При этом предполагается, что текущее использование объекта оценки является его наиболее эффективным использованием, за исключением случаев, когда рыночные или другие факторы указывают, что иное использование объекта оценки участниками рынка привело бы к его наибольшей стоимости. Наиболее эффективное использование объекта может отличаться от его текущего использования, в частности, может представлять собой ликвидацию. *Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»*
- Представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано. Может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства. *Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)»*

¹¹ Смотри Федеральный стандарт оценки III «Процесс оценки».

- Принцип оценки, требующий, чтобы каждое имущество оценивалось таким образом, как если бы оно использовалось с наибольшей выгодой (максимально возможная чистая текущая стоимость), учитывая возможные юридические, физические и финансовые ограничения. Этот принцип предполагает, во-первых, определение наиболее подходящего рынка и, во-вторых, наиболее выгодное использование на этом рынке. Эта концепция чаще всего обсуждается в связи с недоиспользуемыми землями.¹²
- Разумно вероятное использование недвижимости, которое приводит к наибольшей стоимости. Четырем критериям, которым должно соответствовать наиболее эффективное использование, являются юридическая допустимость, физическая возможность, финансовая осуществимость и максимальная производительность.¹³
- Фундаментальной концепцией НЭИ является идея о том, что НЭИ рассматривается с двух точек зрения:
 1. использование недвижимости, основанное на предположении, что земельный участок свободен или может быть освобожден путем сноса любых улучшений (т.е. как вакантный или как будто вакантный).
 2. использование недвижимости в том виде, в каком она существует (т.е. улучшенная в настоящее время или улучшенная в соответствии с предположением).

НЭИ земли, как если бы она была свободной, и НЭИ недвижимости как улучшенной - это взаимосвязанные, но совершенно разные понятия.

Анализ земли, как будто она пуста, фокусируется на альтернативных видах использования земли, при этом оценщики анализируют каждое разумно вероятное использование.

При анализе НЭИ земли, как бы свободной, оценщики ищут ответы на несколько вопросов:

1. следует ли осваивать (застраивать) землю или оставить ее свободной?
2. если оставить вакантной, когда будущий девелопмент будет финансово осуществимым?
3. если застраивать, то какие улучшения следует создать?

Напротив, когда оценщики анализируют НЭИ недвижимости как улучшенной, акцент на альтернативном использовании рассматривает три возможных действия, связанных с текущими улучшениями:

1. сохранить улучшения.
2. каким-либо образом изменить улучшения, например, путём переоборудования, обновления или реновации.
3. снести улучшения и перепланировать землю.

¹² IAAO (2013), Glossary for Property Appraisal and Assessment, second edition, The International Association of Assessing Officers

¹³ Appraisal Institute (2022), The Dictionary of Real Estate Appraisal, 7th ed., The Appraisal Institute, Chicago, IL.

Анализ НЭИ недвижимости как улучшенной отвечает на иной вопрос, чем анализ НЭИ земли, как будто она пустует:

1. следует ли сохранить существующие улучшения в их нынешнем состоянии, следует ли их каким-либо образом изменить, чтобы сделать их более функционально эффективными, или их следует снести, чтобы создать свободное место для другого использования?
2. если ремонт или перепланировка оправданы, когда следует проводить ремонт или перепланировку?

В некоторых ситуациях на недвижимость могут распространяться ограничения (например, сохранение исторического наследия), которые препятствуют сносу улучшений. В этом случае НЭИ ограничено обременением.

- Наиболее продуктивное и наиболее выгодное использование, для которого объект недвижимости пригоден и который необходим или, вероятно, будет необходим в ближайшем будущем. ¹⁴

Анализ наиболее эффективного использования

- Лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости. Позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода. *Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)»*
- Можно рассматривать как логическое завершение спектра процедур анализа рынка, которые начинаются с изучения области рынка объекта оценки, продолжаются более подробными исследованиями конкурентоспособности и финансовым анализом альтернатив для определения наиболее выгодного использования и, наконец, завершаются согласованием и формальным заключением о наиболее эффективном использовании, сроках этого использования и наиболее вероятном покупателе. ¹⁵

Последовательное использование - концепция, согласно которой земля не может быть оценена на основе одного вида использования, в то время как улучшения оцениваются на основе другого вида использования; чаще всего это проблема временного или переходного использования земли. Например, недвижимость, находящаяся в процессе перехода от одного вида использования к другому, не может быть оценена на основе одного непосредственного использования земли и другого использования для улучшений, поскольку это противоречило бы элементам оценки. Улучшения должны повышать стоимость земли. Жилье, срок эксплуатации которого может составлять много лет, никак не может повысить стоимость земли, для которой непосредственным более эффективным использованием будет станция технического обслуживания. ¹⁶

¹⁴ ILAC (2016), The Uniform Appraisal Standards for Federal Land Acquisitions (The Yellow Book), Interagency Land Acquisition Conference

¹⁵ Appraisal Institute (2020), The Appraisal of Real Estate, 15th ed., The Appraisal Institute, Chicago, IL.

¹⁶ Appraisal Institute (2022), The Dictionary of Real Estate Appraisal, 7th ed., The Appraisal Institute, Chicago, IL.

Градостроительные термины

Градостроительное зонирование - зонирование территорий муниципальных образований в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов. *Градостроительный Кодекс РФ.*

Градостроительный регламент - устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства. *Градостроительный Кодекс РФ.*

Территориальные зоны - зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты *Градостроительный Кодекс РФ.*

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

Виды разрешенного использования земельных участков для жилищного строительства (выдержки)

Для индивидуального жилищного строительства	Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров ; размещение гаражей для собственных нужд и хозяйственных построек
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный).
Блокированная жилая застройка	Размещение жилого дома, блокированного с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проемов и имеющего отдельный выход на земельный участок.
Среднеэтажная жилая застройка	Размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей ; размещение подземных гаражей и автостоянок.
Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше ; размещение подземных гаражей и автостоянок.

Приказ Росреестра от 10.10.2020 № П/0412.

Капитальный ремонт объектов капитального строительства - замена и (или) восстановление строительных конструкций объектов капитального строительства или элементов таких конструкций, за исключением несущих строительных конструкций, замена и (или) восстановление систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства или их элементов, а также замена отдельных элементов несущих строительных конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановление указанных элементов.
Градостроительный Кодекс РФ.

Снос объекта капитального строительства - ликвидация объекта капитального строительства путем его разрушения (за исключением разрушения вследствие природных явлений либо противоправных действий третьих лиц), разборки и (или) демонтажа объекта капитального строительства, в том числе его частей.
Градостроительный Кодекс РФ.

Жилищное законодательство

Жилое помещение:

- жилой дом, часть жилого дома;
- квартира, часть квартиры;
- комната

(ст. 16 ЖК РФ, Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 № 47.

Жилой дом - индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в нем. *ЖК РФ; Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 № 47.*

Квартира - структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также из помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении. *ЖК РФ; Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 № 47.*

Комната - часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире. *ЖК РФ; Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 № 47.*

Многоквартирный дом - здание, состоящее из двух и более квартир, включающее в себя общее имущество. *ЖК РФ; Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 № 47.*

Основание для признания жилого помещения непригодным для проживания - наличие выявленных вредных факторов среды обитания человека,

которые не позволяют обеспечить безопасность жизни и здоровья граждан вследствие:

- ухудшения в связи с физическим износом в процессе эксплуатации либо в результате чрезвычайной ситуации здания в целом или отдельными его частями эксплуатационных характеристик, приводящего к снижению до недопустимого уровня надежности здания, прочности и устойчивости строительных конструкций и оснований;
- изменения окружающей среды и параметров микроклимата жилого помещения, не позволяющих обеспечить соблюдение необходимых санитарно-эпидемиологических требований и гигиенических нормативов в части содержания потенциально опасных для человека химических и биологических веществ, качества атмосферного воздуха, уровня радиационного фона и физических факторов наличия источников шума, вибрации, электромагнитных полей

Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 № 47

Неудовлетворительное состояние здания / сооружения - Здание/сооружение не пригодно для эксплуатации в существующем виде и подлежит модернизации, реконструкции или сносу. *Приказ Росстата РФ от 29.08.2014 N 543. Таблица 1. Шкала экспертных оценок технического состояния зданий, сооружений, машин и оборудования, транспортных средств*

Основание для признания многоквартирного дома аварийным - аварийное техническое состояние его несущих строительных конструкций (конструкции) или многоквартирного дома в целом, характеризующееся их разрушением либо повреждениями и деформациями, свидетельствующими об исчерпании несущей способности и опасности обрушения многоквартирного дома, и (или) кренами, которые могут вызвать потерю устойчивости многоквартирного дома. *Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 № 47*

Общее имущество в многоквартирном доме:

- помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);
- иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий, а также не принадлежащие отдельным собственникам машино-места;
- крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и другое оборудование (в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенные для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов к помещениям в многоквартирном доме), находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

- земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности

Жилищный Кодекс РФ

Возмещение за изымаемое жилое помещение – денежная сумма, включающая в себя рыночную стоимость жилого помещения, рыночную стоимость общего имущества в многоквартирном доме, в том числе рыночную стоимость земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с учетом доли собственника в праве общей собственности на такое имущество, а также все убытки, причиненные собственнику жилого помещения его изъятием, включая убытки, которые он несет в связи с изменением места проживания, временным пользованием иным жилым помещением до приобретения в собственность другого жилого помещения, переездом, поиском другого жилого помещения для приобретения права собственности на него, оформлением права собственности на другое жилое помещение, досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенную выгоду. *Жилищный Кодекс РФ*

Прочие термины

Единый объект недвижимости – земельный участок в неразрывной связи с возведенными на нем улучшениями (зданиями, сооружениями) ¹⁷.

Срок экономической жизни актива

- Период времени, в течение которого эксплуатация актива является экономически целесообразной. Экономический срок службы может быть эквивалентен, а может и не быть эквивалентен физическому сроку службы актива. ¹⁸
- Период, в течение которого ожидается, что данный материальный актив, здание или другое усовершенствование имущества внесут положительный вклад в стоимость всего имущества. Этот период, как правило, короче, чем период, в течение которого можно было бы оставить улучшения на объекте недвижимости, то есть его физический срок службы. ¹⁹

¹⁷ Ростэксперт, Оценка единого объекта недвижимости: экспертный разбор методики расчета, <https://sberocenka.ru/article/rynochnaya-stoimost-eon-zadacha.html?ysclid=mudthmgco103623107>

¹⁸ IAAO (2018), Standard on Valuation of Personal Property, The International Association of Assessing Officers, Revision approved, November

¹⁹ IAAO (2013), Glossary for Property Appraisal and Assessment, second edition, The International Association of Assessing Officers

Срок физической жизни актива

- Оценка того, сколько лет будет зданию или сооружению, когда оно придет в негодность. Общий срок эксплуатации здания или сооружения, который, как ожидается, продлится, в отличие от срока его экономической жизни.²⁰
- Период, в течение которого физическое имущество способно функционировать без утилизации или реконструкции.²¹

Аварийное состояние - категория технического состояния строительной конструкции или здания и сооружения в целом, включая состояние грунтов основания, характеризующаяся повреждениями и деформациями, свидетельствующими об исчерпании несущей способности и опасности обрушения и (или) характеризующаяся кренами, которые могут вызвать потерю устойчивости объекта. *ГОСТ 31937-2024*

Убытки - расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение его имущества (реальный ущерб), а также неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (упущенная выгода). *Гражданский Кодекс РФ*

Область рынка объекта оценки - географическая зона, в которой

- сосредоточен спрос на объект оценки и объекты – аналоги;
- расположено достаточное для оценки количество объектов – аналогов.

Область рынка объекта оценки – минимальная географическая зона, в которой осуществляется анализ рынка в сегменте, к которому относится объект оценки.

В зависимости от ситуации оценки область рынка объекта оценки может представлять собой

- одно здание, в котором расположен объект оценки;
- некоторую зону вокруг объекта оценки;
- весь населённый пункт или регион, в котором расположен объект оценки;
- в некоторых исключительных случаях – всю страну.

Ключевым критерием для определения области рынка объекта оценки является достаточность для оценки количества объектов – аналогов.²²

Объект – аналог

1. **В широком смысле при использовании аналогии отношений** «... в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости,

²⁰ Appraisal Institute (2022), The Dictionary of Real Estate Appraisal, 7th ed. The Appraisal Institute, Chicago, IL.

²¹ IAAO (2013), Glossary for Property Appraisal and Assessment, second edition, The International Association of Assessing Officers

²² Слуцкий А. А. (2025), Доказательственная оценка и судебная экспертиза рыночной стоимости недвижимости. Теория, методология, практика, М.: Межрегиональное сообщество экспертов и оценщиков (простое товарищество)

включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным». ²³

Помимо этого

- **объекты – аналоги** для целей установления рыночной или справедливой стоимости должны иметь одинаковое с объектом оценки наиболее эффективное использование. Для иных видов стоимости использование объектов может совпадать с текущим либо может иметь предполагаемое сторонами сделки использование объекта;
- **объекты – аналоги** должны представлять собой группу объектов либо с полным совпадением характеристик, либо со схожим ценообразованием. Это означает, что такие объекты в первую очередь должны являться объектами – аналогами друг для друга.
- **единое ценообразование**, означает схожее ценообразование, заключающееся в одинаковой или в близкой модели зависимости цен объектов от одинаковых факторов. Сходство ценообразования в отношении объектов – аналогов должно быть показано оценщиком составлением модели аналогии (модели стоимости), основанной на приемлемом показателе количества аналогов, и имеющей приемлемую корреляцию данных (например, R^2 , средняя ошибка аппроксимации, ранговый критерий Спирмена в соответствующих контекстах и другие). При этом результаты моделирования должны отражать сложившиеся на дату оценки тенденции использования или позиционирования объектов недвижимости участниками рынка;
- **объекты – аналоги** должны располагаться в области рынка объекта оценки;
- возможность отнесения объекта оценки к группе объектов – аналогов *должна быть показана оценщиком*.

2. **В узком смысле при использовании аналогии свойств** - объекты, которые потенциальный покупатель рассмотрел бы в качестве непосредственной альтернативы объекту оценки. При этом все остальные требования к объекту – аналогу, представленные выше остаются действительными. ²⁴

Ценообразующие факторы (элементы сравнения / элементы различия) - причины влияния на цены, имеющие доказанное оценщиком (экспертом) влияние на цены, установленное по результатам анализа рынка.

Ценообразующие факторы могут базироваться на связи различий в характеристиках (например, площади, высоте потолков, уровне отделки и т.п.) объектов и цен, а также на различии в обстоятельствах (например, условия сделок, обременения и т.п.).

Критически важным является наличие причинно - следственной связи между ценообразующим фактором и стоимостью, которая не является априорной и подлежит установлению в каждой оценке специально.

²³ п. 226) ФСО № 7 «Оценка недвижимости»

²⁴ Слуцкий А. А. (2025), Доказательственная оценка и судебная экспертиза рыночной стоимости недвижимости. Теория, методология, практика, М.: Межрегиональное сообщество экспертов и оценщиков (простое товарищество)

Определение ценообразующих факторов априори на основании данных разного рода «справочников», «сборников», «дайджестов» и т.п. источников является недопустимой практикой оценки.²⁵

Полное право собственности - абсолютная собственность (absolute ownership), не обремененная никакими другими правами (интересами) или имуществом, подчиняющаяся только ограничениям, налагаемым правительственными полномочиями по налогообложению, принудительному выкупу, полицейской власти и выморочным правом.²⁶

Относимость отчёта об оценке - соответствие объекта оценки (включая как материальный объект, так и права на него с учётом обременений и ограничений) и/или оцениваемой величины (вида стоимости, иной расчётной величины), а также процесса её оценки, цели и назначению оценки.²⁷

Допустимость отчёта об оценке - соответствие отчёта об оценке требованиям, предъявляемым действующим законодательством об оценке. Другой документ об оценке (заключение, мнение) о рыночной или иной стоимости, выполненный не в форме отчета об оценке, является недопустимым доказательством.²⁸

Достоверность отчёта об оценке - не менее чем разумная степень достоверности результата оценки. Разумная степень достоверности результата оценки означает, что некоторые факты, утверждения, значения величин или обстоятельства в отчете об оценке скорее соответствуют (соответствовали, будут соответствовать) действительности, чем не соответствуют (не соответствовали, не будут соответствовать) действительности. Достоверность отчёта об оценке обеспечивается необходимостью и достаточностью причинно – следственных связей между предпосылками (данными рынка, использованными предположениями и допущениями) и результатом оценки (итоговой величиной рыночной или иной стоимости объекта оценки). При этом:

- необходимость указанных причинно – следственных связей должна быть очевидной или следовать из соответствующей существующей применимой теории, математической (или вербальной) модели или ранее полученных достоверных практических данных, а также соответствия использованных непосредственно в оценке данных, предъявляемым к ним требованиям;
- достаточность указанных причинно – следственных связей должна быть показана с использованием формальных критериев (например, коэффициента ранговой корреляции Спирмена).²⁹

²⁵ Там же

²⁶ Appraisal Institute (2022), The Dictionary of Real Estate Appraisal, 7th ed. The Appraisal Institute, Chicago, IL.

²⁷ Слуцкий А. А. (2025), Доказательственная оценка и судебная экспертиза рыночной стоимости недвижимости. Теория, методология, практика, М.: Межрегиональное сообщество экспертов и оценщиков (простое товарищество)

²⁸ Там же

²⁹ Там же

2. КРАТКИЙ АНАЛИЗ ТЕКУЩЕГО СОСТОЯНИЯ МЕТОДОЛОГИИ И ПРАКТИКИ ОЦЕНКИ АВАРИЙНОГО ЖИЛЬЯ В РОССИИ

Текущее состояние методологии и практики оценки рыночной стоимости аварийного жилья в России можно оценить по четырем источникам.

1. В 2023 году Русское общество оценщиков приняло «Методические рекомендации по определению размера возмещения за изымаемые жилые помещения (в том числе в домах непригодного для проживания жилищного фонда)»³⁰;
2. В 2026 году Союз Саморегулируемых Организаций Оценщиков (Национальное объединение) принял «Методические рекомендации по определению размера возмещения за изымаемые жилые помещения, а также нежилые помещения в многоквартирных домах»³¹;
3. Следом одна из Саморегулируемых Организаций Оценщиков - Сообщество профессионалов оценки (Санкт-Петербург) на основании Методических рекомендаций Союза СОО приняла свои «Методические рекомендации по определению размера возмещения за изымаемые жилые помещения, а также нежилые помещения в многоквартирных домах»³².
4. Судебные решения по спорам о возмещениях за изымаемое аварийное жилье.

Анализ Методических рекомендаций (далее – МР) Союза СОО, как рекомендаций организации, имеющей максимальный организационный статус, проведенный в³³, привёл к максимально негативным выводам –

³⁰ РОО (2023), Методические рекомендации по определению размера возмещения за изымаемые жилые помещения (в том числе в домах непригодного для проживания жилищного фонда), СПОД РОО 03-17-2023, Издание официальное, Ассоциация «Русское общество оценщиков», Стандарты и правила оценочной деятельности, <http://sroroo.ru/upload/member/СПОД%20РОО%2003-17-2023 МР Изъятие.pdf>

³¹ Союз СОО (2026), Методические рекомендации по определению размера возмещения за изымаемые жилые помещения, а также нежилые помещения в многоквартирных домах (версия от 05.05.2026),. В соответствии с Протоколом заседания Совета Национального объединения СРО оценщиков «Союз СОО» от 02 июня 2026 года, Совет «Союз СОО» рекомендовал СРОО - членам Союза СОО принять решение по использованию настоящих методических рекомендаций в оценочной практике оценщиками - членами СРОО, <https://souzsoo.ru/rekomendacii-soyuza>

³² СПО (2026), Методические рекомендации по определению размера возмещения за изымаемые жилые помещения, а также нежилые помещения в многоквартирных домах (версия от 05.05.2026), Утверждены Решением Совета СРО Ассоциации оценщиков «СПО» Протокол №13 от 07 июля 2026 года, Ассоциация Сообщество Профессионалов Оценки, <https://cpa-russia.org/about-partnership/standards-and-regulations/2872/?ysclid=mubalaoq66989572959>

³³ Слуцкий А.А., Тумбаев С.И., Шогин В.А. (2026), Профессиональное суждение относительно возможности применения Методические рекомендации по определению размера возмещения за

эти МР нельзя применять в практике оценки рыночной стоимости аварийного жилья, как противоречащие принятой методологии оценки рыночной стоимости и требованиям законодательства об оценке.

Соответственно, возникает вопрос о формулировании юридически и научно корректной методологии оценки аварийного жилья, которые можно рекомендовать оценщикам, судебным экспертам, участникам рынка и иным заинтересованным лицам для практического использования.

Далее излагается такая методология. Изложение построено на рассмотрении нескольких конкретных примеров оценки – как полностью реальных объектов, так и объектов в модифицированных ситуациях оценки.

Примеры включают рассмотрение особенностей объектов оценки и оцениваемых прав, анализа рынка, анализа наиболее эффективного использования, анализа подходом и методов оценки на предмет их применимости для решения конкретной задачи оценки (аварийное жильё), вариантов оценки, методологии метода остатка, мер, предпринимаемых против возможного завышения результата оценки, а также возможностей проверки результата оценки на адекватность.

3. ТРЁХЭТАПНАЯ МОДЕЛЬ ЖИЗНЕННОГО ЦИКЛА ЗДАНИЯ – ОТ ВВОДА В ЭКСПЛУАТАЦИЮ ДО СНОСА

Описание методологии оценки аварийного жилья начинается с модели жизненного цикла здания и его связи со стоимостью единого объекта недвижимости, самого здания и земельного участка, на котором оно расположено.

Базовый (начальный) вариант модели

Рассмотрим упрощённую модель жизненного цикла здания, под которым в данном случае будем понимать многоквартирный жилой дом ³⁴, от момента его строительства до его сноса, представленную на Рис. 3.1.

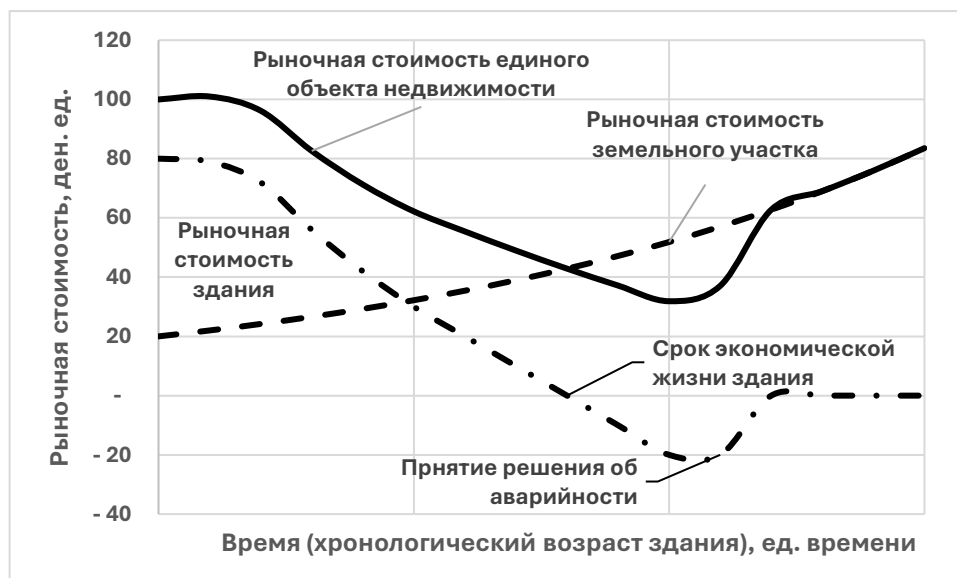


Рисунок 3.1. Упрощённая модель жизненного цикла многоквартирного жилого дома от момента строительства до его сноса

Упрощение модели заключается единственно в том, что в реальности здание не обязательно обесценивается сразу после ввода в эксплуатацию, как это показано на графике, некоторое время оно, как и земельный участок, может дорожать в соответствии с тенденциями рынка. Однако, для решаемой задачей это

³⁴ На самом деле, модель применима к зданию любого типа – не только аварийного.

обстоятельство не является существенным, поскольку в любом случае, начиная с некоторого хронологического возраста здания, обесценение здания по всем причинам (физический износ, функциональное устаревание, внешнее обесценение) начнёт преобладать над ростом рынка и стоимость здания начнёт снижаться. Но именно этот последующий период представляет интерес для решаемой задачи.

В целом, модель, представленная на Рис. X, включает в себя три последовательных периода времени, описанные с точки зрения рыночных стоимостей здания, земельного участка и единого объекта недвижимости в Табл. 3.1. в соответствии с Рис. 3.1.

Таблица 3.1. Упрощённая модель жизненного цикла многоквартирного жилого дома от момента строительства до его сноса

Период времени	Рыночная стоимость		
	здания	земельного участка	единого объекта недвижимости
До окончания срока экономической жизни	положительна, снижается по причине обесценения по всем причинам	положительна, равна рыночной стоимости земельного участка при НЭИ как вакантного и растёт с рыночным темпом	положительна, снижается по причине обесценения здания (снижение может компенсироваться ростом стоимости земельного участка)
Между сроком экономической жизни и сроком физической жизни	отрицательна, снижается		положительна, но резко становится меньше стоимости земельного участка как вакантного по причине отрицательной стоимости вклада здания (здание – ухудшение земельного участка)
После окончания срока физической жизни (здание снесено)	нулевая		положительна, резко возрастает до рыночной стоимости земельного участка как вакантного и растёт далее вместе с ростом рыночной стоимости земельного участка

На первом этапе рыночная стоимость (РС) прав на единый объект недвижимости (ЕОН) очевидно определяется как сумма совокупности долей в праве на земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, соответствующих отдельным жилым помещениям (квартирами) совокупности прав на отдельные жилые помещения (квартиры) следующим образом

$$\begin{aligned}
& \text{РС прав на ЕОН} = \\
& = \sum_{k=1}^n (\text{РС доли в праве на земельный участок при его НЭИ как вакантного})_k + \\
& + \sum_{k=1}^n (\text{РС права на жилые помещения})_k \\
& = \text{РС прав на земельный участок при его НЭИ как вакантного} \\
& + \text{РС суммы прав на жилые помещения,} \quad (1)
\end{aligned}$$

где

n – количество жилых помещений (квартир) в доме.

Отметим, что, за исключением отдельных экстраординарных случаев, непосредственно после строительства текущее использование земельного участка – построенное на нём здание – соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как вакантного.

Построенное здание сразу после сдачи в эксплуатацию, что, за исключением отдельных экстраординарных случаев, также полностью соответствует наиболее эффективному использованию (НЭИ) земельного участка как вакантного.

Далее, по мере старения здания и изменения внешних факторов здание обесценивается, чего не происходит с земельным участком, который в долгосрочной перспективе дорожает в соответствии с тенденциями рынка. Возможными временными краткосрочными удешевлениями (снижениями цен) здесь пренебрежём.

Естественным итогом обесценения здания является окончание срока его экономической жизни в некоторый момент, его рыночная стоимость становится равной нулю (экономическая жизнь здания завершена), а вся рыночная стоимость единого объекта недвижимости становится равной рыночной стоимости земельного участка.

Однако и после этого момента времени здание продолжает обесцениваться (хотя бы по причине продолжающегося физического износа) – здание перестаёт иметь рыночную стоимость, а приобретает отрицательную стоимость вклада (СВ) в рыночную стоимость земельного участка при его НЭИ как вакантного (в предположении о том, что в период полного обесценения здания оно не изменилось). Т.е. здание из улучшения земельного участка становится его ухудшением, а рыночная стоимость земельного участка при текущем использовании (с расположенном на нём здании) становится меньше рыночной стоимости земельного участка при его НЭИ как вакантного.

Здесь мы имеем дело со случаем, когда экономическая жизнь здания завершилась, но физическая жизнь здания продолжается.

С учётом этого выражение для РС прав на ЕОН (1) переписывается в следующем виде:

$$\begin{aligned}
& \text{РС прав на ЕОН} = \\
& = \sum_{k=1}^n (\text{РС доли в праве на земельный участок при его НЭИ как вакантного})_k - \\
& - \sum_{k=1}^n (\text{СВ права на жилые помещения})_k \\
& = \text{РС прав на земельный участок при его НЭИ как вакантного} \\
& - \text{СВ суммы прав на жилые помещения,} \quad (2)
\end{aligned}$$

В этих условиях рассматривать продолжение текущего использования дома (а стало быть, и жилых помещений в нём) в качестве разумно вероятного при анализе наиболее эффективного использования уже категорически нельзя. Однако, рациональными и разумно вероятными вариантами использования дома являются реконструкция или снос.

Применительно к многоквартирными жилым домам вариант реконструкции является применимым только к объектам культурного наследия, поскольку их снос запрещён законом. Однако, таких объектов мало.

Для подавляющего большинства многоквартирных жилых домов единственным рациональным вариантом наиболее эффективного использования становится их снос с последующим строительством нового современного здания (при наличии спроса на квартиры в данной локации), либо с оставлением земельного участка свободным до появления спроса.

Очевидно, что снос здания устранит ухудшение земельного участка (источник внешнего обесценения земельного участка) и увеличит рыночную стоимость земельного участка до его рыночной стоимости при НЭИ как вакантного.

Особо отметим, что, говоря здесь о «сносе», мы ни в коей мере не рассматриваем это как предписание для реального, физического сноса, поскольку речь ведётся исключительно о корректной методологии оценки.

Однако, говоря об экономической рациональности сноса, мы не имеем права забывать о другом важнейшем критерии наиболее эффективного использования земельного участка как застроенного – юридической допустимости.

Специфика многоквартирного жилого дома заключается во множественности собственников жилых помещений – квартир. Между тем, принятие решения о сносе возможно исключительно единогласно. Любой отдельно взятый собственник отдельно взятой квартиры легко блокирует принятие решения о реальном физическом сносе.

С учётом того, что материальное положение собственников квартир в многоквартирном доме разное и, как минимум, не все могут позволить себе легко сменить место жительства, принятие единогласного решения о сносе многоквартирного жилого дома собственниками квартир представляется невероятным. Соответственно, в процессе анализа наиболее эффективного использования земельного участка как вариант сноса следует признать юридически недопустимым.

Таким образом, несмотря на отрицательный вклад здания в рыночную стоимость земельного участка и единого объекта недвижимости необходимо признать, что

продолжение текущего использования является наиболее эффективным вариантом использования. Это вывод, каким был он не представлялся парадоксальным, полностью соответствует методологии оценки.

Аварийное состояние здания – вмешательство государства и резкое ограничение прав собственников квартир

Выше мы рассмотрели два этапа жизненного цикла здания, которые в совокупности завершаются с истечением срока физической жизни здания.

В это момент здание имеет все признаки аварийности, но, что ещё более важно, аварийное состояние здания официально признаётся межведомственной комиссией. Физическая жизнь здания завершена.

В это момент все квартиры в здании признаются непригодными к проживанию и источниками опасности, что имеет следствием

- невозможность сдачи квартир в аренду ³⁵;
- невозможность регистрации новых физических лиц, за исключением новорожденных ³⁶;
- невозможность страхования помещений;
- невозможность страхования имущества, расположенного в помещениях в аварийном доме;
- невозможность страхования собственников и зарегистрированных в аварийном доме физических лиц от несчастных случаев в связи с аварийностью объектов;
- невозможность покупки с использованием материнского капитала и ипотеки.

Необходимо особо отметить, что с момента признания дома аварийным отдельные квартиры в доме полностью следуют судьбе дома в дальнейшем использовании. Они не могут иметь отдельного от дома наиболее эффективного использования (продолжение текущего использования, ремонт / капитальный ремонт и продолжение текущего использования и т.д.).

Это имеет следствием невозможность применения сравнительного подхода при оценке прав на отдельно взятую квартиру и соответствующую долю в праве на земельный участок. И право на отдельную квартиру, и соответствующая ей доля в праве на земельный участок могут быть оценены только как пропорциональная часть общей рыночной стоимости многоквартирного жилого дома.

Таким образом, несмотря на то, что за собственниками формально остаются права владения, распоряжения и пользования квартирами (п. 5 Статьи 32 Жилищного

³⁵ Заявление - Онлайн (2024), Аренда квартиры в аварийном жилье и риски для арендаторов, Заявление – Онлайн, 11.04.2024, <https://заявление.онлайн/questions/arenda-kvartiry-v-avariynom-zhile-i-riski-dlya-arendatorov>

³⁶ Смирнова А. (2025), Юристы рассказали, в каких помещениях можно зарегистрироваться в 2025 году, РИА-Новости. Недвижимость, 29.04.2025, <https://realty.ria.ru/20250429/registratsiya-2013235364.html>

Кодекса РФ), непригодными к проживанию, как видно, эти права перестают иметь какое бы то ни было значение для рынка квартир.

До 2019 года, когда приобретение квартир в домах, признанных аварийными, представляло для покупателей интерес, связанный с возможностью получить новое жильё, сделки с правами на такие квартиры занимали некоторую долю рынка.

Однако, после принятия п. 8.2. Статьи Жилищного Кодекса РФ (введена Федеральным законом от 27.12.2019 N 473-ФЗ):

Граждане, которые приобрели право собственности на жилое помещение в многоквартирном доме после признания его в установленном порядке аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, за исключением граждан, право собственности у которых в отношении таких жилых помещений возникло в порядке наследования, имеют право на выплату возмещения за изымаемое жилое помещение, ... размер которого не может превышать стоимость приобретения ими такого жилого помещения ... ,

рыночный интерес к покупке таких квартир полностью исчез, поскольку приобретение квартиры на некоторый ограниченный срок (до 2,0 - 2,5 года ³⁷) только для того, чтобы получить назад затраченные денежные средства очевидно является нерациональным поведением на рынке.

После принятия решения об аварийности многоквартирного жилого дома собственники квартир получают обязательство самостоятельно и за свой счёт снести здание. В дальнейшем они имеют возможность либо продать земельный участок по цене, равной рыночной стоимости земельного участка как вакантного, либо построить новое здание для дальнейшего проживания.

Тем не менее, такие варианты развития событий, если и имеют в принципе место на рынке в отдельных случаях, в целом совершенно не являются нормой для рынка.

Осознавая это, законодатель предусмотрел обязанность государства или муниципалитетов выкупить жилые помещения и доли в праве на земельный участок у собственников за счёт соответствующего бюджета. Альтернативный вариант с расселением аварийного дома мы здесь не рассматриваем.

Кардинальным отличием анализа наиболее эффективного использования земельного участка как застроенного (единого объекта недвижимости) от предыдущего случая является то, что для физического сноса здания более не требуется единогласное волеизъявление собственников, решение о сносе уже принято государством или муниципалитетом.

Это кардинально меняет вариант наиболее эффективного использования – единственным юридически допустимым вариантом становится снос (альтернативу в виде реконструкции мы, как было указано выше, не рассматриваем).

Чрезвычайно существенно то, что снос становится единственным вариантом использования не в тот момент, когда государство или муниципалитет принимают решение о выкупе, а ранее – в момент принятия решения об аварийном состоянии

³⁷ Этими временными рамками ограничивается срок судебных процессов по установлению размера возмещения в двух инстанциях, включая повторную судебную экспертизу

здания. Следовательно, в оценке игнорировать это обстоятельство попросту недопустимо и грубо противоречит принятой методологии оценки.

Одновременно, в момент принятия как это показано на Рис. X, устраняется источник внешнего обесценения земельного участка в виде отрицательной стоимости вклада здания в рыночную стоимость земельного участка, а рыночная стоимость единого объекта недвижимости становится равной рыночной стоимости земельного участка как вакантного.

Влияние изменения зонирования – изменение наиболее эффективного использования земельного участка как вакантного

Усложним рассмотрение условием, когда в течение периода до признания дома аварийным происходит изменение наиболее эффективного использования земельного участка как вакантного. Это сокращает срок экономической жизни здания со срока, ограничиваемого рыночными факторами и характеристиками здания до момента, когда наиболее эффективное использование изменяется.

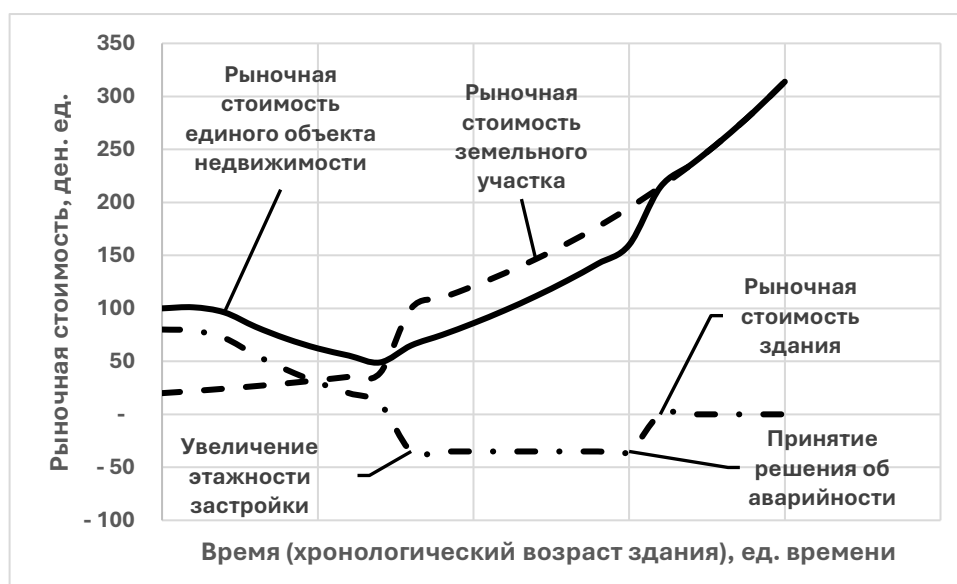


Рисунок 3.2. Упрощённая модель жизненного цикла многоквартирного жилого дома с изменением наиболее эффективного использования земельного участка

Эта ситуация иллюстрируется на Рис. 3.2. При этом описание этапов жизненного цикла здания, представленное в Табл. 3.1, остаётся действительным с тем уточнением, что срок экономической жизни здания сократился по сравнению с предыдущим вариантом и не за счёт естественных и рыночных факторов, а за счёт изменения градостроительных норм.

В данном случае мы имеем два НЭИ земельного участка: как вакантного – «старое» и «новое». Для примера предположим³⁸, что старое НЭИ соответствует строительству многоквартирного жилого дома высотой 2 этажа, а новое НЭИ – строительству многоквартирного жилого дома высотой 10-этажей.

При старом НЭИ – строительство многоквартирного жилого дома в 2 этажа – уравнение для рыночной стоимости прав на единый объект недвижимости записывается по аналогии с уравнением (1)

$$\begin{aligned}
 & \text{РС прав на ЕОН при старом НЭИ земельного участка как вакантного} = \\
 & = \sum_{k=1}^n (\text{РС доли в праве на земельный участок при его старом НЭИ как вакантного})k + \\
 & + \sum_{k=1}^n (\text{РС права на жилые помещения})k \\
 & = \text{РС прав на земельный участок при его старом НЭИ как вакантного} \\
 & + \text{РС суммы прав на жилые помещения}, \quad (3)
 \end{aligned}$$

Однако, фактически уже с момента изменения НЭИ со старого на новое – строительство многоквартирного жилого дома в 10 этажей – рыночная стоимость прав на земельный участок резко (пропорционально росту этажности застройки, т.е. в 5 раз, но возможно и более) возрастает, но при этом стоимость вклада прав на жилые помещения становится отрицательной (меньше нуля), поскольку здание целиком становится не улучшением, а ухудшением (фактором внешнего обесценения) земельного участка при его новом НЭИ как вакантного. Тогда, по аналогии с уравнением (2) можно записать:

$$\begin{aligned}
 & \text{РС прав на ЕОН при новом НЭИ земельного участка как вакантного} = \\
 & = \sum_{k=1}^n (\text{РС доли в праве на земельный участок при его новом НЭИ как вакантного})k - \\
 & - \sum_{k=1}^n (\text{СВ права на жилые помещения})k \\
 & = \text{РС прав на земельный участок при его новом НЭИ как вакантного} \\
 & - \text{СВ суммы прав на жилые помещения}, \quad (4)
 \end{aligned}$$

Отметим, что это справедливо только для случая, когда существующее здание нельзя привести в соответствие с новым НЭИ земельного участка как вакантного в процессе реконструкции, в данном случае – надстройкой ещё 8 этажей, что очевидно физически невозможно.

В этом случае, поскольку реконструкция здания из 2-х этажного в 10-ти этажное, очевидно, невозможна, снос здания становится единственным финансово осуществимым вариантом использования земельного участка как застроенного

³⁸ В реальной оценке такой вывод должен базироваться на зонировании и Правилах землепользования и застройки.

(единый объект недвижимости). Это увеличит рыночную стоимость единого объекта недвижимости до РС прав на ЗУ при новом НЭИ ЗУ как вакантного – устранит внешнее обесценение земельного участка.

Однако вариант сноса многоквартирного жилого дома не является юридически возможным (не является разумно вероятным, не является нормальной практикой рынка), поскольку требует единогласного решения всех собственников, при этом собственник каждой квартиры имеет право юридически запретить снос многоквартирного здания.

Вследствие этого единственным разумно вероятным вариантом использования земельного участка как застроенного (единый объект недвижимости) является продолжение текущего использования в условиях внешнего обесценения здания, земельного участка и единого объекта недвижимости. При этом источником внешнего обесценения земельного участка являются собственники квартир в доме.

Поэтому рыночная стоимость единого объекта недвижимости при изменении НЭИ земельного участка как вакантного не изменяется

$$\begin{aligned} & \text{РС прав на ЕОН при новом НЭИ земельного участка как вакантного} = \\ & = \text{РС прав на ЕОН при старом НЭИ земельного участка как вакантного,} \quad (5) \end{aligned}$$

Однако, ситуация кардинально меняется после признания дома аварийным, означающим окончание срока физической жизни здания. Источник внешнего обесценения земельного участка как вакантного устраняется, поскольку собственник каждой квартиры более не имеет права юридически запретить снос многоквартирного здания. При этом, поскольку признание дома аварийным резко ограничивает права собственника и сокращает *их* по сроку, являющиеся предметом купли – продажи на рынке, рыночная стоимость квартиры и прав на общее имущество в доме обнуляется:

$$CB \text{ суммы прав на жилые помещения} = 0$$

Вследствие чего из уравнения (4) получается, что

$$\begin{aligned} & \text{РС прав на ЕОН при новом НЭИ земельного участка как вакантного} = \\ & = \sum_{k=1}^n (\text{РС доли в праве на земельный участок при его новом НЭИ как вакантного})_k \\ & = \text{РС прав на земельный участок при его новом НЭИ как вакантного} \quad (6) \end{aligned}$$

Таким образом, оценка рыночной стоимости прав на единый объект недвижимости, представляющий собой земельный участок с НЭИ – строительство 10-ти этажного многоквартирного жилого дома с расположенным на нём 2-х этажным многоквартирным жилым домом, признанным аварийным, сводится к

1. оценке рыночной стоимости совокупности долевых прав на земельный участок;
2. распределению этой рыночной стоимости пропорционально общим площадям квартир в аварийном доме.

4. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Содержание задания на оценку

Содержание задания на оценку должно соответствовать Федеральному Стандарту Оценки «Задание на оценку (ФСО IV)».

В соответствии с п. 2 этого Стандарта

Задание на оценку согласовывается заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания в составе договора на оценку или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку.

Уточнение задания на оценку может продолжаться в течение процесса оценки до составления отчета об оценке.

Основные пункты, которые должны присутствовать в задании на оценку, комментируются далее.

Объект оценки, включая права на объект оценки.

Жилое помещение может быть изъято в связи с изъятием земельного участка, на котором расположено такое жилое помещение или расположен многоквартирный дом, в котором находится жилое помещение.

Статьей 32 ЖК РФ установлен состав объектов (прав), денежная оценка которых включается в возмещение за изымаемое жильё.

Поскольку оценка может осуществляться как в рамках оценочной деятельности, так и в рамках судебно-экспертной деятельности следует обратить внимание на правильность составления задания на оценку и определения суда по проведению соответствующей судебной экспертизы. При этом необходимо учитывать, что правовые конструкции ст 32 ЖК РФ и 32.1 ЖК РФ хоть и относятся к изъятию жилых помещений, но, тем не менее, имеют различия.

В частности, к жилому помещению, расположенному в аварийном доме, неприменимо понятие «равнозначное жилое помещение». Различается и результат оценки изымаемого аварийного жилья и не аварийного.

В целом это не должно вызывать каких-либо трудностей, как минимум, в отношении изымаемых объектов недвижимости, собственно - аварийной квартиры и доли в земельном участке, на котором расположен изымаемый жилой дом.

В отношении жилого помещения, расположенного в аварийном доме, в качестве объекта оценки должно быть указано право собственности на жилое помещение плюс идентифицирующие её признаки, как непригодного к проживанию. Отсутствие указания на юридически установленный статус жилого помещения, как непригодного к проживанию, будет ошибкой, влекущей неверное определение рыночной стоимости. При этом оценщик / судебный эксперт должен понимать, что речь идет о полном праве собственности, т.е. о ничем не ограниченном праве.

В отношении земельного участка, относящегося к общему имуществу в многоквартирном доме, в качестве объекта оценки должно быть указано право долевой собственности в объекте права – земельном участке + идентифицирующие признаки участка и размер оцениваемой доли.

Иные объекты общего имущества могут быть указаны в качестве объектов оценки только если их можно полностью идентифицировать. Это вытекает из стандарта оценки IV «Задание на оценку» (пп 1 пункта 3), из п. 10 стандарта оценки VI «Отчет об оценке», и из статей 8.1, 131 ГК РФ, из смысла которых вытекает требование идентификации недвижимого имущества.

В ³⁹ был сделан вывод о том, что объектами оценки должны и являются права на имущество. Несомненно, и свойства (характеристики) оцениваемого имущества необходимо учитывать при проведении оценки. В связи с тем, что оценщики оценивают права в отношении таких объектов недвижимости, как квартир (жилых домов) в определенных случаях необходимо конкретизировать правовые ограничения с тем, чтобы любому пользователю отчета или заключения об оценке сразу было понятно, какими свойствами (ограничениями) обладают объекты оценки.

При формулировании объекта оценки, расположенному в аварийном доме, важно включить в него

- состояние жилых помещений – непригодные к проживанию;
- состояние многоквартирного дома – признанный аварийным.

Например, в случае, если в оценке оцениваются все жилые помещения, признанные непригодными к проживанию, расположенные в многоквартирном доме ⁴⁰, признанном аварийным, объект оценки формулируется следующим образом.

³⁹ Слуцкий А.А., Шогин В.А. (2026), Влияние объема передаваемых прав на недвижимость на её рыночную стоимость. Часть 1, Закон.Ру, 27.05.2026, https://zakon.ru/blog/2026/05/27/vliyanie_obema_peredavaemyh_prav_na_nedvizhimost_na_eyo_rynoc_hnuyu_stoimost_chast_1

⁴⁰ По мнению авторов такой подход является наиболее адекватным исходя из простого соображения, что стоимость всех квартир в аварийном доме не может превышать стоимости аварийного дома в целом.

Объектом оценки являются

1. все жилые помещения в многоквартирном доме, **признанные непригодными к проживанию**;
2. общее имущество ⁴¹ в многоквартирном доме, **признанном аварийным** в том числе
 - общее имущество, расположенное непосредственно в многоквартирном доме, **признанном аварийным**, в том числе
 - помещения общего пользования, которые не являются частями квартир и предназначены для обслуживания более одного помещения, в том числе:
 - межквартирные лестничные площадки и лестницы,
 - лифты и лифтовые шахты,
 - коридоры,
 - колясочные,
 - технические этажи и подвалы с инженерными коммуникациями,
 - мусоропроводы и мусороприёмные камеры;
 - иные помещения, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей жильцов: для досуга, культурного развития, детского творчества, занятий спортом и т.п.;
 - крыши;
 - ограждающие несущие конструкции: фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные плиты, несущие колонны и другие элементы;
 - ограждающие ненесущие конструкции, которые обслуживают более одного помещения: окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты;
 - механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, включая оборудование для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов.
3. земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, **признанный аварийным**.

В случае, если объектом оценки является отдельное жилое помещение объект оценки следует описать соответствующим образом.

В задании на оценку должны быть указаны все убытки собственника изымаемого жилого помещения, находящиеся в причинно-следственной связи с изъятием.

Ни оценщик, ни эксперт не должны брать на себя обязанность установления их состава, даже если какие-то из них перечислены в ст 32 ЖК РФ. Это связано с тем, что перечисленные в ней убытки в конкретном случае могут отсутствовать. Из этого следует, что конкретный перечень должен быть установлен заказчиком или судом и при этом некоторые из них должны подтверждаться документами (фактами).

⁴¹ В настоящем случае расшифровка элементов общего имущества приведена для понимания. При оценке указание на такой объект может быть осуществлено краткой формулировкой – доля в общем имуществе дома.

Например, убытки, связанные с необходимостью найма временного помещения должны быть учтены лишь при наличии факта такого найма. При продолжении использования собственного помещения до выселения, учитывать такой вид компенсации нет юридических оснований.

Или, например, наличие обязательств собственника жилья перед иными лицами, подлежащих прекращению, упущенная выгода, возникшие именно в связи с изъятием жилья, должны подтверждаться документально заинтересованной стороной.

При включении в задание на оценку убытков следует иметь в виду, что такой вид объектов оценки Статьей 5 закона «Об оценочной деятельности в РФ» не предусмотрен. Однако, принимая во внимание, что с момента вынесения муниципальными органами власти решения об изъятии аварийного жилья у собственников такого жилья появляется право требовать предусмотренной компенсации. По этой причине и в связи с тем, что право требования перечислено в Ст. 5 в качестве возможных объектов оценки, то поименованное в Ст. 32 ЖК РФ убытками в задании на оценку должно быть прописано как право требования. Например, убытки в связи с переездом могут быть обозначены, как право требования возмещения затрат на переезд.

Если говорить о судебной экспертизе, то в определении суда определять убытка как возникшие права требования не требуется (суд не связан нормами закона «Об оценочной деятельности в РФ»).

Отдельно необходимо отметить то, что в статье 32 ЖК РФ отсутствует упоминание такого компонента возмещения, как компенсация за не проведенный капитальный ремонт. При этом судебная практика свидетельствует о том, что её такая выплата также должна предусматриваться. С позиции правильности составления задания на оценку данная компенсация должна подразумеваться в составе убытков, но как объект оценки должна именоваться как право требования компенсации за не проведенный капитальный ремонт.

Примечание: в отношении такой компенсации у авторов монографии имеется иное мнение, представленное в монографии. Общий посыл здесь следующий – именно по причине своевременного неисполнения государством своей обязанности по проведению капитального ремонта жилого дома обязанность выплаты возмещения за изымаемое аварийное жилье лежит на муниципальных органах. Эта обязанность и есть компенсация.

Цель оценки

В соответствии с п. 9. Федерального Стандарта Оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»

Цель оценки - предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации ...

В случае оценки аварийного жилья оценка является обязательной для государства или муниципалитета, осуществляющего изъятие аварийного жилья для своих нужд.

Цель оценки - определении размера возмещения за жилое помещение, признанное непригодным к проживанию, в связи с изъятием земельного участка, на котором расположено такое жилое помещение или расположен признанный аварийным многоквартирный дом, в котором находится такое жилое помещение, для государственных или муниципальных нужд. Изъятие осуществляется в порядке, установленном для изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд.

Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.1998 N 135-ФЗ

Важно понимать, что цель оценки касается только определением размера возмещения, а не само изъятие, в процессе которого оценщик не принимает никакого участия, его роль более скромная, но, тем не менее, ключевая.

Вид стоимости

Вид стоимости – рыночная стоимость. В соответствии со Статьей 3 «Понятие оценочной деятельности» Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;*
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;*
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;*
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;*
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.*

Предпосылки стоимости

Предпосылки стоимости - рыночные предпосылки. Использование нерыночных предпосылок, например – продолжение текущего использования жилого помещения, признанного непригодным к проживанию, расположенного в многоквартирном доме, признанном аварийным, является юридически недопустимой предпосылкой, не приводящей к определению рыночной стоимости.

Должны использоваться следующие предпосылки.

- 1) Предполагается сделка с объектом оценки.
- 2) Участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники).
- 3) Предполагаемое использование объекта оценки - наиболее эффективное использование. Текущее использование не может рассматриваться в качестве предполагаемого использования поскольку текущее использование является юридически недопустимым использованием объекта оценки.
- 4) Характер сделки - добровольная сделка в типичных условиях, соответствующих определению рыночной стоимости.

Дата оценки.

В идеальном случае датой оценки должна являться дата, по состоянию на которую принято решение о признании многоквартирного жилого дома аварийным.

В тех случаях, когда изъятие аварийной недвижимости растянулось из-за недостижения сторонами согласия по размеру возмещения, датой оценки может быть и иная дата, позволяющая осуществить расчеты в ценах периода проведения оценки.

Вид стоимости

Вид стоимости – рыночная стоимость.

Принципиальным является то, что в соответствии с принятой методологией оценки оценка рыночной стоимости возможна только при соответствии использования объекта оценки наиболее эффективному использованию.

Оценка рыночной стоимости при текущем использовании объекта оценки возможна только при его совпадении с наиболее эффективным использованием, что должно быть показано в ходе анализа наиболее эффективного использования в отчёте об оценке или заключении судебного эксперта.

Специальные допущения, иные существенные допущения в соответствии с разделом II федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)»

Специальные допущения, иные существенные допущения в соответствии с разделом II федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)» - не применяются.

Оценка аварийного жилья объективно не требует использования никаких допущений, за исключением общепринятых допущений оценки.

В частности, в случае проведения оценки в период, отдаленный от даты принятия уполномоченным органом решения о признании многоквартирного дома аварийным, может быть принято допущение о том, что градостроительное зонирование территории соответствует имевшему место в дату признания дома аварийным.

Допущение о соответствии текущего (в период проведения оценки) использования аварийного жилья его использованию до даты признания дома аварийным является специальным допущением, поскольку полностью не соответствует действительности, так как единственным юридически допустимым вариантом использования аварийного жилья является его снос, редко – реконструкция.

Ограничения оценки в соответствии с разделом III федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)»

Ограничения оценки в соответствии с разделом III федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)» - отсутствуют.

Оценка аварийного жилья объективно не требует использования никаких ограничений оценки.

Использование специального допущения о соответствии текущего использования аварийного жилья его текущему использованию без проведения анализа наиболее эффективного использования фактически является ограничением процесса оценки в части объёма проводимых исследований, которое не имеет под собой никаких объективных причин.

Форма составления отчета об оценке

Форма составления отчета об оценке – письменная.

Форма представления итоговой стоимости

Форма представления итоговой стоимости, используемая по умолчанию, – в виде конкретного числа.

Представление результата в виде интервала значений может осуществляться только по специальному требованию заказчика.

Иная информация

В задании на оценку может присутствовать иная требуемая и уместная информация.

5. ПРИМЕР ОЦЕНКИ АВАРИЙНОГО ЖИЛОГО ДОМА НА 8 КВАРТИР В ГОР. ТУЛА

5.1. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ

Объект оценки

Поскольку в представленной далее оценке оцениваются все жилые помещения в многоквартирном доме ⁴², объект оценки формулируется следующим образом.

Объектом оценки являются

1. все жилые помещения в многоквартирном доме, **признанные непригодными к проживанию;**
2. общее имущество ⁴³ в многоквартирном доме, **признанном аварийным** в том числе
 - общее имущество, расположенное непосредственно в многоквартирном доме, **признанном аварийным**, в том числе
 - помещения общего пользования, которые не являются частями квартир и предназначены для обслуживания более одного помещения, в том числе:
 - межквартирные лестничные площадки и лестницы,
 - лифты и лифтовые шахты,
 - коридоры,
 - колясочные,
 - технические этажи и подвалы с инженерными коммуникациями,
 - мусоропроводы и мусороприёмные камеры;
 - иные помещения, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей жильцов: для досуга, культурного развития, детского творчества, занятий спортом и т.п.;

⁴² По мнению авторов такой подход является наиболее адекватным исходя из простого соображения, что стоимость всех квартир в аварийном доме не может превышать стоимости аварийного дома в целом.

⁴³ В настоящем случае расшифровка элементов общего имущества приведена для понимания. При оценке указание на такой объект может быть осуществлено краткой формулировкой – доля в общем имуществе дома.

○ крыши; ○ ограждающие несущие конструкции: фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные плиты, несущие колонны и другие элементы; ○ ограждающие ненесущие конструкции, которые обслуживают более одного помещения: окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты; ○ механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, включая оборудование для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов.
3. земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, признанный аварийным.

Многоквартирный жилой дом

Год постройки	1951
Количество этажей	2
Тип дома	многоквартирный дом
Серия / Проект дома	1-285-6
Жилых помещений	8
Фундамент	ленточный, бутовый камень
Фасад	утепление с защитным штукатурным слоем, окраска по штукатурке
Тип перекрытий	деревянные оштукатуренные
Материал несущих стен	шлакоблочные
Материал внутренних стен	деревянные каркасные
Крыша	двускатная, шиферная
Окна	деревянные
Водоотведение	централизованная канализация
Газоснабжение	центральное
Теплоснабжение	центральная
Холодное водоснабжение	кольцевая или с закольцованными вводами
Капитальный ремонт дома	не производился
Дом признан аварийным	да
Основание признания дома аварийным	физический износ
Статус объекта культурного наследия	нет

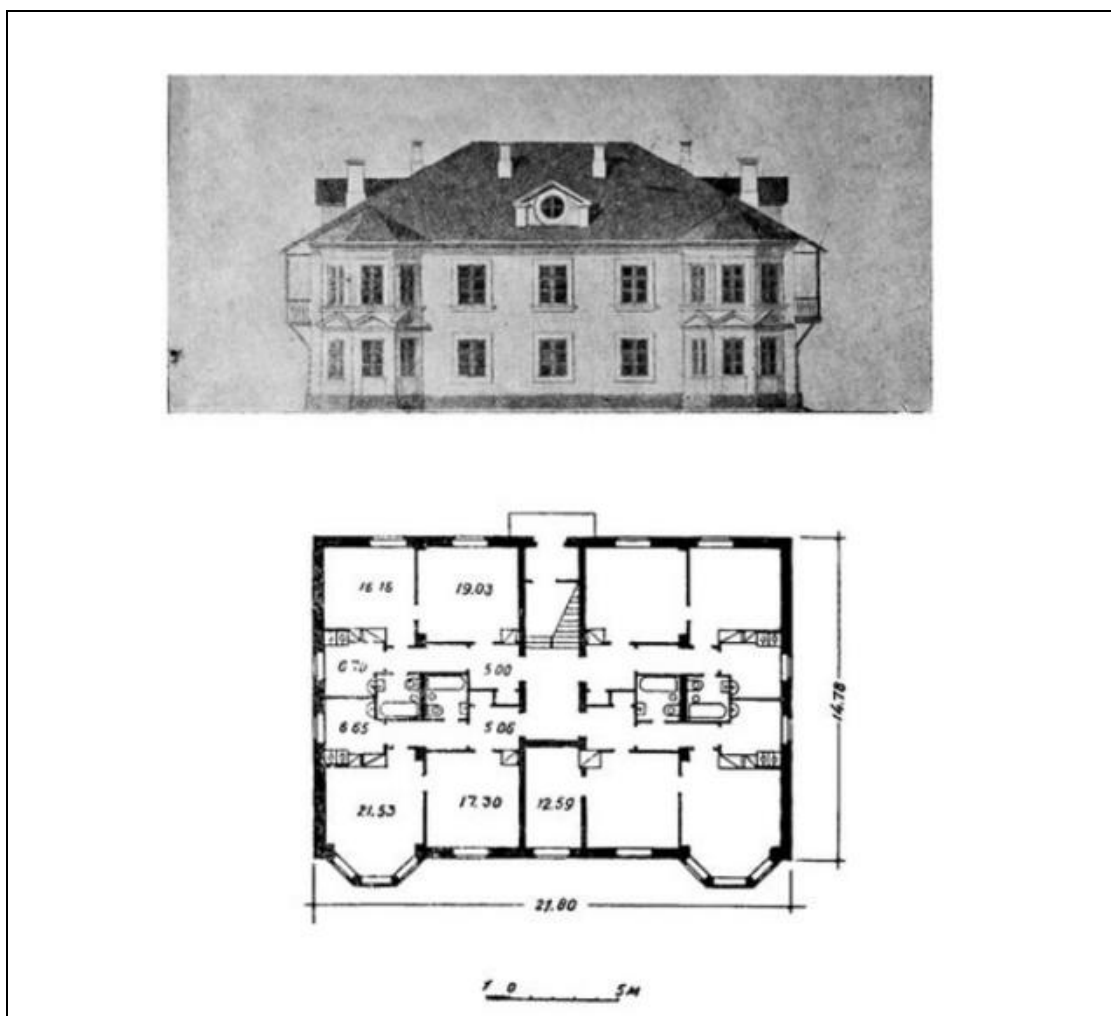


Рисунок 5.1. Проект № 1-205-6. 8-квартирный жилой дом. Серия 205 разработана в 1946 году. Разработчик: Государственные архитектурные мастерские Архитектор: Парусников М.П. ⁴⁴

Характеристики жилых помещений, признанных непригодными к проживанию

Характеристики жилых помещений, признанных непригодными к проживанию, расположенных в многоквартирном доме признанном аварийным, приведены в Табл. 5.1.

⁴⁴ <https://vif-vrn.ru/viewtopic.php?t=232&p=47512>

Таблица 5.1. Характеристики жилых помещений, признанных непригодными к проживанию, расположенных в многоквартирном доме признанном аварийным

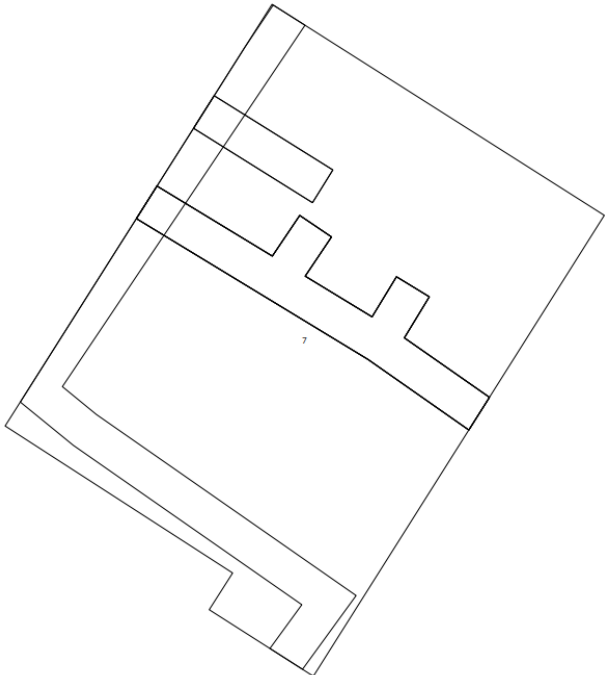
№ п/п	Жилая площадь жилого помещения (кв.м)	Общая площадь жилого помещения (для комнат с учетом доли в общем имуществе квартиры) (кв.м)	Тип помещения	Комнат
1	23,90	44,60	квартира	2
2	24,80	45,80	квартира	2
3	25,50	45,90	квартира	2
4	24,90	46,60	квартира	2
5	25,50	47,10	квартира	2
6	26,00	47,40	квартира	2
7	25,50	46,70	квартира	2
8	23,92	44,30	квартира	2
Итого	200,02	368,40		

Земельный участок

Характеристики земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, признанный аварийным, приведены в Табл. 5.2.

Таблица 5.2. Характеристики земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, признанный аварийным

Кадастровый номер	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Площадь, кв.м.	2 178
Общая площадь дома, кв.м.	368,40
Коэффициент плотности застройки, отн. ед.	0,17
Коммуникации	на участке
Виды обременений	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного Кодекса Российской Федерации
	• охранный зона линий и сооружений связи
	• охранный зона сооружения – газопровод низкого, высокого и среднего давления
	• охранный зона инженерных коммуникаций
Форма	правильная, прямоугольная

Рельеф	ровный
Доступ	Полностью свободный. Угловой земельный участок. Доступ с улицы и переулка
План (чертеж, схема) земельного участка. Выделены охранные зоны	

Если земельный участок не сформирован

В этом случае объект оценки отсутствует как таковой, и оценка выполнена быть не может. Более того, с собственником в этом случае не может быть заключено соглашение о выкупе и выплате возмещения.

Как определённо указаны Верховный Суд РФ (Определение Судебной коллегии по гражданским делам от 18 августа 2026 г. № 58-КГ26-3-К9):

Пунктом 3 статьи 6 Земельного кодекса Российской Федерации определено, что земельный участок как объект права собственности и иных предусмотренных кодексом прав на землю является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи.

Это также применимо и к процедурам изъятия земельного участка — без установленных характеристик участка заключить договор выкупа, а равно и провести анализ НЭИ участка невозможно.

Поэтому, рекомендация п. 4.3.8. Методических рекомендаций Союза СОО упомянутых ранее:

В ситуации, когда земельный участок под МКД не сформирован, большую сложность вызывает определение размера общего земельного участка под МКД, подлежащего оценке. Наиболее объективным и корректным вариантом определения размера (площади) земельного участка является определение размера в соответствии с фактически используемым. В этом случае подтверждающими документами могут выступить данные технического паспорта на МКД и надворные постройки (домовладение), в котором зачастую показан периметр всего участка и указана его площадь; данные из архивных постановлений городской администрации, при условии отсутствия противоречий данным Росреестра по примыкающим объектам недвижимости.

Предельные максимальные и минимальные размеры земельных участков могут быть установлены градостроительными регламентами, принятыми в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности, Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Для определения размера оцениваемого несформированного и не поставленного на кадастровый учет земельного участка возможен анализ утвержденного проекта планировки и межевания территории в квартале застройки, где расположен МКД.

не имеет смысла, но может ввести в заблуждение.

Описание окружения объекта оценки

Описание окружения объекта оценки приведено в Табл. 5.3.

Таблица 5.3. Описание окружения объекта оценки

Расположение в городе	Близко к административному и историческому центру города
Окружающая застройка	Переменная этажность (мало / средне / многоэтажная) с перспективой перехода к средне / многоэтажной. Многолетние деревья и иные зелёные насаждения во дворах.
Близость парка	Объект оценки находится в исторически сложившемся районе, где рядом находится городской ЦПКиО, бульвар и сквер.
Транспортная доступность	Рядом находятся удобные транспортные развязки, улицы и проспект.
Сложившаяся инфраструктура	Объект оценки окружён сложившейся инженерной и социальной инфраструктурой, в которой имеется всё для комфортной повседневной жизни – супермаркеты, кафе, аптеки и др. необходимые услуги. Поблизости расположены детская и взрослая поликлиники. Для занятий спортом поблизости расположен бассейн, стадион, спортивные клубы.

Учебные заведения	Рядом расположена школа и два детских сада, а также университет.
--------------------------	--

Описание прав на объект оценки

При формулировании прав на объект оценки следует выделить следующее

- оцениваемые права собственности на все жилые помещения и долевые права собственности на общее имущество в многоквартирном доме **являются ограниченными** следованием за судьбой многоквартирного дома – снос или реконструкция;
- оцениваемые долевые права общей собственности на земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, являются ничем не ограниченными, т.е. полными.

Поскольку в представленной далее оценке оцениваются все жилые помещения в многоквартирном доме, признанном аварийным, оцениваемые права формулируется следующим образом.

Оцениваемыми правами являются

1. права собственности на все жилые помещения в многоквартирном доме, **ограниченные следованием за судьбой многоквартирного дома** – снос или реконструкция;
2. долевые права собственности на общее имущество в многоквартирном доме с учетом долей в праве общей собственности на такое имущество, **ограниченные следованием за судьбой многоквартирного дома**⁴⁵ – снос или реконструкция, в том числе
 - общее имущество, расположенное непосредственно в многоквартирном доме, в том числе
 - помещения общего пользования, которые не являются частями квартир и предназначены для обслуживания более одного помещения, в том числе:
 - межквартирные лестничные площадки и лестницы,
 - лифты и лифтовые шахты,
 - коридоры,
 - колясочные,
 - технические этажи и подвалы с инженерными коммуникациями,
 - мусоропроводы и мусороприёмные камеры;
 - иные помещения, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых

⁴⁵ В данном случае речь может идти не только о домах, признанных аварийными, но и о домах, не являющихся таковыми, но изымаемыми для государственных или муниципальных нужд.

потребностей жильцов: для досуга, культурного развития, детского творчества, занятий спортом и т.п.; ○ крыши; ○ ограждающие несущие конструкции: фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные плиты, несущие колонны и другие элементы; ○ ограждающие ненесущие конструкции, которые обслуживают более одного помещения: окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты; ○ механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, включая оборудование для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов. 3. полные, ничем не ограниченные ⁴⁶ права долевой собственности на земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, с учетом долей в праве общей собственности на земельный участок.
--

В случае, если объектом оценки является отдельное жилое помещение, оцениваемые права следует могут быть описаны следующим образом.

Ограничения и обременения прав на объект оценки

Ограничения и обременения прав на объект оценки приведено в Табл. 5.4.

Таблица 5.4. Ограничения и обременения прав на объект оценки

Права собственности на все жилые помещения	Ограничены следованием за судьбой многоквартирного дома – снос или реконструкция.
Долевые права собственности на общее имущество в многоквартирном доме	<i>Указать реквизиты документа, предписывающего собственникам жилых помещений осуществить снос или реконструкцию многоквартирного дома за свой счёт.</i>
Долевые права на земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом	Имеются ограничения ⁴⁷ согласно Статьи 250 ГК РФ. Однако, при оценке полного права собственности ими пренебрегается

⁴⁶ В случае изъятия земельного участка под домом нормы ст 250 ГК РФ во внимание не принимаются.

⁴⁷ В модели оценки одной квартиры подразумевается самостоятельная сделка отчуждения доли в земельном участке, что подпадает под действие указанной статьи. В том числе и по этой причине целесообразным является одновременная оценка всех квартир в доме с последующим распределением рыночной стоимости по всем квартирам.

Характер ограничений прав собственников жилых помещений, признанных непригодными для проживания, в многоквартирном доме, признанном аварийным, объясняется в Табл. 5.5.

Таблица 5.5. Характер ограничений прав собственников жилых помещений, признанных непригодными для проживания, в многоквартирном доме, признанном аварийным.

	Не аварийные (включая ветхие) дома	Аварийные дома
Срок действия прав	Неограниченно долгий период времени	До заключения соглашения об изъятии недвижимости для государственных или муниципальных нужд либо вступления в законную силу решения суда о принудительном изъятии (п. 5 ст. 32 ЖК РФ)
Проживание	Возможно неограниченного круга зарегистрированных лиц в течение неограниченного срока	Возможно только владельца и зарегистрированных на дату принятия решения об аварийности лиц в течение ограниченного срока Связано с опасностью для жизни и здоровья проживающих лиц
Регистрация новых лиц	Возможна для неограниченного круга лиц	После принятия решения об аварийности невозможна за исключение новорожденных детей ⁴⁸
Сдача в аренду	Возможна для неограниченного круга арендаторов	Невозможна в связи с опасностью для жизни и здоровья арендаторов (разъяснения ряда юристов см. ⁴⁹)
Продажа	Возможно в течение неопределённо долгого периода времени	Возможна в течение ограниченного периода времени
Покупка		Возможна в течение ограниченного периода времени. На покупку невозможно использовать материнский капитал и ипотеку Приобретатель в дальнейшем не имеет права на предоставление нового жилья взамен, а размер денежной компенсации не может превышать стоимость (проиндексированную цену) приобретения вне зависимости от рыночной стоимости объекта на дату оценки (п. 8.2. ст. 32 ЖК РФ)

⁴⁸ Смирнова А. (2025), Юристы рассказали, в каких помещениях можно зарегистрироваться в 2025 году, РИА-Новости. Недвижимость, 29.04.2025, <https://realty.ria.ru/20250429/registratsiya-2013235364.html>

⁴⁹ Заявление - Онлайн (2024), Аренда квартиры в аварийном жилье и риски для арендаторов, Заявление – Онлайн, 11.04.2024, <https://заявление.онлайн/questions/arenda-kvartiry-v-avariynom-zhile-i-riski-dlya-arendatorov>

Наследование		Возможно в течение ограниченного периода времени
Имущественное страхование		Невозможно
Страхование от несчастных случаев		По практике делового оборота невозможно

5.2. АНАЛИЗ РЫНКА

Область рынка объекта оценки

Область рынка объекта оценки была определена как центр города и прилегающие к нему локалии.

Анализ рынка производился в области рынка объекта оценки.

В необходимых случаях анализ распространялся на иные области города и прилегающие к нему.

Спрос и предложение

По данным Авито Недвижимость ⁵⁰ в начале 2026 года интерес покупателей к готовым квартирам увеличился на 10% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года — это соответствует общероссийскому тренду.

По объёму сделок вторичный рынок в 2,7 раза больше первичного.

Распределение спроса и предложения на квартиры в Туле по количеству комнат показано в Табл. 4.6. Распределение спроса и предложения на квартиры в Туле по районам показано в Табл. 4.7.

Таблица 5.6. Распределение спроса и предложения на квартиры в Туле по количеству комнат

Тип жилья	спрос	предложение
студии	4%	4%
1 комната	31%	30%
2 комнаты	40%	37%

⁵⁰ Какие квартиры в Туле на самом деле пользуются спросом. Аналитики провели исследование спроса на вторичном рынке недвижимости, Тульский 1, 17.06.2026, <https://1tulatv.ru/novosti/255987-kakie-kvartiry-v-tule-na-samom-dele-polzuyutsya-sпросом.html>

3 комнаты	22%	24%
4 комнаты	3%	5%

Таблица 5.7. Распределение спроса и предложения на квартиры в Туле по районам

Район	спрос	предложение
Привокзальный	27%	33%
Центральный	23%	22%
Пролетарский	23%	21%
Зареченский	14%	14%
Советский	13%	10%

Предложение на вторичном рынке за год сократилось на 17% — в мае 2026 года объявлений о продаже квартир стало меньше, чем год назад. Это связано с ростом востребованности готового жилья и ускорением оборота объектов. Соотношение спроса и предложения на рынке квартир в Туле показано в Табл. 5.8.

Таблица 5.8. Соотношение спроса и предложения на рынке квартир в Туле

Район	Соотношение спроса и предложения
Привокзальный	предложение выше спроса, возможности для торга
Центральный	<i>нет данных</i>
Пролетарский	спрос превышает предложение
Зареченский	<i>нет данных</i>
Советский	спрос превышает предложение

По утверждениям тульских риелторов, в целом рынок жилой недвижимости в Туле такой же, как и в других городах.⁵¹

В 2025 – 2026 годах проектов новостроек не стало меньше. Конец 2025-го и начало 2026-го ознаменовались анонсами стартов новых продаж. В середине 2026 г. в Туле представлено огромное количество жилых комплексов: от локальных на два дома до целых микрорайонов, куда впоследствии подтянется инфраструктура.

Локально застройщики уходят туда, где существуют возможности для масштабного строительства.

⁵¹ Myslo.ru (2026), «Цены перегреты, но новостройки в Туле не подешевеют никогда»: риелтор о рынке недвижимости — 2026, Myslo.ru, 26.02.2026, <https://dzen.ru/a/aZ2TqQWwsDIXawhk>

- В центре города (район Советской ул., Первомайской ул., парковых зон) масштабные проекты строить негде, там возможны только точечные и самые дорогие проекты.
- Основное развитие сейчас — район Восточного обвода, дальше Заречье и дальний Пролетарский район. Например, в районе Щегловской засеки под строительство отданы большие территории, поля и промзона позволяют строить и строить.

Дисконты на строящееся жильё практически не используются. Застройщикам выгоднее сделать скидку на уже готовый дом, когда деньги приходят на их счета уже без обременений. Однако, к моменту сдачи таких квартир остается мало, и это, как правило, единичные, точечные предложения.

При этом инвесторы, купившие квартиру на этапе котлована, при продаже в уже сданном доме почти всегда продают «квадратные метры» дешевле, чем застройщик.

Удельные цены на квартиры в Туле устойчиво растут на протяжении последних 7 лет наблюдений.

Динамика изменения цен квартир в Туле за 2017 – 2026 г.г. по данным Restate.ru ⁵² показана на Рис. 5.2.



	Новостройки и жилые комплексы	Вторичный рынок
Начало наблюдений - 03.10.2019	51 518 руб./кв.м.	61 217 руб./кв.м.
Конец наблюдений - 09.09.2026	151 101 руб./кв.м.	128 988 руб./кв.м.
Изменение за 2 533 дня, руб./кв.м.	99 583	67 771
Изменение за 6,94 года, отн. ед.	1,93	1,11
Среднее изменение за 1 год	28%	16%

Рисунок 45.2. Динамика изменения цен квартир в Туле за 2017 – 2026 г.г.

⁵² restate.ru (2026), Цена продажи квартир в Туле, <https://tula.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-kvartir/>

Из показанного графика следует, что динамика цен имеет приблизительно линейный характер, при этом средний за 7 лет рост цен на квартиры первичного рынка составил 28% в год, на квартиры вторичного рынка – 18% в год.

При этом накопленная инфляция, рассчитанная с помощью калькулятора ⁵³, примерно за тот же период времени составляет 66% или 9,6% в год, что существенно меньше среднего роста цен на квартиры в Туле.

Такой рост цен, очевидно, свидетельствует о высокой активности рынка.

Размер торга на вторичном рынке составляет 100 000 – 400 000 руб. в зависимости от ликвидности квартиры. ⁵⁴

Анализ цен на квартиры в области рынка объекта оценки

В области рынка объекта оценки (Советский район) спрос превышает предложение.

На первичном рынке в области рынка объекта оценки согласно базе циан.ру в реализации находится 7 проектов новостроек.

Интервал цен предложения квартир без отделки / под чистовую отделку в новостройках – 150 000 – 320 000 руб./кв.м.

Вероятные интервалы удельных цен предложения на продажу квартир вторичного рынка с отделкой / не требующих ремонта показаны в Табл. 5.9.

Таблица 5.9. Вероятные интервалы удельных цен предложения на продажу квартир вторичного рынка с отделкой / не требующих ремонта в области рынка объекта оценки

Типы многоквартирных домов	Вероятные интервалы удельных цен предложения на продажу квартир вторичного рынка с отделкой / не требующих ремонта, руб./кв.м.
2 – 4 этажные дома 50-х годов постройки после капремонта и не признанные аварийными	60 000 – 70 000
Пятиэтажки – хрущёвки, квартиры в хорошем состоянии	100 000 – 150 000
Панельные и кирпичные 9 – 12 – этажки советской постройки, квартиры в хорошем состоянии	130 000 - 200 000
Новые многоэтажные дома комфорт / бизнес класса	150 000 – 220 000
Новые многоэтажные дома бизнес / премиум класса	250 000 – 320 000

⁵³ <https://уровень-инфляции.рф/инфляционные-калькуляторы>

⁵⁴ Myslo.ru (2026), «Цены перегреты, но новостройки в Туле не подешевеют никогда»: риелтор о рынке недвижимости — 2026, Myslo.ru, 26.02.2026, <https://dzen.ru/a/aZ2TqQWwsDIXawhk>

Анализ цен на земельные участки под ИЖС / малоэтажное строительство

Анализ предложений на продажу индивидуальных жилых домов в центре и близко к центру г. Тула, проведенный на выборке из 25 объектов с помощью базового и альтернативного методов выделения, показал, что наиболее вероятное значение удельной цены предложения на продажу земельных участков под ИЖС в рассмотренной локации составляет около 12 000 руб./кв.м. (см. Табл. 5.10).

Таблица 5.10. Результаты анализа предложений на продажу индивидуальных жилых домов в центре и близко к центру г. Тула, проведенный с помощью базового и альтернативного методов выделения

	Площадь, кв.м.		Удельная цена предложения на продажу, руб./кв.м.	
	жилой дом	земельный участок ИЖС	жилой дом	земельный участок ИЖС
Минимум	26	160	50 000	6 000
Наиболее вероятное значение по методу наименьших квадратов			80 000	12 000
Максимум	888	800	130 000	18 000
Счёт	25			
Примечания	1. Проверка данных на однородность не осуществлялась 2. В выборке имелись несколько очевидных выбросов в обе стороны, которые удалялись			

Если учесть, что максимальная этажность в зоне ИЖС (Ж-1) совпадает с максимальной этажностью в зоне малоэтажного строительства (Ж-2) и составляет 3 этажа, то удельную рыночную стоимость примерно в 12 000 руб./кв.м. следует ожидать и для земельных участков, расположенных под 2-х этажными многоквартирными жилыми домами 50-х годов постройки, не признанных аварийными.

Как будет показано далее, это и в самом деле имеет место фактически. При этом вклад жилого дома в рыночную стоимость таких жилых домов является нулевым, т.е. они полностью обесценены, а рыночная стоимость единых объектов недвижимости представляет собой рыночную стоимость земельного участка.

Отметим также, что единственное предложение на продажу 4-х смежных земельных участков общей площадью 6 528 кв.м. для строительства многоквартирного (блокированного) жилого дома, таунхаусов, расположенных близко к краю города и примыкающих к сложившейся индивидуальной жилой застройке имеет удельную

цену предложения на продажу 5 362 руб./кв.м., что близко к минимуму интервала удельных цен на участки под ИЖС в центре города и близко к нему.

Анализ цен на земельные участки под многоэтажное строительство – территориальные зоны Ж-4 и Ж-5

Выявлены два предложения крупных земельных участков под в зоне Ж-5,

1. один расположен близко к краю города, в поле и имеет площадь 18 000 кв.м. и удельную цену 8 722 руб./кв.м.
2. второй площадью 150 000 кв.м. расположен за городом и предлагается под строительство многоэтажного микрорайона по удельной цене 1 000 руб./кв.м.

Эти участки, расположенные в местах без центральных коммуникаций, предназначенные для перспективных проектов не имеют прямого отношения к рассматриваемой задаче.

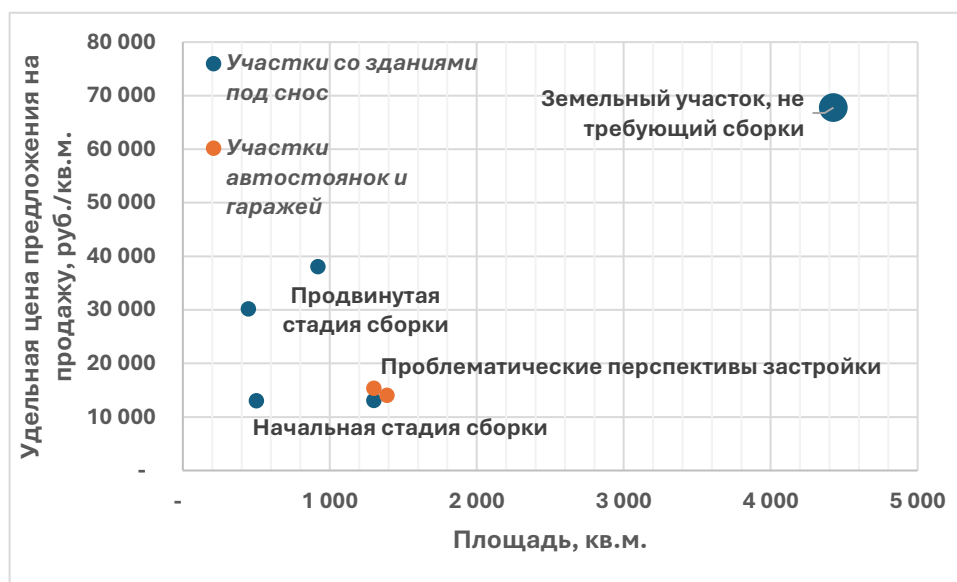


Рисунок 4.3. Диаграмма рассеяния удельных цен предложения на продажу земельных участков, расположенных в зоне Ж-4 близко к центру города по их площадям

Кроме того, близко к центру города в территориальной зоне Ж-4 было выявлены предложения небольших земельных участков, площадь которых недостаточна для строительства многоэтажных жилых домов

- четыре предложения таких земельных участков имели жилые и коммерческие здания под снос и предусматривают возможность присоединения соседних участков в процессе сборки более крупного, «товарного» земельного участка под многоэтажное строительство;

- два предложения небольших земельных участков с расположенными на них автостоянками и металлическими гаражами, примыкающих к сложившейся многоэтажной застройке.

Только одно предложение земельного участка с тремя объектами недвижимости под снос позволяло после сноса осуществлять строительство одного или нескольких многоэтажных жилых домов.

Диаграмма рассеяния удельных цен предложения на продажу указанных участков по их площадям показана на Рис. 5.3.

Как видно из Рис. 5.3. семь предложений на продажу земельных участков, расположенных в центре и близко к центру города в территориальной зоне Ж-4 разделяются на два типа и имеют три ценовых уровня (три ценовых кластера).

1. **Земельные участки со зданиями под снос** имеют два уровня удельных цен

- 10 000 – 15 000 руб./кв.м.
- 30 000 – 40 000 руб./кв.м.

Небольшая площадь таких участков не позволяет осуществлять строительство многоэтажных домов современных проектов (8 квартир и более на этаже). Соответственно, наиболее эффективным использованием таких земельных участков является их сборка с примыкающими земельными участками для образования нового, более крупного участка. В объявлениях указано на готовность владельцев примыкающих участков вести переговоры о покупке.

Различие в уровнях цен на эти участки определяется стадией процесса сборки, который имеется в конкретной локации. Там, где процесс уже активно идёт, цены выше (30 000 – 40 000 руб./кв.м.), там, где он только начинается цены близки к ценам на земельные участки ИЖС (10 000 – 15 000 руб./кв.м.).

Таким образом, **цены таких земельных участков не могут являться ориентирами для величины рыночной стоимости земельного участка под многоэтажную застройку, а любые корректировки таких цен не будут обоснованными.**

2. **Земельные участки, которые примыкают к зонам сложившейся многоэтажной застройки и которые фактически используются под автостоянки и под размещение металлических гаражей** предлагаются на продажу по ценам, не учитывающим разумно близкую застройку многоэтажными домами (10 000 – 15 000 руб./кв.м.):

- с одной стороны, их площадь также мала для строительства многоэтажных домов современных проектов.
- с другой стороны, получение разрешения на строительство на таких участках приведёт к снижению количества парковочных мест, а в случае наличия металлических гаражей – к судебным процессам по принуждению к их сносу; и первое, и второе делают перспективы получения разрешения на строительство проблематическими (не разумно вероятными).

Таким образом, **цены таких земельных участков не могут являться ориентирами для величины рыночной стоимости земельного участка под многоэтажную застройку, а любые корректировки таких цен не будут обоснованными.**

3. Один земельный участок, на котором расположен недострой административного назначения, но размер которого позволяет осуществлять строительство многоэтажного дома современного проекта, имеет удельную цену 67 000 руб/кв.м.

Именно эта цена не требует никаких корректировок и может являться непосредственным ориентиром для величины рыночной стоимости земельного участка под многоэтажную застройку.

Из этих данных можно сделать следующие выводы, носящие предварительный характер.

- На начальном этапе сборки, когда перспектива сборки земельных участков для собственников земельных участков ещё не очевидна, цены земельных участков составляют всего 0,15 - 0,20 отн. ед. от цен на собранные участки, т.е. влияние перспективы сборки ещё не учитывается в ценах. Эти цены близки к ценам земельных участков под ИЖС в той же локации.
- На продвинутом этапе сборки, когда соседние участки уже выкуплены инвестором, цены возрастают до 0,45 - 0,55 отн. ед. от цен на собранные участки.

5.3. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Представленный далее анализ наиболее эффективного использования является универсальным для задачи оценки аварийного жилья, поскольку обычно он должен приводить к одинаковым выводам

1. наиболее эффективным использованием земельного участка как вакантного является его застройка многоквартирными домами максимально возможной этажности и плотности застройки, допустимыми в территориальной зоне нахождения объекта оценки в соответствии с правилами землепользования и застройки;
2. наиболее эффективным и единственным юридически допустимым вариантом использования земельного участка как застроенного (единый объект недвижимости) является снос существующего индивидуального или многоквартирного жилого дома, признанного аварийным.

Анализ наиболее эффективного использования – общие замечания

В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)»

*12. Анализ наиболее эффективного использования лежит **в основе оценок рыночной стоимости недвижимости.***

Таким образом, несоответствие использования (например, текущего) объекта оценки его наиболее эффективному использованию не приводит к оценке рыночной стоимости, которая требуется при оценке для изъятия в государственных или муниципальных целях, что установлено в Ст. 56.8 Земельного Кодекса РФ.

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

Приведены три критерия наиболее эффективного использования, на соответствие которым должно быть проверено использование объекта оценки, принятое в оценке.

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

Установлены три варианта использования, которые необходимо рассмотреть на втором этапе анализа наиболее эффективного использования – при анализе земельного участка как застроенного. При этом снос или реконструкция являются обязательными к рассмотрению вариантами.

Первым этапом анализа наиболее эффективного использования является анализ земельного участка как вакантного, а анализ на втором этапе должен проводиться строго на основании последовательного использования (последовательной оценки), в соответствии с которым использование зданий (или иных улучшений), расположенных на земельном участке должно соответствовать наиболее эффективному использованию земельного участка как вакантного.

15. Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки.

Необходимо учитывать, что существующее здание (или иное улучшение) могут давать отрицательный вклад в рыночную стоимость земельного участка как вакантного. В этом случае при наличии юридической допустимости и физической возможности такое здание (или иное улучшение) в оценке должны рассматриваться как подлежащие сносу, что совсем не означает какого бы то ни было указания на фактический снос.

При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Таким образом, без соответствующим образом выполненного анализа наиболее эффективного использования оценщик не имеет возможности правильно определить подходы и методы, а следовательно – обеспечить достоверный результат оценки.

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

Наиболее эффективное использование отдельных частей объекта недвижимости, подлежащего реконструкции целиком может противоречить или не соответствовать наиболее эффективному использованию всего объекта после реконструкции, что необходимо учитывать в оценке.

Однако, этот пункт полностью применим и к объектам недвижимости, подлежащим сносу в качестве наиболее эффективного использования. Не имеет смысла анализ наиболее эффективного использования отдельных помещений в доме, подлежащем сносу, поскольку использование отдельных помещений в данном случае определяется вариантом использования всего дома – снос, помещения следуют судьбе дома целиком.

Земельный участок как вакантный

Юридическая допустимость

Правилами землепользования и застройки г. Тула на дату, предшествующую дате принятия решения об изъятии, установлены следующие территориальные зоны для строительства жилой недвижимости

- Ж-1 - Зона застройки индивидуальными жилыми домами;
- **Ж-2 - Зона застройки малоэтажными жилыми домами;**
- Ж-3 - Зона застройки среднеэтажными жилыми домами;
- **Ж-4 - Зона застройки многоэтажными жилыми домами;**
- Ж-5 - Зона застройки жилыми домами повышенной этажности.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки г. Тула на дату, предшествующую дате принятия решения об изъятии, аварийный жилой дом

находился в территориальной зоне Ж-4 – зона застройки многоэтажными жилыми домами.

Зона предназначена для застройки многоэтажными жилыми домами с включением в состав жилого района отдельно стоящих и встроенно-пристроенных объектов всех уровней обслуживания. Строительство отдельно стоящих объектов коммерческого назначения в зоне Ж-4 не предусмотрено, а потому в дальнейшем анализе не рассматривается.

Анализ окружающей застройки показывает соответствие этажности жилых домов территориальной зоне – фактически построены и строятся многоэтажные жилые дома 8 – 12 этажей класса выше эконом-класса – здания комфорт / бизнес и бизнес / премиум классов.

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в соответствии с Градостроительным регламентом зона Ж-4:

- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению;
- минимальные отступы от границ земельных участков не подлежат установлению;
- предельная высота зданий, строений, сооружений – 46 м;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки для территориальной зоны Ж-4 юридически допустимым является строительство многоэтажных жилых домов.

Для того, чтобы сразу отвести вероятные претензии о том, что представленный далее анализ наиболее эффективного использования представляет собой «фантазии», превентивно отметим, что

1. рассматриваемый аварийный дом был снесён вместе с двумя соседними аварийными домами, расположенными на прилегающих участках;
2. на территории, где располагались эти дома в настоящее время реализуется проект комплексного развития территории - строится жилой комплекс высокого класса переменной этажности – от 8 до 14 этажей.

Таким образом, представленный далее анализ наиболее эффективного использования полностью отражает рыночные реалии и соответствует поведению профессиональных участников рынка. Однако, анализ сосредоточен на одном конкретном земельном участке с расположенным на нём аварийным домом без рассмотрения перспектив сборки участка вместе с соседними, которое может являться спекулятивным допущением, достоверность которого, не обладая всей полнотой информации, оценщику оценить сложно.

При этом строительство многоквартирных жилых домов меньшей этажности в зоне Ж-4 не является юридически недопустимым использованием, но, очевидно, не является наиболее эффективным использованием.

Расчёт параметров многоэтажного жилого дома, который можно разместить на земельном участке в соответствии с градостроительным регламентом приведён в Табл. 5.11.

Таблица 5.11. Расчёт параметров многоэтажного жилого дома, который можно разместить на земельном участке в соответствии с градостроительным регламентом

Определение площади пятна застройки	
Площадь земельного участка, кв.м.	2 178
х Коэффициент застройки (пятно застройки), отн. ед.	0,4 (40%)
= Общая площадь пятна застройки, кв.м.	871
Определение этажности	
Площадь земельного участка, кв.м.	2 178
х Коэффициент плотности застройки	4,0
= Общая площадь здания, кв.м.	8 712
: Площадь этажа (примерно равна площади пятна застройки), кв.м.	871
= Общее количество этажей, шт.	10

Величина коэффициента плотности застройки, не установленная в ПЗЗ, была принята по аналогии с установленной в проектах комплексного развития территорий в г. Тула. Как видно, именно при этом значении коэффициента плотности застройки в земельный участок безо всяких проблем вписывается многоэтажный дом высотой 10 этажей.

Для выполнения требования градостроительного регламента по высотности (в метрах) дома, очевидно, что средняя высота этажа не должна превышать 4,6 м, что полностью соответствует практике многоэтажного строительства – высота жилых этажей (с квартирами) редко превышает 3,5 м, а высота первого, нежилого этажа – 4,5 м.

Необходимо отметить, что площадь застройки, доступная для строительства в соответствии с нормативом Правил землепользования и застройки – 871 кв.м. – является вполне достаточной для строительства 10-ти этажного жилого дома с 8-ю квартирами на этаже, что эквивалентно двум подъездам (секциям) по 4 квартиры на этаже.

Анализ реальных проектов, показанный в Табл. 5.12 показывает, что

- для строительства одноподъездного (односекционного) жилого дома – 4 квартиры на этаже - достаточной является площадь пятна застройки примерно в 350 кв.м.;
- для строительства двухподъездного (двухсекционного) жилого дома – 8 квартир на этаже - достаточной является площадь пятна застройки примерно в 700 кв.м.;
- и т.д.

Очевидно, что эти площади действительны для домов любой этажности.

Таблица 5.12. Некоторые параметры застройки в реальных проектах 10-ти этажных жилых домов

	Площадь застройки, кв.м.	Высота здания, м	Отношение высоты здания к площади застройки, 1/м
Двухподъездные			
1. Многоэтажный (10 этажей) жилой дом с общественными помещениями. Курсовой проект	979	34	0,035
10-ти этажный жилой дом с высотой 9-ти жилых этажей (с квартирами) 3,5 м, и высотой первого, нежилого этажа – 4,5 м.	871	36	0,041
2. Десятиэтажный двухподъездный жилой дом. Микрорайон «Северный», г. Красноярск	685	33	0,048
Одноподъездные			
3. Проектирование десятиэтажного жилого здания в г. Иваново. Курсовой проект	384	33	0,086
4. Проект 10-ти этажного жилого дома. Дипломный проект	348	30	0,086
Ссылки на источники информации https://www.2d-3d.ru/2d-galereia/arhitektura_visotki/5072-mnogoetazhnyy-zhiloy-dom-s-obshchestvennymi-pomescheniyami.html https://design-service.info/proektirovanie/desyatietazhnyj-dvukhpod-ezdnyj-zhiloj-dom?ysclid=mtv04qf8s91935171 https://www.2d-3d.ru/2d-galereia/arhitektura_visotki/10005-proektirovanie-mnogojetazhnogo-zhilogo-zdaniya-v-g-ivanovo-s-prezentaciej.html https://www.2d-3d.ru/2d-galereia/arhitektura_visotki/5263-proekt-10-ti-etazhnogo-zhilogo-doma.html			

Минимальная из разрешённых этажностей в соответствии с градостроительными нормами составляет 3 этажа.

Делением на допустимую плотность застройки, установленную в градостроительном регламенте, легко определить минимальную требуемую общую площадь земельного участка ⁵⁵. В частности, для приведённой выше предельной плотности застройки, установленной в зоне Ж-4 в гор. Тула минимальная общая площадь земельного участка, требуемая для строительства 10-ти этажного жилого дома составит

- $350 \text{ кв.м.} : 0,40 = 875 \text{ кв.м.}$ для одноподъездного (односекционного) дома по 4 квартиры на этаже – необходимо учитывать, что в настоящее время такие проекты на рынке не реализуются или реализуются редко;

⁵⁵ Аналогичный анализ несложно провести для домов иной этажности

- $700 : 0,40 = 1\,750$ кв.м. для двухподъездного (двухсекционного) жилого дома с 8-ю квартирами на этаже – в настоящее время такие проекты соответствуют минимуму по количеству строящихся квартир, однако, в домах высокого класса деление на подъезды обычно не осуществляется, в дом имеется только один, центральный вход в лобби.

Эти данные, в частности, можно использовать при поиске сопоставимых земельных участков в рассматриваемой территориальной зоне Ж-4. При этом, в качестве сопоставимых можно рассматривать земельные участки, фактически имеющие иное текущее использование – от ИЖС до промышленного – поскольку строительство многоквартирных жилых домов является единственным основным вариантом использования земельных участков в территориальной зоне Ж-4 в гор. Тула, а иные виды использования являются «историческим наследием» старых планов застройки. Однако, такое рассмотрение не должно быть формальным, о чём будет сказано далее при анализе подходов и методов оценки.

Такой расчёт также важен для определения общего количества квартир, требуемого для выполнения требований по количеству парковочных мест, поскольку формального выполнения требования по плотности застройки может оказаться недостаточно.

Согласно пункту 11.31 СП 42.13330.2016, для жилья бизнес-класса и элитного предусмотрено от 1,5 до 2 машино-мест на квартиру (точные значения закрепляются в региональных градостроительных нормативах).

Согласно действующим в Туле нормативам градостроительного проектирования (утверждены Постановлением администрации города от 11 мая 2021 года)⁵⁶,

- для домов бизнес-класса расчётное количество машино-мест составляет 2 машино-места на квартиру.
- для жилья категории «стандарт» — 0,84 машино-места на квартиру;
- для муниципальных квартир – 0,80 на одно помещение,
- для специализированного жилищного фонда – 0,70 на квартиру.

Соответственно, для удовлетворения этих требований дом должен предусматривать подземный паркинг. Необходимо отметить, что подземные этажи включаются в расчёт этажности только для мало- и среднеэтажных жилых домов⁵⁷.

Необходимо учесть, что в домах относительно высокого качества квартиры на первых этажах как правило не располагаются, а отдаются под лобби, офис управляющей компании т.д., то количество этажей, на которых размещаются квартиры для продажи, сокращается до 9.

⁵⁶ ТСН24 (2021), Администрация утвердила количество машино-мест при застройке Тулы, Тульская служба новостей, 13.05.2021, <https://www.tsn24.ru/2021/05/13/234175-administratsiya-utverdila-kolichestvo-mashino-mest-pri-zastroyke-tuly/>

⁵⁷ Согласно пункту А.1.7 СП 54.13330.2016 при определении этажности здания учитываются все надземные этажи, в том числе технический этаж, мансардный, а также цокольный этаж, если верх его перекрытия находится выше средней планировочной отметки земли не менее чем на 2 м. При определении количества этажей учитываются все этажи, включая подземный, подвальный, цокольный, надземный, технический, мансардный и др. Однако Приказом Минэкономразвития № 44 в эту норму внесены изменения. Так, в зачет максимального количества этажей, которое для индивидуального строительства ограничивается тремя, а среднеэтажного жилья — четырьмя этажами, входят и подземные уровни, на которых зачастую располагаются паркинги.

Тогда, в предположении 8 квартир на этаже, общее количество квартир на 9 этажах составляет 72 квартиры. При этом их средняя площадь составит 76 кв.м., что в целом соответствует площади 2-х комнатной квартиры в новостройках района. Следует отметить, что за счёт увеличения площадей квартир их количество может быть снижено без существенной потери стоимости.

Определение общей площади и средней площади квартир в жилом доме показано в Табл. 5.13.

Таблица 5.13. Определение общей площади и средней площади квартир в жилом доме

Общая площадь здания, кв.м.	8 712
х Соотношение общей площади квартир и общей площади здания, отн. ед. (в домах высотой от 9 этажей до 75 м – 0,60 – 0,73) ⁵⁸	0,70
= Общая площадь квартир на 10-ти этажах, кв.м.	6 534
- Потеря общей площади квартир за счёт первого этажа, кв.м.	610
= Общая площадь квартир на 9-ти этажах, кв.м.	5 489
: Квартир в доме (8 квартир на этаже х 9 этажей), шт.	72
= Средняя площадь квартиры, кв.м.	76

Расчёт достижимого количества машиномест в 2-х этажном подземном паркинге площадью 1 740 кв.м. = 870 кв.м. этаж х 2 по методике, представленной в ⁵⁹, показан в Табл. 5.14.

Таблица 5.14. Расчёт достижимого количества машиномест в 2-х этажном подземном паркинге площадью 1 740 кв.м.

Площадь паркинга 2 этажа, кв.м.	1 740
х Коэффициент полезной площади, отн. ед. (учитывает площадь, требуемую для внутренних проездов, применяется в интервале 0,75 – 0,80 отн. ед.)	0,77
= Полезная площадь, кв.м.	1 340
: Площадь 1 машиноместа с учётом проходов между парковочными местами (на 12% больше минимально установленной площади машиноместа 13,25 кв.м.), кв.м.	14,84
= Количество машиномест, шт.	90

⁵⁸ Королёв Э. (2022), Соотношение общей площади квартир к общей площади многоквартирного жилого дома: Оценка стоимости недвижимости, Нижний Новгород Он-лайн, 18.01.2022, https://www.nn.ru/community/biz/realty/sootnoshenie_obshchey_ploshchadi_kvartir_k_obshchey_ploshchadi_mnogokvartirnogo_zhilogo_doma.html

⁵⁹ Авто Гид (2026), Минимальный размер машиноместа в подземном паркинге: нормы 2026 года, <https://avto-gid.vercel.app/articles/m/mi/minimalnyj-razmer-mashinomesta-v-podzemnom-parkinge.html>

Таким образом, в 2-х этажном подземном паркинге общей площадью 1 740 кв.м. с учётом запаса площади на проходы и проезды можно разместить 90 машиномест. Это меньше, чем требуется для жилья бизнес – класса, но больше, чем для жилья категории «стандарт» в г. Тула. Однако, при необходимости, недостающие машиноместа можно организовать наземными на незастроенной части земельного участка площадью 1 307 кв.м. (расчёт по приведённой методике показывает, что на такой площади можно разместить ещё до 68 машиномест, что в сумме с местами на подземном паркинге больше требуемого минимума для домов бизнес - класса).

Таким образом, **использование земельного участка для строительства на нём 10-ти этажного жилого дома с 2-х этажным подземным паркингом соответствует градостроительным регламентам, действующим на дату оценки и является юридически допустимым. Не выявлено никаких дополнительных юридических ограничений, препятствующих такому строительству.**

Физическая возможность

Правильная форма и ровный рельеф участка позволяет разместить на нём 10-ти этажный жилой дом с 2-х этажным подземным паркингом, соответствующий градостроительным требованиям.

Тот факт, что Правилами землепользования и застройки предельная высота здания ограничена 46 метрами, гарантирует соответствие грунтов в данной территориальной зоне возможность строительства домов вплоть указанной высоты.

Таким образом, **строительство на земельном участке 10-ти этажного жилого дома с 2-х этажным подземным паркингом является юридически допустимым и физически возможным.**

Финансовая целесообразность

Как было указано в разделе Анализ ценовой ситуации, в районе расположения аварийного жилого дома ведётся активное новое строительство многоэтажных жилых домов, что гарантирует наличие спроса на квартиры в указанных домах при существующих условиях заёмного финансирования.

Финансовая целесообразность строительства на земельном участке 10-ти этажного жилого дома с двухэтажным подземным паркингом будет показана далее в процессе оценки земельного участка методом остатка.

Вывод из анализа наиболее эффективного использования земельного участка как вакантного

Юридически допустимым, физически возможным и финансово целесообразным использованием земельного участка как вакантного является строительство на
--

нём 10-ти этажного жилого дома, что является⁶⁰ единственным (наиболее прибыльным) вариантом наиболее эффективного использования.

Земельный участок как застроенный (единый объект недвижимости)

Юридическая допустимость

При анализе наиболее эффективного использования земельного участка как застроенного существующим жилым домом, признанным аварийным (единого объекта недвижимости) в отношении существующего здания (иного улучшения земельного участка) рассматриваются три варианта использования

1. продолжение текущего использования существующего здания (иного улучшения земельного участка),
2. реконструкция существующего здания (иного улучшения земельного участка),
3. снос с дальнейшим
 - a. строительством нового здания (иного улучшения земельного участка) - при наличии спроса на наиболее эффективное использование земельного участка, как вакантного,
 - b. оставлении земельного участка вакантным - только при отсутствии спроса на наиболее эффективное использование.

При этом все варианты должны рассматриваться исключительно с точки последовательного использования – соответствия использования существующих зданий (или иных улучшений) земельного участка его наиболее эффективному использованию как вакантного.

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как застроенного (единый объект недвижимости) представлен в Табл. 5.15.

Таблица 5.15. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как застроенного (единый объект недвижимости)

Вариант использования	Комментарии
Продолжение текущего использования существующего здания (иного улучшения)	Невозможно по причине наличия решения о сносе или реконструкции существующего здания по причине его аварийности. Тем не менее, в нарушение всяческого здравого смысла в текущей практике оценки в России аварийное жильё оценивается именно исходя из продолжения текущего использования.
Реконструкция существующего здания	Реконструкция существующего двухэтажного здания в 10-ти этажный современный жилой дом невозможна по причине

⁶⁰ Наблюдаемая в настоящее время застройка в данной локации фактически подтверждает вывод авторов относительно наиболее эффективного использования – строится 14-ти этажный жилой дом комфорт класса.

(иного улучшения земельного участка)	несоответствия существующих фундаментов и несущих конструкций современным нормативным требованиям к многоэтажной застройке.
Снос существующего здания (иного улучшения земельного участка) с дальнейшим строительством нового здания	Спрос на наиболее эффективное использование земельного участка как вакантного очевиден. В отношении аварийного здания принято решение о его сносе или реконструкции. Поскольку реконструкция аварийного здания невозможна по причине невозможности соответствия современным требованиям к многоэтажной застройке, снос существующего аварийного здания и последующее строительство нового современного 10-ти этажного здания является единственным вариантом наиболее эффективного использования земельного участка как застроенного.
Снос существующего здания (иного улучшения земельного участка) с дальнейшим оставлением земельного участка вакантным	Не рассматривается по причине очевидного наличия спроса на наиболее эффективное использование земельного участка как застроенного - строительство нового современного 10-ти этажного здания.

Необходимо иметь в виду то, что снос здания (в том числе, аварийного) может быть юридически недопустим при наличии сохраненных обязательств в случае, если оно является объектом культурного наследия, находится в зоне с особыми условиями использования территории и т.д. В этом случае, даже если здание является ухудшением земельного участка, вариантами его наиболее эффективного использования будут являться реконструкция (для аварийных зданий) или капремонт и/или продолжение текущего использования (в иных случаях). ⁶¹

В отношении рассматриваемого здания никаких таких ограничений не установлено, решение о сносе принято муниципальными властями.

Далее анализируется только юридически допустимый вариант - снос существующего аварийного здания и последующее строительство нового современного 10-ти этажного здания является единственным вариантом наиболее эффективного использования земельного участка как застроенного.

Физическая возможность

Снос существующего здания, очевидно, является физически возможным и не представляет собой никаких технических трудностей.

Последующее строительство нового здания также является физически возможным, что было установлено на этапе анализа наиболее эффективного использования земельного участка как вакантного.

⁶¹ Это полностью относится также к неаварийным жилым объектам недвижимости с множественностью собственников – многоквартирным объектам. Вариант, когда все собственники обязательно единогласно решат снести дом, в реальности, как минимум, не является нормой для рынка, а потому не является разумно вероятным.

Финансовая целесообразность

Финансовая целесообразность строительства на земельном участке 10-ти этажного жилого дома с двухэтажным подземным паркингом будет показана далее в процессе оценки земельного участка методом остатка.

Вывод из анализа наиболее эффективного использования земельного участка как застроенного (единый объект недвижимости)

Юридически допустимым, физически возможным и финансово целесообразным использованием земельного участка как застроенного является снос существующего аварийного жилого дома

Общий вывод из анализа наиболее эффективного использования

Юридически допустимым, физически возможным и финансово целесообразным использованием земельного участка как застроенного является снос существующего аварийного жилого дома и последующее строительство на нём 10-ти этажного жилого дома с 2-х этажным подземным паркингом, что является единственным (наиболее прибыльным) вариантом наиболее эффективного использования.

5.4. АНАЛИЗ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ НА ПРЕДМЕТ ПРИМЕНИМОСТИ К РЕШЕНИЮ ЗАДАЧИ ОЦЕНКИ

Исходя из того, что наиболее эффективным использованием здания, расположенного на земельном участке, является снос, оно в оценке рассматривается только в той мере, в какой затраты на его снос снижают рыночную стоимость земельного участка как вакантного.

В Табл. 5.16 показан критический анализ методов оценки земельных участков, на основании соображений приведённых в ⁶².

⁶² Appraisal Institute (2020), The Appraisal of Real Estate. Fifteenth Edition, Appraisal Institute, Chicago, IL. Необходимо отметить, что «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков», утв. Распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р являются не всегда удачным пересказом данного источника.

Таблица 5.16. Применимость и ограничения методов оценки земли для решения задачи оценки

		Вывод
Метод сравнения продаж		
Процедура	Продажи аналогичных свободных участков анализируются, сравниваются и корректируются.	Применим, требует дальнейшего анализа на достаточность сопоставимых объектов на локальном рынке.
Применение	Сравнение продаж является наиболее распространенным методом оценки земельных участков, и это всегда предпочтительный метод, когда сопоставимые продажи доступны в достаточном количестве.	
Ограничения	Отсутствие продаж и несопоставимость имеющихся данных могут ослабить обоснованность оценки стоимости.	
Метод выделения (в оригинале - метод рыночной экстракции)		
Процедура	Оценка стоимостей улучшений вычитается из общей цены продажи сопоставимых объектов недвижимости, что даёт стоимости земельных участков сопоставимых объектов. Затем стоимости земли сопоставимых объектов сравнивается, чтобы получить представление о стоимости оцениваемого участка земли.	Вклад многоэтажного жилого дома в цены продаж сопоставимых новых многоэтажных жилых домов существенно превышает вклад земли. Объект недвижимости располагается близко к центру города. Не существует достоверных методов определения совокупного обесценения многоэтажных жилых домов. Не применим.
Применение	Этот метод наиболее применим, когда вклад улучшений в общую стоимость единого объекта недвижимости, как правило, невелик и его относительно легко определить. Этот метод часто используется в сельской местности.	
Ограничения	Оценщик должен быть в состоянии определить стоимость улучшений.	
Метод распределения		
Процедура	Доля стоимости земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости экстрагируется из сопоставимых продаж в конкурентных локациях и применяется к стоимости улучшенного объекта недвижимости или сопоставимых объектов для определения стоимости участка.	Многоэтажные жилые дома не продаются целиком. В классическом понимании не применим. Однако с учётом высокой конкурентности рынка земельных участков под многоэтажное строительство для проверки адекватности результата оценки может быть использована модификация метода, основанная на типичной доле затрат на права на земельный участок в совокупных затратах
Применение	- метод применим для земельных участков под односемейные жилые дома, где доступно достаточное количество продаж единых объектов недвижимости и может быть получено обоснованное значение доли земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости; - метод, как правило, менее точен для коммерческой недвижимости, особенно	

	когда количество продаж свободных земельных участков является недостаточным; • для коммерческой недвижимости или там, где доступно относительно мало продаж, метод распределения может обеспечить проверку разумности, но не формальное мнение о стоимости участка.	застройщика, которая является достаточно стабильной величиной при отсутствии особенностей земельного участка.
Ограничения	Метод распределения не дает убедительных указаний на стоимость, если не имеется достаточных данных о продажах. Этот метод редко используется в качестве основного метода оценки земли для объектов нежилой недвижимости. Кроме того, долю стоимости земли в стоимости единого объекта недвижимости может быть сложно обосновать.	
Метод остатка земли		
Процедура	Два варианта 1. капитализируется чистый операционный доход, относящийся к земле, 2. стоимость здания вычитается из стоимости единого объекта недвижимости, как если бы он был завершён строительством.	Применим. Широко используется во всём мире девелоперами при анализе проектов строительства. Во втором варианте является вторым по приоритетности методом оценки земельных участков под многоэтажное строительство в относительно простых (одноэтапных) случаях небольших (одно здание) проектов в относительно короткие сроки.
Применение	Этот метод применим при финансовом анализе альтернативных вариантов использования конкретного участка как вакантного при анализе наиболее эффективного использования, а также при отсутствии продаж земли.	
Ограничения	При использовании в методе капитализации дохода должны быть выполнены следующие условия: 1. Стоимость здания известна или может быть точно оценена. 2. Чистый операционный доход от единого объекта недвижимости известен или может быть оценен. 3. На рынке доступны ставки капитализации как зданий, так и земельных участков. При использовании метода, основанного на затратах, оценщик должен быть в состоянии определить вклад улучшений в стоимость, оцененный по их обесцененным затратам.	
Метод капитализации земельной ренты		
Процедура	К годовой арендной плате за землю объекта недвижимости применяется рыночная ставка капитализации	Земельные участки под многоэтажными жилыми домами не могут находиться в аренде в силу закона, в соответствии с которым они
Применение	Этот метод полезен, когда арендные ставки, уровни и коэффициенты сопоставимых	

	объектов могут быть получены на основе анализа продаж арендованной земли или продаж необработанной земли, для которых рыночная арендная плата может быть достоверно определена.	находятся в общей долевой собственности владельцев квартир. Не применим.
Ограничения	Может потребоваться корректировка индикативной стоимости на тип права собственности.	
Анализ Девелопмента (Анализ Дисконтированных Денежных Потокaв)		
Процедура	Прямые и косвенные затраты и предпринимательский стимул вычитаются из оценки ожидаемой валовой цены продажи готовых объектов, затем чистая выручка от продаж дисконтируется по рыночной ставке по периоду освоения и девелопмента участка до текущей приведенной стоимости участка. Если предпринимательский стимул не вычитается, то ставка дисконтирования должна отражать полный эффект любой прибыли.	Применительно к земельным участкам под многоэтажное строительство метод является вариантом метода остатка для относительно сложных (многоэтапных) случаях крупных (несколько зданий) проектов в относительно длительные сроки в сочетании с методом остатка. Однако, необходимость прогнозирования сразу нескольких расчётных параметров в сочетании с неопределённостью в определении ставки дисконтирования приводят к низкой достоверности результата оценки.
Применение	Этот метод применим, когда девелопмент является наиболее эффективным и оптимальным использованием земли и существует рыночная обоснование поглощения.	
Ограничения	Анализ дисконтированных денежных потоков требует значительных объемов данных, таких как затраты на девелопмент, норма прибыли, прогнозы продаж и цены продаж, а также обоснованный прогноз поглощения рынка. Некоторые штаты в США не признают этот метод в качестве приемлемого метода оценки для судебных разбирательств. Примечание: Некоторые штаты США не признают анализ девелопмента в качестве приемлемого метода оценки для целей судебного разбирательства.	

Таким образом, в условиях застройки, характерной для населённых пунктов, особенно – городов и их центров, применимы метод сравнения продаж (потенциально) и метод остатка.

Как указано в ⁶³

Метод сравнения продаж обычно является предпочтительным методом для формирования мнения о стоимости земельного участка.

При использовании этого метода большинство методов выбора сопоставимых продаж и внесения корректировок ... могут быть применены в оценке.

⁶³ Appraisal Institute (2020), The Appraisal of Real Estate, 15th ed., The Appraisal Institute, Chicago,, IL.

Когда продаж аналогичных участков недостаточно для применения сравнения продаж, могут использоваться альтернативные методы, такие как рыночная экстракция, распределение, метод остатка для земли и различные методы капитализации доходов.

Однако в реальности применение метода сравнения продаж ограничено требованиями

- соответствия объектов довольно строгим требованиям к объектам – аналогам, в частности, они должны иметь то же самое наиболее эффективное использование;
- достаточности используемых объектов – аналогов (подробнее о достаточности см. ⁶⁴).

Объекты, используемые в качестве объектов – аналогов для объекта настоящей оценки должны удовлетворять ряду требований. В частности, не удовлетворяют требованию того же самого наиболее эффективного использования:

- земельные участки в территориальной зоне Ж-4, используемые в целях, связанных с комфортным проживанием на территориях сложившейся застройки – скверы, автомобильные стоянки, спортивные площадки и т.д., поскольку получение разрешения на строительство на таких земельных участках возможно, скорее, в исключительных случаях, чем является разумно вероятным;
- земельные участки на новых территориях перспективного развития в качестве аналогов земельным участкам на территориях сложившейся застройки даже если они относятся к одной территориальной зоне Ж-4;
- земельные участки, проданные в рамках заключения договоров по проектам комплексного развития территорий – наблюдаемые в таких сделках цены представляют собой цены земельных участков, обременённые ограничениями и обременениями, связанными с проектами в целом (например – социальной нагрузкой и т.п.).

Также нужно принимать во внимание наличие спроса со стороны девелоперов на земельные участки под многоэтажное строительство в данной локации – если, несмотря на установление территориальной зоны Ж-4 на территории, ранее определённой как ИЖС или малоэтажное строительство, многоэтажное строительство там не ведётся (спроса со стороны девелоперов нет), не следует рассматривать такие земельные участки как аналоги для земельных участков под многоэтажное строительство. Однако, их можно рассматривать как земельные участки под сборку в более крупные участки (см. раздел анализа рынка).

При этом, даже один объект, который может рассматриваться в качестве аналога, может и должен рассматриваться в качестве подтверждения или опровержения результата оценки, полученного методом остатка, который применим практически всегда.

⁶⁴ Слуцкий А. А. (2025), Доказательственная оценка и судебная экспертиза рыночной стоимости недвижимости. Теория, методология, практика, М.: Межрегиональное сообщество экспертов и оценщиков (простое товарищество)

5.5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ ДЛЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПОД МНОГОЭТАЖНОЕ ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

Ценообразующие факторы определяются и анализируются в контексте применимых методов оценки.

Поскольку в качестве основного метода оценки далее используется метод остатка, то ценообразующие факторы должны рассматриваться в контексте расчётных параметров, присутствующих в этом методе.

Поэтому важнейшими агрегированными ценообразующими факторами для земельных участков под многоэтажное жилищное строительство являются

1. объём выручки за проданные квартиры в многоэтажном жилом доме, который можно построить на земельном участке;
2. затраты, которые нужно понести на строительство этого дома;
3. величина прибыли, которую рынок способен обеспечить застройщику (девелоперу, предпринимателю).

В свою очередь, агрегированные ценообразующие факторы включают в себя более конкретные факторы (см. Табл. 5.17)

Таблица 5.17. Ценообразующие факторы для земельных участков под многоэтажное жилищное строительство

Фактор	Характер влияния
1. Объём выручки за проданные квартиры в многоэтажном жилом доме, который можно построить на земельном участке.	
Местоположение в городе	Определяет класс жилого дома (эконом, комфорт, бизнес, премиум, элит). Чем ближе к центру, тем выше класс дома.
Класс жилого дома	Чем выше класс жилого дома, тем выше удельные цены на квартиры
Параметры застройки	Чем выше параметры застройки (площадь застройки, этажность, коэффициент плотности застройки), тем больше квартир будет включать дом.
2. Затраты, которые нужно понести на строительство этого дома	
Класс жилого дома	Чем выше класс жилого дома, тем выше удельные затраты на строительство
Характеристики формы и рельефа	Чем сложнее форма и рельеф участка, тем ниже фактические параметры застройки и выше удельные затраты на строительство
Доступность	Чем лучше доступность, тем ниже удельные затраты строительства
3. Величина прибыли, которую рынок способен обеспечить застройщику (девелоперу, предпринимателю).	

Региональные экономические условия	Чем лучше региональные экономические условия, тем выше цены на квартиры, тем выше прибыль застройщика
Спрос на квартиры	Чем выше спрос на квартиры, тем выше цены на квартиры, тем выше прибыль застройщика

4.5. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

ДВА ВАРИАНТА ОЦЕНКИ

Вариант процесса оценки определяется, исходя из того, имеется ли достаточное количество объектов – аналогов для оценки земельного участка с учётом количества требуемых корректировок.



Рисунок 4.4. Вариант 1. Используется два метода оценки (имеется достаточное количество объектов – аналогов для применения сравнительного подхода)

Если такое количество объектов – аналогов имеется, то используются два метода оценки – метод сравнительного подхода и метод остатка (см. Рис. 5.4)

После оценки двумя методами осуществляется согласование полученных результатов.

Дополнительно осуществляется проверка результата оценки на адекватность по доле земельного участка в совокупных затратах застройщика (с учётом НДС) – доля земельного участка должна находиться в интервале 11,5 – 14,0% - согласно данным Союза инженеров – сметчиков такова типичная доля затрат при строительстве жилья массового спроса (см., например, ⁶⁵).

В более вероятном случае, когда достаточное количество объектов – аналогов для оценки земельного участка с учётом количества требуемых корректировок отсутствует, используется второй вариант процесса оценки, в котором основным методом оценки становится метод остатка (см. Рис. 5.5).

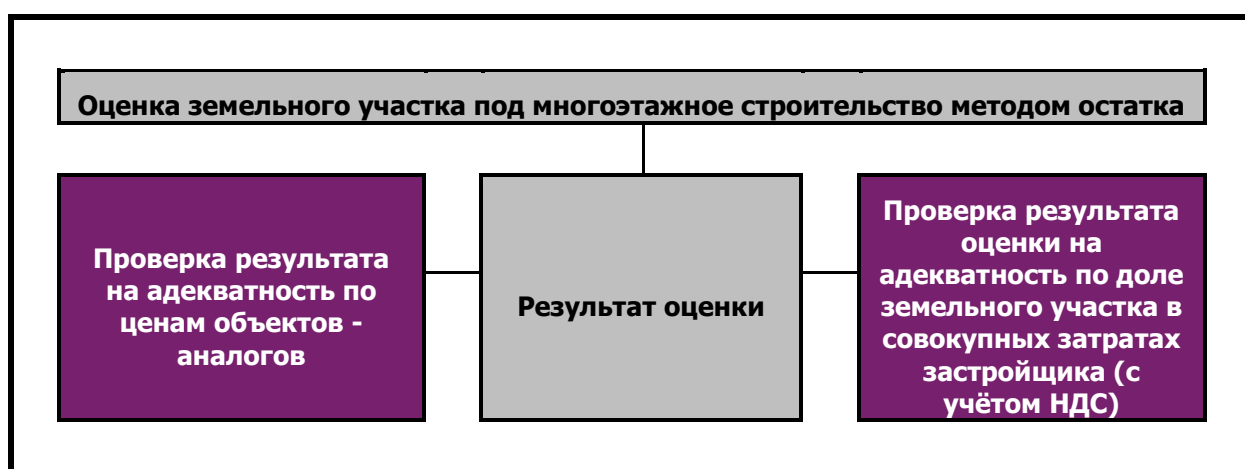


Рисунок 5.5. Вариант 2. Метод остатка является основным (отсутствует достаточное количество объектов – аналогов для применения сравнительного подхода)

Однако, в этом случае имеющиеся единственный объект или немногочисленные объекты – аналоги должны служить источником проверки результата оценки методом остатка на адекватность.

Вторым методом проверки остаётся доля прав на земельный участок в совокупных затратах застройщика (с учётом НДС). Этот метод проверки имеется в распоряжении во всех случаях.

⁶⁵ Союз инженеров-сметчиков (2026), Средняя стоимость строительства многоквартирных жилых домов массового спроса и цены на рынке недвижимости по регионам России на апрель 2026 года, Единый реестр застройщиков, 15.04.2026, <https://erzrf.ru/publikacii/srednyaya-stoimost-stroitelstva-mkd-massovogo-sprosa-i-sredniye-tseny-na-rynke-nedvizhimosti-po-regionam-rf-na-aprel-2026-goda>.

Под жилыми домами массового спроса понимаются крупнопанельные и объемно-блочные жилые дома типовых проектов (модернизированных серий) высотой 9—16 этажей, монолитные жилые дома с навесными трехслойными панелями (т. н. сборно-монолитные), а также монолитные жилые дома (монолитный каркас) с ограждающими конструкциями из блоков (газобетон и т. п. с утеплителем).

Поскольку в данном случае в распоряжении имеется только один объект, который можно использовать в качестве объекта – аналога, оценка осуществляется по второму варианту, в котором непосредственно оценка осуществляется методом остатка, а результат проверяется двумя методами

1. сравнением с ценой предложения на продажу единственного выявленного объекта – аналога;
2. сравнением доли прав на земельный участок в совокупных затратах застройщика с интервалом значений, используемых в сметных расчётах Союзом инженеров - сметчиков.

ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА МЕТОДОМ ОСТАТКА

Метод остатка

Расчётная формула метода остатка является простым преобразованием формулы критерия инвестирования по чистой текущей стоимости (NPV) в строительство нового современного здания (не имеющего никакого обесценения), соответствующего наиболее эффективному использованию земельного участка как вакантного.

Для инвестирования необходимо, чтобы чистая текущая стоимость была равна нулю:

$$P_{\text{Сеон}} - P_{\text{Сзу.нэи}} - \text{Затр} - \text{ПП} = 0$$

где

$P_{\text{Сеон}}$ – рыночная стоимость единого объекта недвижимости, состоящего из земельного участка и расположенного на нём здания;

$P_{\text{Сзу.нэи}}$ - рыночная стоимость земельного участка при его наиболее эффективном использовании как вакантного;

Затр – затраты замещения здания (затраты на строительство здания), полностью соответствующего наиболее эффективному использованию земельного участка как вакантного;

ПП – прибыль предпринимателя.

Требование положительности чистой текущей стоимости является избыточным. В случае, если в расчёте получается положительная чистая текущая стоимость, то либо в расчёте имеется ошибка, либо речь идёт о некоторой исключительной ситуации со сверхприбылью, которая не является рыночной. Такие ситуации не могут быть нормой на рынке и быстро устраняются профессиональными участниками рынка.

Из уравнения нулевой чистой текущей стоимости следует расчётная формула метода остатка:

$$PC_{\text{зу.нэи}} = PC_{\text{сеон}} - \text{Затр} - \text{ПП}$$

Таким образом, для оценки земельного участка методом остатка требуется знание трёх расчётных параметров:

- $PC_{\text{сеон}}$ – рыночная стоимость единого объекта недвижимости, состоящего из земельного участка и расположенного на нём здания;
- Затр – затраты замещения здания (затраты на строительство здания);
- ПП – прибыль предпринимателя.

В случае, если зданием, полностью соответствующим наиболее эффективному использованию земельного участка как вакантного, является многоквартирный дом, $PC_{\text{сеон}}$ определяется как сумма рыночных стоимостей всех помещений (жилых и нежилых), которые подлежат продаже или сдаче в аренду. При этом:

- По данным Бюллетеня недвижимости ⁶⁶ в 2012 году к моменту ввода дома в эксплуатацию застройщики реализовывали большую часть жилья в многоквартирном доме – по статистике, нераспроданными остаются от 5% до 20% квартир.
- По данным Фонтанка.Ру ⁶⁷ в 2021 – 2023 годах в новых домах Петербурга и области нераспроданными оставались около 11% квартир (в том числе в городских ЖК — на уровне 11–12%, а в комплексах в пригородной зоне Ленобласти — 9%).
- По данным Сбербанка ⁶⁸ доля квартир, которые не успевают продать к моменту сдачи новостроек в эксплуатацию, в России с 2021 г. по 2026 г. выросла с 16 до 28%.

При этом после сдачи дома в эксплуатацию нераспроданный остаток квартир технически выкупается застройщиком у самого себя на зависимую компанию, которая распродает их уже формально не как квартиры первичного рынка.

Таким образом, допущение о том, что на момент сдачи дома в эксплуатацию все квартиры в нём будут проданы можно считать разумно вероятным, что исключает из анализа т.н. «период поглощения» квартир рынком.

⁶⁶ Бардин С. (2012), Жилье в сданном доме: возвращение «серых» схем, Бюллетень недвижимости, 20.11.2012, <https://www.bn.ru/gazeta/articles/97638/>

⁶⁷ Фонтанка.Ру (2023), Остатки сладки: Почему в новостройках остаются нераспроданные квартиры, Фонтанка.Ру, 27.03.2023, <https://www.fontanka.ru/2023/03/27/72167354/>

⁶⁸ РБК (2026), «Сбер» назвал долю нераспроданных квартир на первичном рынке в России. Доля жилья в России, которое не успевают продать к сдаче дома, достигла 28%, РБК, 10.04.2026, <https://realty.rbc.ru/news/69d8ce2c9a7947f6a9826e89?from=copy>

Определение затрат замещения

В соответствии с Приказом Росреестра от 10.10.2020 № П/0412 вид разрешенного использования земельных участков для многоэтажной жилой застройки (высотной застройки) означает размещение многоквартирных домов этажностью **девять этажей и выше**.

Определение затрат замещения определялось на основании данных НЦС 81-02-01-2026. Сборник № 01. Жилые здания. В данном сборнике принята следующая классификация жилых зданий по этажности:

1. Жилые здания малоэтажные - до 3-х этажей;
2. Жилые здания многоквартирные малоэтажные - до 3-х этажей;
3. Жилые здания многоквартирные средней этажности – 3 - 5 этажей;
- 4. Жилые здания многоквартирные многоэтажные – 6 - 10 этажей;**
5. Жилые здания многоквартирные повышенной этажности – 11 - 16 этажей;
6. Жилые здания многоквартирные высотные - более 16 этажей.

Таким образом, имеет место несогласованность определений этажности зданий в двух указанных источниках. Поэтому, под «многоэтажными» мы понимаем здания в 9 – 10 этажей, что соответствует обоим источникам.

Необходимо уточнить, что речь идёт именно об «этажности» (количестве этажей над землёй), а не о «количестве этажей» (включая подземные).

На Рис. 5.6. показана диаграмма рассеяния нормативных цен строительства многоэтажных жилых зданий разных проектов, приведённых в НЦС 81-02-01-2026. Сборник № 01.

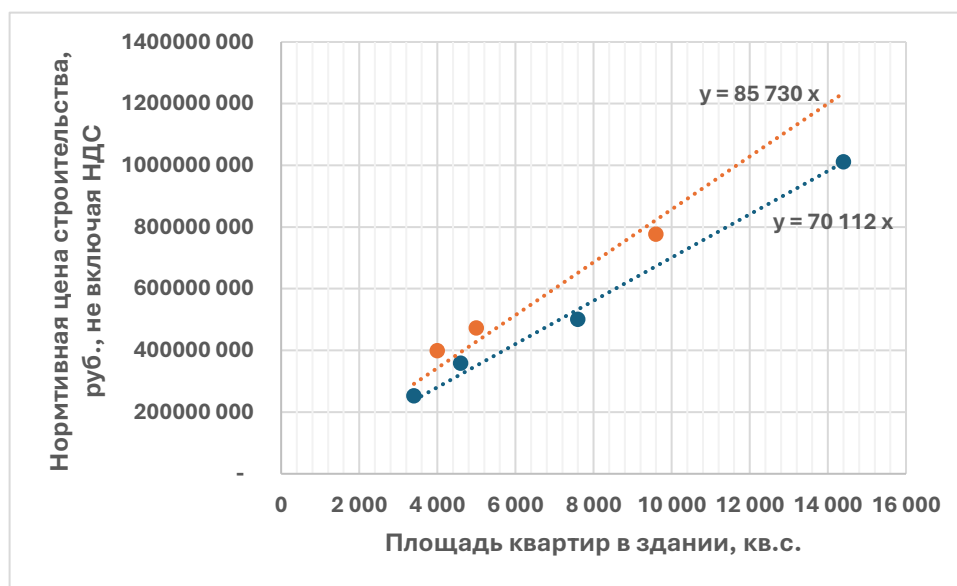


Рисунок 5.6. Диаграмма рассеяния нормативных цен строительства многоэтажных жилых зданий разных проектов по их площадям, приведённых в НЦС 81-02-01-2026

Как видно, фактически имеют место два ценовых кластера. В оценке использовались удельные затраты замещения для верхнего, более дорогого ценового кластера - 85 730 руб./кв.м. общей площади квартир.

Проекты этих зданий предусматривают монолитный железобетонный каркас с заполнением легкобетонными блоками и облицовкой лицевым кирпичом или отделку фасада декоративной штукатуркой.

Расчёт затрат замещения 10-ти этажного жилого дома с двухэтажным подземным паркингом приведён в Таблице 5.18.

Таблица 5.18. Расчёт затрат замещения 10-ти этажного жилого дома с двухэтажным подземным паркингом

УНЦС Московская обл., руб./кв.м. площади квартир, не включая НДС	85 730
х Региональный ценовой коэффициент – Тула, отн. ед.	0,87
= УНЦС Тула, руб./кв.м. площади квартир, руб./кв.м. площади квартир, не включая НДС	74 585
х Корректировка на наличие двухэтажного подземного паркинга	1,30
х Корректировка на использования заёмных средств в размере 100% затрат, отн. ед. за срок строительства 1,58 года	1,13
х Корректировка на подключение дома к сетям, отн. ед.	1,05
= Удельные затраты замещения (Тула), руб./кв.м. площади квартир, не включая НДС	114 677
х Площадь квартир на 10-ти этажах, кв.м.	6 534
= Затраты замещения, руб., не включая НДС	749 301 323

Учтены три корректировки к нормативам НЦС

1. Корректировка на наличие двухэтажного подземного паркинга принималась в соответствии с данными Минстрой РФ.⁶⁹
2. Поскольку нормативы разработаны для применения при заключении государственных и муниципальных контрактов, они не учитывают использование девелопером заёмных средств. При допущении о 100%-ном финансировании затрат строительства за счёт банковского кредита и линейном наращивании задолженности в течение срока строительства, затраты на процентные выплаты составят примерно половину от процентной ставки по кредиту, которая принималась равной 16% годовых. Необходимо отметить, что

⁶⁹ ИНТЕРФАКС-НЕДВИЖИМОСТЬ (2022), В Минстрое оценили рост себестоимости строительства при создании подземных парковок в 30%. ИНТЕРФАКС-НЕДВИЖИМОСТЬ, 06.09.2022, <https://www.interfax-russia.ru/realty/news/v-minstroe-ocenili-rost-sebestoimosti-stroitelstva-pri-sozdanii-podzemnyh-parkovok-v-30> . На сессии "Строительство: быстро, качественно, много" Восточного экономического форума замминистра строительства РФ Н.Е. Сташин заявил об увеличении себестоимости строительства здания на 30% при строительстве двухэтажного подземного паркинга.

такие затраты на финансирование строительства ни в коей мере не могут рассматриваться как заниженные, поскольку оно не учитывает использование долевого финансирования, которое существенно снижает затраты на финансирование.

3. По данным Союза инженеров - сметчиков ⁷⁰ затраты на получение и исполнение технических условий по подключению объекта к сетям инженерной инфраструктуры (с учетом инвестиционной составляющей монополистов, за исключением прямого строительства головных источников и магистральных сетей) составляют в среднем 4,7%.

Для понимания достоверности полученного результата имеет смысл сопоставить его с полной стоимостью строительства жилых домов массового спроса (для вновь начинаемых строительством), приведённых Союзом инженеров – сметчиков в указанном источнике для Тульской обл. - 99 175 руб./кв.м. общей площади квартир включая права на земельный участок и НДС

В Табл. 5.19 показан расчёт полных затрат строительства без прав на земельный участок и НДС на основании данных Союза инженеров – сметчиков, приведённых в указанном выше источнике.

Таблица. 5.19. Расчёт полных затрат строительства без прав на земельный участок и НДС на основании данных Союза инженеров – сметчиков

Полные затраты строительства, руб./кв.м. общей площади квартир включая права на земельный участок и НДС	99 175
- Доля прав на земельный участок (в среднем 12,5%), руб./кв.м. общей площади квартир	12 397
= Полные затраты строительства без прав на земельный участок, руб./кв.м. общей площади квартир, включая НДС	86 778
: Корректировка на НДС, отн. ед.	1,22
= Полные затраты строительства без прав на земельный участок, руб./кв.м. общей площади квартир, не включая НДС	71 130

Эта величина затрат всего на 5% меньше УНЦС для г. Тула, используемой в расчёте в Табл. 4.18. - 74 585 руб./кв.м. площади квартир, руб./кв.м. площади квартир, не включая НДС, что объясняется в расчёте в Табл. 4.18 УНЦС, характерных не для средних, а для более дорогих проектов.

⁷⁰ Союз инженеров-сметчиков (2026), Средняя стоимость строительства многоквартирных жилых домов массового спроса и цены на рынке недвижимости по регионам России на апрель 2026 года, Единый реестр застройщиков, 15.04.2026, <https://erzrf.ru/publikacii/srednyaya-stoimost-stroitelstva-mkd-massovogo-sprosa-i-sredniye-tseny-na-rynke-nedvizhimosti-po-regionam-rf-na-aprel-2026-goda>

Определение коэффициента прибыли предпринимателя

В Табл. 5.20. показан расчёт коэффициента прибыли предпринимателя за срок строительства.

Таблица 5.20. Расчёт коэффициента прибыли предпринимателя за срок строительства.

Прибыль предпринимателя ⁷¹ , отн. ед. в год	0,22
х Нормативный срок строительства объекта недвижимости площадью от 5 000 до 10 000 кв.м., лет ⁷²	1,58
= Прибыль предпринимателя, отн. ед. за срок строительства	0,3476
+ 1,00 = Коэффициент прибыли предпринимателя, отн. ед. за срок строительства	1,3476

Расчёт рыночной стоимости здания, соответствующего наиболее эффективному использованию земельного участка

В Табл. 5.21 показан расчёт рыночной стоимости здания

Таблица 5.21. Расчёт рыночной стоимости здания

Затраты замещения, руб., не включая НДС	749 301 323
х Коэффициент прибыли предпринимателя, отн. ед. за срок строительства	1,3476
= Рыночная стоимость нового современного здания, руб., не включая НДС	1 009 758 463
: Общая площадь квартир на 9 этажах, кв.м.	5 489
= Удельная рыночная стоимость нового современного здания, полностью соответствующего наиболее эффективному использованию земельного участка руб./кв.м., не включая НДС	183 960

⁷¹ Принималась равной прибыли предпринимателя при строительстве жилой недвижимости в Москве

⁷² Минстрой и ЖКХ РФ (2020), Об установлении срока, необходимого для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно – строительного проектирования и строительства зданий, сооружений, в целях расчёта срока договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, Приказ от 15 мая 2020 г. N 264/пр

Определение рыночной стоимости единого объекта недвижимости

Расчёт рыночной стоимости единого объекта недвижимости показан в Табл. 5.22.

Таблица 5.22. Расчёт рыночной стоимости единого объекта недвижимости

Удельная рыночная стоимость квартир в новом современном многоквартирном доме, руб./кв.м., не включая НДС	170 000
х Площадь квартир на 9-ти этажах, кв.м.	5 489
= Рыночная стоимость квартир в новом современном 10-ти этажном многоквартирном доме, руб., не включая НДС	933 130 000
+ Рыночная стоимость 90 машиномест в подземном паркинге (по 2 500 000 руб. / машиноместо, не включая НДС)	225 000 000
= Рыночная стоимость нового современного 10-ти этажного многоквартирного дома, как единого объекта недвижимости, руб./кв.м., не включая НДС	1 158 130 000

Удельная рыночная стоимость квартир в новом современном многоквартирном доме принята, исходя из очень консервативной оценки. Такие цены встречаются и в домах советской постройки. Они существенно ниже цен в новых домах премиум класса и близки к минимуму цен в новых домах класса комфорт / бизнес.

Определение рыночной стоимости земельного участка

Процесс оценки рыночной стоимости земельного участка показан в Табл. 5.23.

Таблица 5.23. Процесс оценки рыночной стоимости земельного участка

Рыночная стоимость нового современного многоквартирного дома, как единого объекта недвижимости, руб./кв.м., не включая НДС	1 158 130 000	
- Рыночная стоимость нового современного МКД, руб., не включая НДС	1 009 758 463	87%
= Рыночная стоимость ЗУ, руб.	148 371 537	13%
: Площадь земельного участка, кв.м.	2 178	
= Удельная рыночная стоимость земельного участка, руб./кв.м.	68 123	

Как видно, имеет место доля земли в рыночной стоимости единого объекта недвижимости 13%. По опыту такая доля земли находится в рыночном интервале.

Проверить это можно с помощью квази метода распределения – по доле затрат на права на земельный участок не в рыночной стоимости единого объекта недвижимости, а в совокупных затратах застройщиков (с учётом НДС), что будет сделано далее.

Необходимость учёта затрат на снос аварийного жилого дома

В отношении учёта затрат на снос аварийного жилого дома следует исходить из того, что учёт этих затрат требуется всегда, когда наиболее эффективным использованием земельного участка как застроенного определён снос существующего здания вне зависимости от цены оценки.

Согласно исследованию предложений по сносу зданий в г. Тула полный цикл сноса здания «под ключ» (разборка + погрузка + вывоз мусора) можно оценить в 600 – 1 200 руб./м³ здания. Разумно принять величину этих затрат близко к середине этого интервала, т.е. в 700 – 900 руб/м³ здания.

Однако, следует иметь в виду, что в 2024 году Минстрой выходил с законопроектом, в соответствии с которым должен был быть пересмотрен

*... размер денежной компенсации за изымаемое жилье — **из нее вычтут расходы на снос ветхого здания** или ремонтно-восстановительные работы.* ⁷³

*... собственники квартир, как и раньше, получают возмещение за своё жилье исходя из его рыночной стоимости и расходов на переезд и аренду, но **за минусом стоимости сноса дома** или его ремонта, если он подлежит реконструкции.* ⁷⁴

Из того, что законопроект не прошёл, не может следовать то, что расходы на снос здания не следует учитывать в оценке.

Состав возмещения и убытков определён в Статье 32 Жилищного Кодекса РФ, и он не предусматривает никаких вычетов, включая затраты на снос аварийного дома. Однако следует принимать во внимание, что затраты на снос необходимо учитывать при оценке рыночной стоимости земельного участка, ухудшением которого является аварийный дом.

⁷³ Рылова Э. (2024), Минстрой меняет правила переселения людей из аварийных домов. Жителям ветхого фонда разрешат приватизировать квартиры, Парламентская газета, 30.09.2024, <https://www.pnp.ru/social/minstroy-menyaet-pravila-pereseleniya-lyudey-iz-avariynykh-domov.html>

⁷⁴ ИА DEITA.RU (2024), С 1 января: в России изменятся правила переселения из ветхого жилья, ИА DEITA.RU, 20.11.2024, <https://news.mail.ru/economics/63719395/>

Рыночная стоимость всех жилых помещений в многоквартирном доме, признанных непригодными к проживанию

Рыночная стоимость всех жилых помещений в многоквартирном доме, признанных непригодными к проживанию, как в совокупности, так и по отдельности равны нулю, поскольку, единственным вариантом использования многоквартирного дома, признанного аварийным, является его снос.

Доля общего имущества, расположенного непосредственно в многоквартирном доме, признанном аварийным

Поскольку рыночная стоимость всего многоквартирного дома, признанного аварийным, равна нулю, стоимость доли общего имущества, расположенного непосредственно в многоквартирном доме, признанном аварийным, в рыночной стоимости многоквартирного дома очевидно равна нулю.

Проверка результата оценки на адекватность

Результат оценки удельной рыночной стоимости земельного участка сильно зависит от удельной рыночной стоимости (цены) квартир в многоэтажном доме (точнее – от выручки от продажи этих квартир в процессе и по завершении процесса строительства)



Рисунок 5.7. Зависимость удельной рыночной стоимости земельного участка от удельной рыночной стоимости квартир

В рассматриваемом случае при увеличении удельной рыночной стоимости (цены) квартир в интервале от 150 000 до 220 000 руб./кв.м., т.е. в полтора раза, удельная рыночная стоимость земельного участка возрастает в 10 раз – с 20 000 до 200 000 руб./кв.м., как это показано на Рис. 5.7.

Также сильной является расчётная зависимость доли прав на земельный участок в полных затратах застройщика, построенная для рассматриваемого случая и показанная на Рис. 4.8.

На Рис. 5.8 также показан интервал разумной доли прав на земельный участок в совокупных затратах застройщика, используемый в сметных расчётах Союзом инженеров – сметчиков⁷⁵ – 11,5 – 14,0%. Этот интервал объясняется влиянием местоположения земельного участка и индивидуальными характеристика проекта строительства.

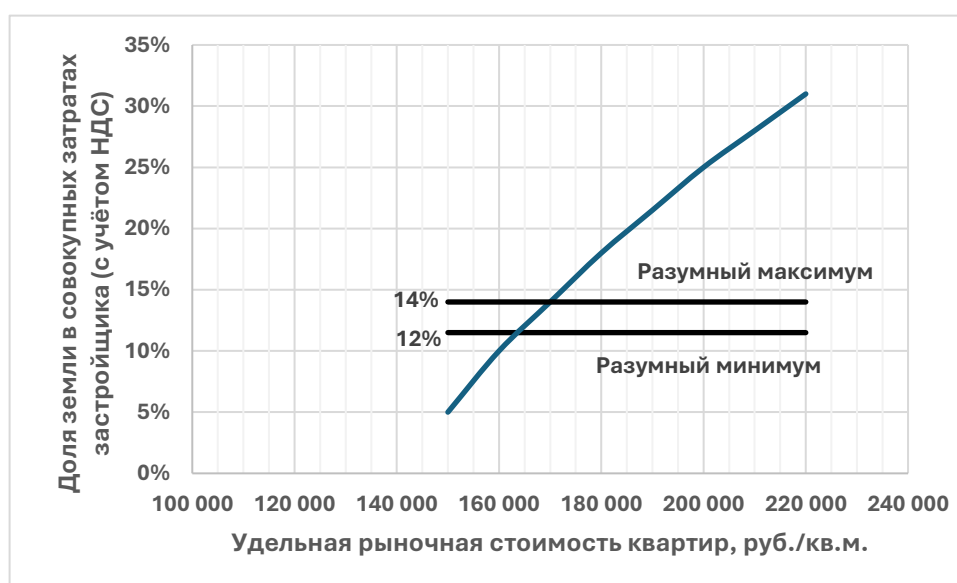


Рисунок 5.8. Расчётная зависимость доли прав на земельный участок в полных затратах застройщика

Как видно из Рис. 5.8, обеспечение разумной доли прав на земельный участок в совокупных затратах застройщика возможно в узком интервале удельной рыночной стоимости квартир – 165 000 – 170 000 руб./кв.м., т.е. условие разумности доли прав на земельный участок является очень строгим.

Узость этого интервала очевидно объясняется очень высокой конкуренцией на рынке строительства жилья.

Расчёт доли прав на земельный участок для рассматриваемого случая показан в Табл. 5.24.

⁷⁵ Союз инженеров-сметчиков (2026), Средняя стоимость строительства многоквартирных жилых домов массового спроса и цены на рынке недвижимости по регионам России на апрель 2026 года, Единый реестр застройщиков, 15.04.2026, <https://erzrf.ru/publikacii/srednyaya-stoimost-stroitelstva-mkd-massovogo-sprosa-i-sredniye-tseny-na-rynke-nedvizhimosti-po-regionam-rf-na-aprel-2026-goda>

Таблица 5.24. Расчёт доли прав на земельный участок для значений удельной рыночной стоимости квартир = 170 000 руб./кв.м. (площадь квартир = 5 489 кв.м.) и удельной рыночной стоимости машиноместа в подземном паркинге = 2 500 000 руб. (90 машиномест).

Затраты застройщика на строительство 10-ти этажного жилого дома с 2-х этажным подземным паркингом, руб., не включая НДС	749 301 323
х Корректировка на НДС	1,22
= Затраты застройщика на строительство 10-ти этажного жилого дома с 2-х этажным подземным паркингом, руб., включая НДС	914 147 615
+ Рыночная стоимость земельного участка, руб.	148 371 537
Совокупные затраты застройщика, включая права на земельный участок, руб., включая НДС	1 062 519 152
Рыночная стоимость земельного участка, руб.	148 371 537
: Совокупные затраты застройщика, включая права на земельный участок, руб., включая НДС	1 062 519 152
= Доля прав на земельный участок в совокупных затратах застройщика, отн. ед.	0,14

Как видно, в рассматриваемом случае доля прав на земельный участок в совокупных затратах застройщика равна максимуму разумного интервала – 0,14 отн. ед., что следует считать нормальным с учётом близкого к центру и парку местоположения.

Это обстоятельство очевидно свидетельствует о достоверности результата оценки рыночной стоимости земельного участка, полученного методом остатка.

Этот вывод также подтверждается удельной ценой единственного земельного участка, предложение на продажу которого выявлено в ходе анализа рынка, размер которого позволяет осуществлять строительство многоэтажного дома современного проекта – примерно 67 000 руб./кв.м.

Эта цена не требует никаких корректировок и может являться непосредственным ориентиром для величины рыночной стоимости земельного участка под многоэтажную застройку, но при этом практически совпадает с удельной рыночной стоимостью земельного участка, полученной методом остатка - 68 123 руб./кв.м.

Меры, предпринятые в процессе оценки против возможного завышения результата оценки методом остатка

Меры, предпринятые в процессе оценки против возможного завышения результата оценки методом остатка описаны в Табл. 5.25.

**Таблица 5.25. Меры, предпринятые в процессе оценки против
возможного завышения результата оценки методом остатка**

Расчётный параметр	Характер влияния	Комментарии
Параметры застройки	Неучёт региональных требований по количеству машиномест на квартиру приводит к снижению затрат на строительство	Региональные требования по количеству машиномест учтены по максимуму – как для жилья бизнес - класса
Рыночная стоимость квартир	Чем выше рыночная стоимость квартир, тем выше рыночная стоимость земельного участка	Принята равной близкой к середине разумного интервала удельных цен на квартиры в панельных и кирпичных 9 – 12 – этажах советской постройки, в хорошем состоянии, и в новых многоэтажных домах комфорт / бизнес класса в области рынка объекта оценки – 130 000 – 220 000 руб./кв.м.
Количество квартир	Чем больше квартир в доме, тем больше выручка от их продажи	Первый этаж дома принят нежилым и без коммерческих помещений, что сократило количество квартир на 8 шт. и исключило выручку от продажи коммерческих помещений
Рыночная стоимость машиномест в подземном паркинге	Чем выше рыночная стоимость машиноместа, тем выше рыночная стоимость земельного участка	Принята равной близкой к середине интервала цен на машиноместа в области рынка объекта оценки – 1 500 000 – 4 000 000 руб./мм Машиноместа на земле (не в подземном паркинге) приняты бесплатными.
Затраты замещения здания	Чем ниже затраты замещения, тем выше рыночная стоимость земельного участка	Приняты равными наиболее вероятными для верхнего ценового сегмента нормативных цен строительства многоэтажных жилых домов (более дорогие проекты) К затратам на типовой проект строительства добавлены затраты на • строительство подземного паркинга (30%); • заёмные средства (13%); • подключение к сетям (5%)
Срок строительства	Чем меньше срок строительства, тем меньше прибыль предпринимателя, тем выше рыночная стоимость земельного участка	Принят равным нормативно определённому максимальному сроку аренды земельных участков для реализации проектов сопоставимой площади.

Прибыль предпринимателя	Чем ниже прибыль предпринимателя, тем выше рыночная стоимость земельного участка	Принята равной максимально разумной, характерной для рынка строительства жилья в Москве
------------------------------------	--	---

5.5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РАЗМЕРА КОМПЕНСАЦИИ ЗА ИЗЫМАЕМЫЕ ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОСТИ (НЕ ВКЛЮЧАЯ УБЫТКИ)

Размер компенсации

Размер компенсации равен рыночной стоимости доли в праве на земельный участок, приходящейся на общую площадь квартиры.

Для этого сначала делением рыночной стоимости земельного участка на площадь квартир определяется удельная рыночная стоимость доли в правах на земельный участок, приходящаяся на 1 квадратный метр площади квартир.

Рыночная стоимость земельного участка, руб.	148 371 537
: Общая площадь квартир в аварийном доме, кв.м.	368
= Удельная рыночная стоимость доли в правах на земельный участок, руб./кв.м. площади квартир	403 184

Затем умножением этой величины на площадь конкретной квартиры определяется размер компенсации, приходящийся на каждую квартиру в доме.

Распределение удельной рыночной стоимости доли в правах на земельный участок по площадям квартир, что представляет собой размер компенсации за изымаемые помещения, показано в Табл. 5.26.

Таблица 5.26. Распределение удельной рыночной стоимости доли в правах на земельный участок по площадям квартир, что представляет собой размер компенсации за изымаемые помещения

№	Жилая площадь квартиры, кв.м.	Общая площадь квартиры, кв.м.	Удельная рыночная стоимость доли в правах на земельный участок, руб./кв.м. площади квартир	Рыночная стоимость доли в правах на земельный участок, руб./кв.м. – Размер компенсации за каждую квартиру
1	24	44,6	403 184	17 962 461
2	25	45,8		18 445 756
3	26	45,9		18 486 030

4	25	46,6		18 767 952
5	26	47,1		18 969 325
6	26	47,4		19 090 149
7	26	46,7		18 808 227
8	24	44,3		17 841 637

Что на эти деньги можно купить неподалёку?

Примеры предложений на продажу квартир, расположенных поблизости от объекта оценки приведены в Табл. 5.27.

Таблица 5.27. Примеры предложений на продажу квартир, расположенных поблизости от объекта оценки

3-комн. квартира, 5 этаж из 5-ти	59,3 м ²	6 890 000 Р	Косметический ремонт
3-комн. квартира, 8 этаж из 9-ти	64,2 м ²	7 000 000 Р	Косметический ремонт. Мебель по договорённости
3-комн. квартира, 5 этаж из 9-ти	64,8 м ²	7 720 000 Р	Хорошее состояние. Мебель
3-комн. квартира, 5 этаж из 9-ти	65,2 м ²	9 300 000 Р	Косметический ремонт
3-к. квартира, 3 этаж из 6-ти	73,5 м ²	11 300 000 Р	Евроремонт. Мебель: кухня, хранение одежды, спальные места. Техника: кондиционер, холодильник, стиральная машина, посудомоечная машина, водонагреватель
3-комн. квартира, 3 и 4 (мансарда) этаж из 4-х	115,5 м ²	14 900 000 Р	Косметический ремонт Мебель и техника по договорённости

Как видно, размер компенсации позволяет без каких бы то ни было проблем существенно (кратно) улучшить жилищные условия владельцев изымаемых помещений.

Это должно послужить сигналом для выкупающей стороны в отношении выбора альтернативного выкупу варианта возмещения путём предоставления иного равноценного жилья.

Примечание: вопрос расчета затрат на снос аварийного объекта в приведенном выше расчете опущен для упрощения, хотя в действительности его следует производить и учитывать при оценке земельного участка.

6. ЕСЛИ ТЕРРИТОРИАЛЬНАЯ ЗОНА, В КОТОРОЙ РАСПОЛОЖЕН ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ - МАЛОЭТАЖНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

Представляет интерес вопрос оценки рыночной стоимости земельного участка и величины компенсации для случая, когда в соответствии с градостроительными регламентами максимальная этажность строительства минимальна, что соответствует территориальной зоне Ж-2 (малоэтажное строительство).

Как будет показана ниже, и в этом случае размер компенсации должен быть многократно выше.

Представленный ниже анализ также полностью относится и к анализу влияния этажности застройки на наиболее эффективное использование земельного участка как вакантного, поскольку, как будет показано далее, наглядно показать рост рыночной стоимости земельного участка по мере возрастания этажности здания, которое на нём строится.

- В соответствии с Приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешённого использования земельных участков» под малоэтажными многоквартирными домами понимаются дома до четырёх (надземных) этажей включительно, включая мансардный.
- В НЦС 81-02-01-2026. Сборник № 01. Жилые здания под малоэтажными многоквартирными зданиями понимаются здания высотой до 3-х (надземных) этажей.

Таким образом, в отношении понятия «малоэтажного» жилого дома имеется неоднозначность, которую следует разрешать по месту оценки.

Дальнейшие расчёты будут произведены как для 3-х, так и для 4-х этажей.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки для строительства жилых домов предусмотрена территориальная зона Ж-2 - Зона застройки малоэтажными жилыми домами

Зона предназначена для застройки малоэтажными жилыми домами с включением в состав жилого района отдельно стоящих и встроенно-пристроенных объектов повседневного обслуживания.

Основные разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне Ж-2:

- для индивидуального жилищного строительства
- малоэтажная многоквартирная жилая застройка
- блокированная жилая застройка.

Варианты ИЖС и таунхаусов далее не рассматриваются.

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (приводятся только для малоэтажных жилых домов):

- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению;
- минимальные отступы от границ земельных участков не подлежат установлению,
- предельная высота зданий, строений, сооружений - 14 м;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка - 40%.

Таким образом, максимальная плотность застройки в зоне Ж-2 такой же, как и в зоне Ж-4, что означает такую же площадь пятна застройки.

Очевидно, что предельная высота, установленная в зоне Ж-4 позволяет без проблем строить здания высотой 4 этажа.

В Табл. 6.1. показан расчёт общей площади квартир для 4-х и 3-х этажных зданий.

Таблица 6.1. Расчёт общей площади квартир для 4-х и 3-х этажных зданий.

Этажей	4	3
Площадь земельного участка, кв.м.	2 178	
Процент застройки	0,4	
Пятно застройки	871	
Общая площадь дома	3 485	2 614
Соотношение общей площади квартир и общей площади здания, отн. ед. (в домах высотой до 4 этажей – 0,80 – 0,94) ⁷⁶	0,87	0,87
Общая площадь квартир	3 032	2 274

Удельные затраты замещения малоэтажных зданий определялись на основании НЦС 81-02-01-2026. Сборник № 01. Жилые здания.

На Рис. 6.1. показаны нормативные цены на строительство зданий от усадебных до 5-ти этажей.

⁷⁶ Королёв Э. (2022), Соотношение общей площади квартир к общей площади многоквартирного жилого дома: Оценка стоимости недвижимости, Нижний Новгород Он-лайн, 18.01.2022, https://www.nn.ru/community/biz/realty/sootnoshenie_obshchey_ploshchadi_kvartir_k_obshchey_ploshchadi_mnogokvartirnogo_zhilogo_doma.html

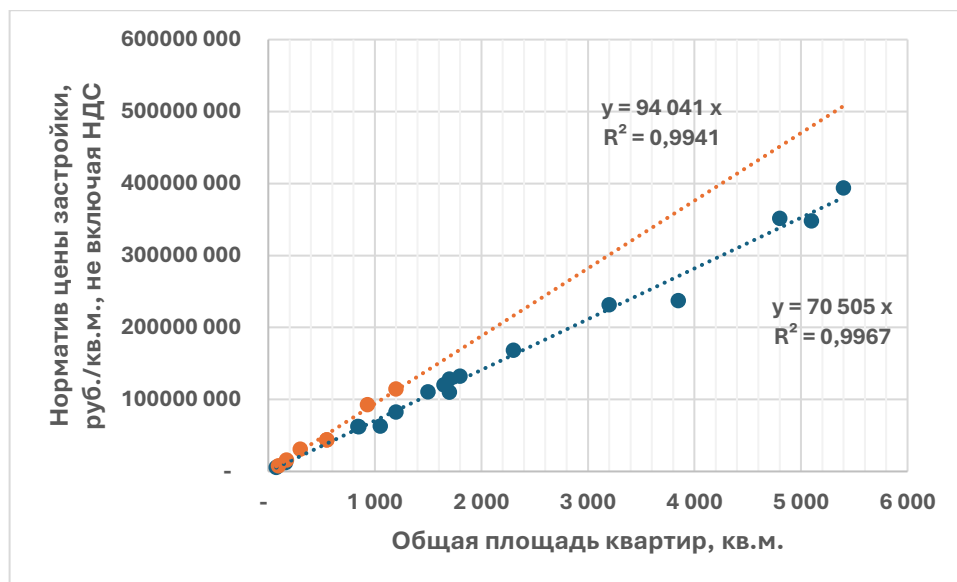


Рисунок 6.1. Нормативные цены на строительство зданий от усадебных до 5-ти этажей

Как видно из Рис. 6.1., имеют место два ценовых кластера с разными наиболее вероятными удельными нормативами цены строительства.

Далее в оценке используются более высокая удельная цена строительства - 94 041 руб./кв.м. площади квартир, что соответствует более дорогим проектам строительства.

Расчёт затрат замещения зданий показан в Табл. 6.1.

Таблица 6.1. Расчёт затрат замещения зданий

Этажей	4	3
УНЦС Московская обл., руб./кв.м. площади квартир, не включая НДС	94 041	
х Региональный ценовой коэффициент – Тула, отн. ед.	0,87	
= УНЦС Тула, руб./кв.м. площади квартир, руб./кв.м. площади квартир, не включая НДС	81 816	
х Корректировка на использования заёмных средств в размере 100% затрат, отн. ед. за срок строительства 1,25 года	1,13	
х Корректировка на подключение дома к сетям, отн. ед.	1,05	
= Удельные затраты замещения (Тула), руб./кв.м. площади квартир, не включая НДС	97 074	
х Площадь квартир, кв.м.	3 032	2 274
= Затраты замещения, руб., не включая НДС	294 329 255	220 746 941

Поскольку незастроенная площадь земельного участка позволяет разместить необходимое количество машиномест (48 для 3-х этажного дома по 8 квартир на этаже и 64 для 4-х этажного жилого дома по 8 квартир на этаже) в отличие от затрат замещения 10-ти этажного жилого дома в расчёт не включён подземный паркинг.

Остальные расчётные параметры оставлены без изменений.

В Табл. 6.2. показан расчёт коэффициента прибыли предпринимателя за срок строительства.

Таблица 6.2. Расчёт коэффициента прибыли предпринимателя за срок строительства.

Этажей	4	3
Прибыль предпринимателя ⁷⁷ , отн. ед. в год	0,22	
х Нормативный срок строительства объекта недвижимости площадью от 1 500 до 5 000 кв.м., лет ⁷⁸	1,25	
= Прибыль предпринимателя, отн. ед. за срок строительства	0,28	
+ 1,00 = Коэффициент прибыли предпринимателя, отн. ед. за срок строительства	1,28	

В Табл. 6.3. показан расчёт рыночной стоимости зданий.

Таблица 6.3. Расчёт рыночной стоимости зданий

Этажей	4	3
Затраты замещения, руб., не включая НДС	294 329 254	220 746 941
х Коэффициент прибыли предпринимателя, отн. ед. за срок строительства	1,28	
= Рыночная стоимость нового современного здания, руб., не включая НДС	375 269 799	281 452 349
: Площадь квартир на 4-х или 3-х этажах, кв.м.	3 032	2 274
= Удельная рыночная стоимость нового современного здания, полностью соответствующего наиболее эффективному использованию земельного участка руб./кв.м., не включая НДС	123 769	

Расчёт рыночной стоимости единых объектов недвижимости показан в Табл. 6.4.

⁷⁷ Принималась равной прибыли предпринимателя при строительстве жилой недвижимости в Москве

⁷⁸ Минстрой и ЖКХ РФ (2020), Об установлении срока, необходимого для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно – строительного проектирования и строительства зданий, сооружений, в целях расчёта срока договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, Приказ от 15 мая 2020 г. N 264/пр

Таблица 6.4. Расчёт рыночной стоимости единых объектов недвижимости

Этажей	4	3
Удельная рыночная стоимость квартир в новом современном многоквартирном доме, руб./кв.м., не включая НДС	170 000	170 000
х Площадь квартир на 4-х или 3-х этажах, кв.м.	3 032	2 274
= Рыночная стоимость квартир в новом современном многоквартирном дома, руб., не включая НДС	515 440 000	386 580 000

Как и в случае 10-ти этажного здания удельная рыночная стоимость квартир в новом современном многоквартирном доме принята, исходя из очень консервативной оценки. Такие цены встречаются в домах советской постройки.

Удельные цены на таунхаусы бизнес-класса, фактически экспонируемые для продажи в центральных локациях г. Тула начинаются от 160 000 руб./кв.м. без отделки.

Процесс оценки рыночной стоимости земельного участка показан в Табл. 6.5.

Таблица 6.5. Процесс оценки рыночной стоимости земельного участка

	4 этажа		3 этажа	
		Доля		Доля
Рыночная стоимость нового современного многоквартирного дома, как единого объекта недвижимости, руб./кв.м., не включая НДС	515 440 000	100%	386 580 000	100%
- Рыночная стоимость нового современного МКД, руб., не включая НДС	375 269 799	73%	281 452 349	73%
= Рыночная стоимость ЗУ, руб.	140 170 200	27%	105 127 650	27%
: Площадь земельного участка, кв.м.	2 178		2 178	
= Удельная рыночная стоимость земельного участка, руб./кв.м.	64 357		48 267	

Как видно, при этажности застройки 3 – 4 этажа доля земли практически в 2 раза выше, чем при 10-ти этажной застройке.

На Рис. 6.2. показана зависимость рыночной стоимости земельного участка от этажности жилых домов.



Рисунок 6.2. Зависимость рыночной стоимости земельного участка от этажности жилых домов.

Отчётливо видно, что при росте этажности с 3-х до 4-х этажей рыночная стоимость земельного участка резко возрастает. Затем, при росте этажности с 4-х до 10-ти этажей рост рыночной стоимости земельного участка становится незначительным. Однако, он имеет место, что по-прежнему указывает на рост эффективности использования (рыночной стоимости) земельного участка.

В заключение этого раздела рассчитаем размер компенсации владельцам долей в праве на земельный участок для случаев строительства 4-х и 3-х этажных жилых домов (см. Табл. 6.6. и 6.7.).

Таблица 6.6. Расчёт размер компенсации владельцам долей в праве на земельный участок для случая строительства 4-х этажных жилых домов

№	Жилая площадь квартиры, кв.м.	Общая площадь квартиры, кв.м.	Удельная рыночная стоимость доли в правах на земельный участок, руб./кв.м. площади квартир	Рыночная стоимость доли в правах на земельный участок, руб./кв.м. – Размер компенсации за каждую квартиру
1	24	44,6	380 897	16 988 019
2	25	45,8		17 445 096
3	26	45,9		17 483 185
4	25	46,6		17 749 813
5	26	47,1		17 940 262
6	26	47,4		18 054 531
7	26	46,7		17 787 903

8	24	44,3		16 873 750
---	----	------	--	------------

Таблица 6.7. Расчёт размер компенсации владельцам долей в праве на земельный участок для случая строительства 3-х этажных жилых домов

№	Жилая площадь квартиры, кв.м.	Общая площадь квартиры, кв.м.	Удельная рыночная стоимость доли в правах на земельный участок, руб./кв.м. площади квартир	Рыночная стоимость доли в правах на земельный участок, руб./кв.м. – Размер компенсации за каждую квартиру
1	24	44,6	285 673	12 741 014
2	25	45,8		13 083 822
3	26	45,9		13 112 389
4	25	46,6		13 312 360
5	26	47,1		13 455 197
6	26	47,4		13 540 898
7	26	46,7		13 340 927
8	24	44,3		12 655 312

Как видно, в этих случаях размер компенсации, хотя и меньше, чем если бы участок находился в зоне Ж-4 (как это есть фактически), но всё равно он в 4 – 6 раз больше, чем при использовании методологически ложной традиционной схемы оценки.

7. ОЦЕНКА НЕРЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ «КАК ЕСТЬ» И РАЗМЕР КОМПЕНСАЦИИ ПРИ ОЦЕНКЕ ПО НЕПРИЕМЛЕМОЙ СХЕМЕ

Для сравнения результатов оценки по методике, описанной в предыдущих главах, произведём оценку нерыночной стоимости квартир в аварийном доме «как есть» сравнительным подходом согласно Методическим рекомендациям Союза СОО.

Квартиры в домах, сопоставимых с рассматриваемым, но не аварийных и после капремонта 50-х годов постройки, расположенные в области рынка объекта оценки, имеют удельные цены предложения на продажу в интервале 60 000 – 70 000 руб./кв.м. (см. Табл. 7.1.)

Таблица 7.1. Цена предложения на продажу квартир в домах, сопоставимых с рассматриваемым, но не аварийных и после капремонта 50-х годов постройки, расположенные в области рынка объекта оценки

Этаж	Этажей в доме	Площадь квартиры, кв.м.	Цена предложения на продажу, руб.	Удельная цена предложения на продажу, руб./кв.м.
1	2	73,8	5 400 000	73 171
1	2	81,0	5 800 000	71 605
1	2	69,1	4 400 000	63 676
1	4	70,5	4 300 000	60 993

Оценка по этим «аналогам» (которые в реальности не являются аналогом, поскольку, в отличие от квартир в аварийном доме имеют наиболее эффективное использование – продолжение текущего использования) даст величину, меньшую наиболее вероятной, следующей из этих цен, и более чем в 6 раза меньшую определённой выше по корректной методологии оценки методом остатка.

Особо отметим, что полученная таким образом стоимость будет включать в себя компенсацию за не проведённый капитальный ремонт, достоверно выделить которую в настоящее время не представляется возможным (см. далее).

Кроме того, нужно отметить, что если следовать МР Союза СОО, о которых речь шла выше, такая оценка будет оценкой «по максимуму», поскольку не учитывается, как минимум, состояние квартир в аварийном доме, фактическое состояние которых одинаково, так как все они признаны непригодными к проживанию. Фактическое состояние ремонта в этих квартирах уже не имеет никакого значения.

Характерно, что рыночная стоимость таких квартир представляет собой рыночную стоимость вакантных земельных участков при их использовании, не

соответствующем наиболее эффективному использованию земельного участка (многоэтажное строительство). При этом обесцененное на 100% и более здание вносит нулевой или даже отрицательный вклад в рыночную стоимость квартир.

Это становится наглядно понятно, если определить рыночную стоимость всех квартир в доме в состоянии «как есть», а потом делением на площадь участка определить его удельную рыночную стоимость, т.е. отнести рыночную стоимость всех квартир только на земельный участок, как это показано в Табл. 7.2.

Таблица 7.2. Определение удельной рыночной стоимости земельного участка при наиболее эффективном использовании квартир – продолжение текущего использования.

Удельная нерыночная стоимость квартир в состоянии «как есть», руб./кв.м.	60 000 с учётом небольшой скидки на торг
х Общая площадь квартир в доме, кв.м.	368
= Нерыночная стоимость всех квартир в доме, руб.	22 104 000
: Площадь земельного участка, кв.м.	2 178
= Удельная нерыночная стоимость земельного участка, руб./кв.м.	10 149

Полученный результат можно сопоставить с удельной рыночной стоимостью земельных участков под ИЖС в той же локации, как вакантных, которая в данной локации составляет даже большую величину – около 12 000 руб./кв.м., как это было установлено в анализе рынка.

Таким образом, размер компенсации, рассчитанный по такой схеме оценки соответствует рыночной стоимости земельного участка, которая соответствует старому, не актуальному на дату оценки наиболее эффективному использованию вакантного земельного участка, имевшему место на момент строительства жилого дома в 50-х годах и изменённому принятием актуальных Правил землепользования и застройки г. Тулы.

Такая величина стоимости не имеет никакого отношения к рыночной стоимости земельного участка на дату оценки и никак не относится к рассматриваемому вопросу (оценка является неотносимой).

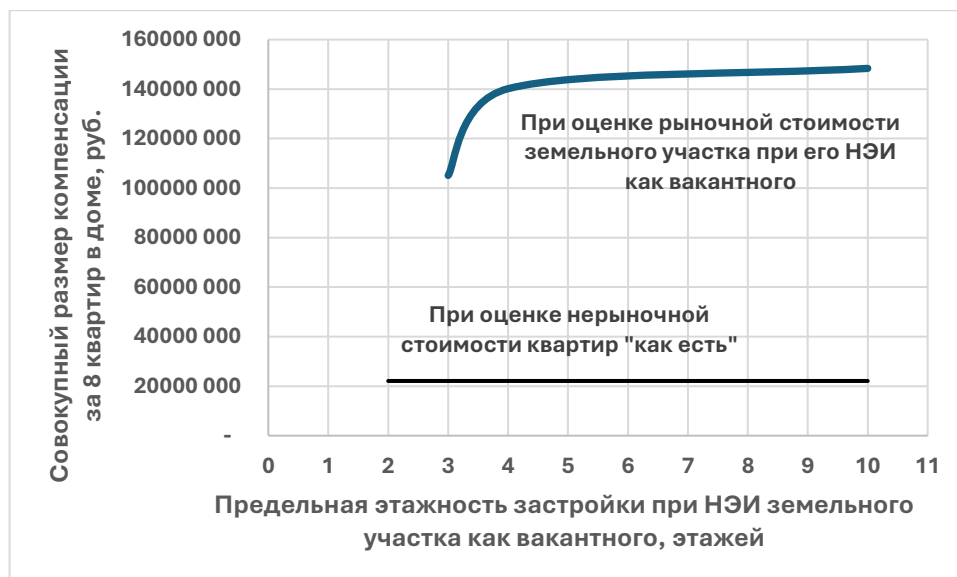


Рисунок 7.1. Сопоставление результатов оценок рыночной стоимости земельного участка (совокупного размера компенсации за 8 квартир) по двум схемам

На Рис. 7.1. показано сопоставление результатов оценок рыночной стоимости земельного участка (совокупного размера компенсации за 8 квартир) по двум схемам

1. при оценке нерыночной стоимости «как есть»;
2. при оценке рыночной стоимости при наиболее эффективном использовании земельного участка как вакантного.
3. Как видно из Рис. 6.1., результаты оценок несопоставимы – рыночная стоимость земельного участка при его наиболее эффективном использовании многократно выше даже при минимальной из максимально допустимых этажности застройки – 3 - 4 этажа в зоне Ж-2.

Соответственно, оценка нерыночной стоимости «как есть» с грубыми нарушениями федеральных стандартов оценки и методологии оценки рыночной стоимости, основанной на наиболее эффективном использовании, даже с учётом компенсации за произведённый капитальный ремонт даёт многократно заниженную величину компенсации, что очевидно грубо нарушает права собственников квартир в аварийном доме.

8. ПРИМЕР ОЦЕНКИ АВАРИЙНОГО ЖИЛОГО ДОМА НА 8 КВАРТИР В МАЛОМ НЕСАСЕЛЁННОМ ПУНКТЕ, ГДЕ НЕТ НОВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА МАЛО- И СРЕДНЕЭТАЖНЫХ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ (СПРОС СО СТОРОНЫ ЗАСТРОЙЩИКОВ НА ДАТУ ОЦЕНКИ ОТСУТСТВУЕТ)

Все приведённые ранее примеры относились к населённому пункту, где наблюдается спрос со стороны девелоперов на земельные участки под строительство многоквартирных жилых домов. Однако это наблюдается не повсеместно.

В частности, отсутствие нового строительства многоквартирных домов может наблюдаться в малых населённых пунктах (посёлок, село и т.д.) в сельскохозяйственных районах регионов, не являющихся районными центрами (городскими поселениями).

Принципиальным для оценки аварийного жилья по-прежнему является то, что оценить требуется только земельный участок (полное право собственности на участок), поскольку единственным вариантом использования аварийного здания является его снос.

Однако, на этапе анализа наиболее эффективного использования земельного участка как вакантного могут возникать сложности. При этом более эффективными могут оказаться иные, нежели мало или среднеэтажное строительство.

В качестве рекомендации оценщикам - следует поинтересоваться насчёт намерений муниципалитета по участку, на котором расположен аварийный жилой дом. Возможно, что у муниципальных властей имеется представление о том, как будет в дальнейшем использоваться земельный участок.

При этом необходимо учитывать, что

- муниципалитет имеет все возможности для самостоятельного изменения вида разрешённого использования относительно основных видов, установленных в правилах землепользования и застройки на дату оценки, а также разрешить использование земельного участка по условно разрешённому виду использования;
- не следует ориентироваться на планы муниципалитета в том случае, если они предусматривают дальнейшее некоммерческое использование земельного участка, например, сквер, спортивная или детская площадка (такие варианты использования не могут рассматриваться как наиболее эффективное использование земельных участков).

Индивидуальное жилищное строительство

В территориальной зоне мало- и среднеэтажного строительства одним из основных видов разрешённого использования может быть индивидуальное жилищное строительство.

Этот вариант заведомо менее эффективный, чем малоэтажное строительство или строительство, однако, он может оказаться единственным реалистичным видом использования земельного участка. Если участок слишком крупный для его использования под один индивидуальный дом, то следует учесть временную задержку на разделение участка.

Оценка земельных участков под индивидуальное жилищное строительство как правило не представляет сложностей и может быть выполнена методами сравнительного подхода.

Тем не менее, по причине минимальной эффективности использования земли, вариант индивидуального жилищного строительства следует рассматривать как оценку по «гарантированному минимуму» стоимости. По этим причинам оценка удельной рыночной стоимости земельного участка под индивидуальное жилищное строительство в НПоо всегда является желательной для подтверждения адекватности результата оценки.

Альтернативные коммерческие варианты использования

1. В территориальной зоне мало- или среднеэтажного строительства возможны иные основные виды разрешённого использования, например – магазины, общепит и пр.
2. При наличии спроса на, например, магазины оценить рыночную стоимость земельного участка как под строительство магазина сравнительным подходом или методом остатка.

Этот вариант представляет собой полностью традиционную оценку коммерческих земельных участков и позволяет избежать допущений и оперировать только данными на дату оценки.

Кроме того, следует рассмотреть в качестве альтернатив варианты условно разрешённых видов использования. При наличии заинтересованности муниципалитета наиболее эффективным вариантом использования земельного участка как вакантного может оказаться, например, рынок с предварительным строительством павильонов.

Метод остатка с корректировкой на местоположение

Этот вариант оценки не требует изменения вида разрешённого использования.

Блок – схема оценки по этому варианту показана на Рис. 8.1.

Выполняется следующая последовательность действий.

1. Определить ближайший схожий населённый пункт, где строительство мало- или среднеэтажных домов ведётся, и которые можно рассматривать в качестве населенных пунктов, где расположены потенциальные аналоги (НПоа).
2. Оценить рыночную стоимость земельного участка под строительство мало- или среднеэтажных домов в НПоа сравнительным подходом или методом остатка.
3. Оценить рыночную стоимость земельных участков под строительство индивидуальных жилых домов в НПоа сравнительным подходом или методом остатка.
4. Оценить рыночную стоимость земельных участков под строительство индивидуальных жилых домов в населенном пункте объекта оценки (НПоо) сравнительным подходом или методом остатка.
5. Определить соотношение (корректировку) рыночной стоимости земельных участков под строительство индивидуальных жилых домов между НПоа и НПоо.
6. Применить допущение о том, что рыночные стоимости земельных участков под строительство мало- или среднеэтажных домов в НПоа и НПоо соотносятся также, как рыночные стоимости земельных участков под строительство индивидуальных жилых домов.
7. Применить соотношение (корректировку) рыночной стоимости земельных участков под строительство индивидуальных жилых домов между НПоа и НПоо к рыночной стоимости земельного участка под строительство мало- или среднеэтажных домов в НПоа.
8. Возможным возражением против применения этого варианта оценки может быть ссылка на отсутствие спроса на земельные участки под мало- и среднеэтажное строительство в месте расположения объекта оценки со стороны девелоперов. Однако, на это следует ответить, что одной из главных, а возможно – самой главной причиной отсутствия этого спроса является отсутствие подходящих площадок для строительства, в частности – с проложенными коммуникациями (даже в случае, если их надо ремонтировать). Поэтому снос существующих аварийных зданий, а особенно нескольких зданий одновременно, с разумной вероятностью приведёт к появлению спроса со стороны девелоперов.

Рисунок 8.1. Блок – схема оценки методом остатка с корректировкой на расположение



Пример оценки рыночной стоимости земельного участка под малоэтажное строительство методом остатка с корректировкой на местоположение

Объект оценки находится в Посёлке в одном из районов Тульской области и представляет собой двухэтажный восьмиквартирный жилой дом 1950-х годов постройки, признанный аварийным, и расположенный на земельном участке площадью 3 093 кв.м.

В нём осуществляется строительство новых индивидуальных жилых домов, но строительство новых малоэтажных домов отсутствует.

В ходе анализа рынка было установлено, что ближайшим населённым, где осуществляется новое строительство, является Город – районный центр, расположенный в 11 км от Посёлка. Расстояние от Посёлка до областного центра около 33 км.

Численность населения в Посёлке снижалась до 2009 года, с тех пор стабильна и составляет около 2 700 чел.

В посёлке функционируют средняя школа, дом культуры, поликлиника, детский сад, библиотека и музей истории посёлка, магазины. Для досуга доступны стадион, пруд и детские площадки.

Через территорию муниципального образования проходят важные транспортные артерии: федеральная автодорога М-2 «Крым», автодорога регионального значения «Москва-Харьков» (подъезд к Туле), железнодорожная магистраль Москва-Симферополь. Рядом с посёлком есть железнодорожная станция.

Регулярно через Посёлок проходят автобусы и маршрутные такси, связывающие её с Городом и Тулой.

Интервалы удельных цен предложения на продажу квартир в Городе – районном центре указаны в Табл. 8.1.

Таблица 8.1. Интервалы удельных цен предложения на продажу квартир в Городе – районном центре

	минимум	максимум
2-х – 5-ти этажные дома советский постройки (вторичный рынок)	70 000	110 000
новый среднеэтажный жилой комплекс комфорт – класса (первичный рынок)	115 000	145 000

В Посёлке имеются иные 2 – 4-х этажные жилые дома 1950-х годов постройки, не признанные аварийными. Предложения на продажу квартир в этих домах показаны в Табл. 8.2.

Таблица 8.2. Предложения на продажу квартир в домах 50-х годов постройки в Посёлке

Площадь, кв.м.	Этаж	Цена предложения на продажу, руб.	Удельная цена предложения на продажу, руб./кв.м.
60	2 из 2	1 300 000	21 667
65	2 из 2	1 500 000	23 077
53	1 из 2	1 290 000	24 340
31	1 из 2	1 200 000	38 710
41	1 из 2	1 850 000	45 122

64	2 из 4	3 200 000	50 000
----	--------	-----------	--------

Проведённый анализ цен предложения на продажу земельных участков под индивидуальное жилищное строительство в Городе и в Посёлке позволил определить корректировку на местоположение (см. Табл. 8.3).

Таблица 8.3. Соотношение наиболее вероятных удельных цен на земельные участки под индивидуальное жилищное строительство в Городе и в Посёлке

	Наиболее вероятное значение удельной цены предложения на продажу земельных участков под индивидуальное жилищное строительство, руб./кв.м.
Город	1 600
Посёлок	900
Соотношение удельных цен – Корректировка на местоположение Город / Посёлок, отн. ед.	0,56

В соответствии с Правилами землепользования и застройки района Тульской области объект находится в территориальной зоне Ж-2 – Зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный). Основные и условно разрешённые виды использования земельных участков в зоне Ж-2 в Посёлке представлены в Табл. 8.4.

Таблица 8.4. Основные и условно разрешённые виды использования земельных участков в зоне Ж-2 в Посёлке

Основные виды разрешенного использования	
Для индивидуального жилищного строительства	Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров; размещение индивидуальных гаражей и хозяйственных построек)
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный)
Блокированная жилая застройка	Размещение жилого дома, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним домом или соседними домами, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки)

Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5 000 кв. м
Условно разрешенные коммерческие виды использования	• Среднеэтажная жилая застройка • Рынки • Общественное питание • Гостиничное обслуживание

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в зоне Ж-2:

- предельная высота зданий – 18 м;
- коэффициент застройки – 40 %;
- максимальный коэффициент плотности застройки – 0,8.

Как видно, по сравнению с г. Тула имеется дополнительное ограничение – ограничение по коэффициенту плотности застройки – 0,8.

Существенной особенностью ситуации оценки является то, что аварийным признан не только рассматриваемый многоквартирный жилой дом, но и соседний с ним аналогичный. Это в совокупности освобождает около 5 000 кв.м. земли в зоне сложившейся застройки, что делает данный участок перспективным для застройки жилым комплексом из нескольких малоэтажных домов.

В Табл. 8.5. показан анализ наиболее эффективного использования земельного участка как вакантного.

Таблица 8.5. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как вакантного

Основные виды разрешенного использования	
Для индивидуального жилищного строительства	По причине меньшей типичной рыночной плотности застройки, чем у малоэтажной застройки и блокированной застройки, менее эффективное использование земельных участков, как вакантных и как застроенных (см. далее).
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	Поскольку этажность малоэтажной и блокированной застройки в Посёлке ограничена одинаково (коэффициент плотности застройки – 0,8, плотность застройки – 0,4) эти два вида застройки являются одинаково эффективными.
Блокированная жилая застройка	
Магазины	В Посёлке имеются магазины. Острая необходимость в новых магазинах отсутствует.
Условно разрешенные коммерческие виды использования	
Среднеэтажная жилая застройка	Поскольку этажность малоэтажной и блокированной застройки в Посёлке ограничена одинаково (коэффициент плотности застройки – 0,8, плотность застройки – 0,4) этот вид использования фактически недопустим

Рынки	В Посёлке отсутствует необходимость в объектах такого рода. Тем не менее, заинтересованность в объектах такого рода может иметься у муниципалитета.
Общественное питание	
Гостиничное обслуживание	
ВЫВОД	Наиболее эффективными видами использования земельного участка как вакантного являются Малоэтажная многоквартирная жилая застройка и Блокированная жилая застройка

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как застроенного аналогичен рассмотренному для г. Тула.

Оценка производится методом остатка с корректировкой на местоположение.

В Табл. 8.6. и 8.7. показан расчёт параметров застройки земельного участка и площади квартир в малоэтажном многоквартирном доме.

Таблица 8.6. Определение параметров застройки земельного участка малоэтажным многоквартирным домом

Определение площади пятна застройки	
Площадь земельного участка, кв.м.	3 093
х Коэффициент застройки (пятно застройки), отн. ед.	0,4
= Общая площадь пятна застройки, кв.м.	1 237
Определение этажности	
Площадь земельного участка, кв.м.	3 093
х Коэффициент плотности застройки	0,8
= Общая площадь здания, кв.м.	2 474
: Площадь этажа (примерно равна площади пятна застройки), кв.м.	1 237
= Общее количество этажей, шт.	2

Как видно, совместное ограничение по плотности застройки (0,4) и коэффициенту плотности застройки (0,8) препятствует строительству домов, этажностью более 2-х при формально допустимых в территориальной зоне Ж-2 четырёх.

Таблица 8.7. Определение общей площади квартир в малоэтажном многоквартирном доме

Общая площадь здания, кв.м.	2 474
Соотношение общей площади квартир и общей площади здания, отн. ед. (в домах высотой до 4 этажей – 0,80 – 0,94)	0,87
Общая площадь квартир, кв.м.	2 153

Нормативные цены на строительство жилых зданий разных проектов от усадебных до 5-ти этажей, приведённых в НЦС 81-02-01-2026. Сборник № 01, показаны на Рис. 5.1.

С учётом того, что в Посёлке разумно вероятным является строительство жилья только самого дешёвого – эконом/стандарт – класса в оценке использовались удельные затраты замещения для верхнего, более дешёвого ценового кластера – 70 505 руб./кв.м. общей площади квартир.

Проекты этих зданий предусматривают несущие стены из панелей или легкобетонных блоков.

Расчёт затрат замещения малоэтажного многоквартирного дома приведён в Таблице 8.8.

Таблица 8.8. Определение затрат замещения малоэтажного многоквартирного дома

УНЦС Московская обл., руб./кв.м. площади квартир, не включая НДС	70 505
х Региональный ценовой коэффициент – Тульская обл., отн. ед.	0,87
= УНЦС Тульская обл., руб./кв.м. площади квартир, руб./кв.м. площади квартир, не включая НДС	61 339
х Корректировка на использования заёмных средств в размере 100% затрат, отн. ед. за срок строительства 1,25 года	1,12
х Корректировка на подключение дома к сетям, отн. ед.	1,05
= Удельные затраты замещения, руб./кв.м. площади квартир, не включая НДС	72 135
х Площадь квартир, кв.м.	2 153
= Затраты замещения, руб., не включая НДС	155 287 197

Учтены две корректировки к нормативам НЦС

1. Поскольку нормативы разработаны для применения при заключении государственных и муниципальных контрактов, они не учитывают использование девелопером заёмных средств. При допущении о 100%-ном финансировании затрат строительства за счёт банковского кредита и линейном наращивании задолженности в течение срока строительства, затраты на процентные выплаты составят примерно половину от процентной ставки по кредиту, которая принималась равной 16% годовых. Необходимо отметить, что такие затраты на финансирование строительства ни в коей мере не могут рассматриваться как заниженные, поскольку оно не учитывает использование долевого финансирования, которое существенно снижает затраты на финансирование.
2. По данным Союза инженеров - сметчиков ⁷⁹ затраты на получение и исполнение технических условий по подключению объекта к сетям инженерной

⁷⁹ Союз инженеров-сметчиков (2026), Средняя стоимость строительства многоквартирных жилых домов массового спроса и цены на рынке недвижимости по регионам России на

инфраструктуры (с учетом инвестиционной составляющей монополистов, за исключением прямого строительства головных источников и магистральных сетей) составляют в среднем 4,7%.

Поскольку новое строительство в Посёлке не ведётся, вместо предпринимательской прибыли в оценке используется предпринимательский стимул – минимальная величина прибыли предпринимателя, при которой застройщик будет готов начинать строительный проект.

Величина предпринимательского стимула принималась примерно равной средней доходности облигаций крупных застройщиков, которая в 2026 году находится в интервале 9 – 30% годовых в зависимости от финансового состояния и долговой нагрузки ⁸⁰.

Застройщик	Характеристика	Доходность, % годовых
«ПИК»	рейтинг AA-, низкая долговая нагрузка	9 – 11
«ЛСР»	облигационный долг 23 млрд рублей	16 – 17
«Брусника»	рейтинг A-, восемь выпусков облигаций на 31,4 млрд руб.	23
«Самолет»	рейтинг A- и крупный долговой профиль	25 – 30

Определение предпринимательского стимула показано в Табл. 8.9., а в Табл. 8.10 показан расчёт рыночной стоимости нового малоэтажного многоквартирного дома.

Таблица 8.9. Определение предпринимательского стимула

Предпринимательский стимул, отн. ед. в год	0,17
х Нормативный срок строительства объекта недвижимости площадью от 1 500 до 5 000 кв.м., лет	1,25
= Предпринимательский стимул, отн. ед. за срок строительства	0,2125
+ 1,00 = Коэффициент прибыли предпринимателя, отн. ед. за срок строительства	1,21

апрель 2026 года, Единый реестр застройщиков, 15.04.2026, <https://erzrf.ru/publikacii/srednyaya-stoimost-stroitelstva-mkd-massovogo-sprosa-i-sredniye-tseny-na-rynke-nedvizhimosti-po-regionam-rf-na-aprel-2026-goda>

⁸⁰ Репин Г. (2026), Доходность до 30% с риском: как читать облигации девелоперов в 2026 году, pro.tsargrad.tv, 12.06.2026, https://pro.tsargrad.tv/articles/dohodnost-do-30-s-riskom-kak-chitat-obligacii-developerov-v-2026-godu-2_1777103?ysclid=muhzctqo29451916896

Таблица 8.10. Определение рыночной стоимости нового малоэтажного многоквартирного дома

Затраты замещения, руб., не включая НДС	155 287 197
х Коэффициент прибыли предпринимателя, отн. ед. за срок строительства	1,21
= Рыночная стоимость нового современного здания, руб., не включая НДС	188 285 726
: Площадь квартир, кв.м.	2 153
= Удельная рыночная стоимость нового современного здания, полностью соответствующего наиболее эффективному использованию земельного участка руб./кв.м., не включая НДС	87 464

На рынке выделяют два класса массового жилья — эконом и комфорт — и три класса высокобюджетного жилья — бизнес, премиум и элитный.

Сравнение классов жилья показано в Табл. 8.11.

Таблица 8.11. Сравнение классов жилья. Источник ⁸¹

Параметры	Класс жилья	
	Стандарт (Эконом)	Комфорт
Технология строительства	Панель, блочные конструкции	Монолит-кирпич, монолит
Площадь квартир	От 18 кв.м (много студий)	От 28 кв.м (студий минимум)
Высота потолков	До 2,65 м	2,7 - 2,8 м
Количество квартир на этаже	8 - 15	5 - 8
Паркинг	Открытая стоянка во дворе	Подземный (0,5 места на квартиру)
Двор и безопасность	Открытый двор, обычный домофон	Двор без машин, видеонаблюдение
Средняя удельная цена на 2026 год в Москве, руб./кв.м.	200 000	240 000
Соотношение цен — Корректировка на класс жилья, отн. ед.	1,20	0,83

С учётом того, что в Посёлке разумно вероятным является строительство жилья только самого дешёвого — эконом/стандарт — класса, а в Городе из нового строительства имеется только жилой комплекс комфорт класса, интервал удельных цен предложения квартир в нём требуется скорректировать для получения

⁸¹ Горинов Ш. (2015), Классы новостроек: гид по выбору и главные отличия, <https://vladis.ru/blog/klassy-novostroek-gid-dlya-pokupatelya> , Комсомольская правда (2026), Классы жилья в России, <https://www.kp.ru/family/nedvizhimost/klassy-zhilya/>

ожидаемого интервала цен предложения на продажу квартир в новом жилом комплексе стандарт (эконом) – класса в Городе.

Определение ожидаемого интервала цен предложения на продажу квартир в новом жилом комплексе стандарт (эконом) – класса в Городе с использованием корректировки на класс жилья из Табл. 8.11. показано в Табл. 8.12.

Таблица 8.12. Определение ожидаемого интервала цен предложения на продажу квартир в новом жилом комплексе стандарт (эконом) – класса в Городе

	минимум	максимум
Фактическая удельная цена предложения на продажу квартир в новом жилом комплексе комфорт – класса в Городе, руб./кв.м.	115 000	145 000
Корректировка на класс Комфорт / Стандарт (эконом)	0,833	
Ожидаемая удельная цена предложения на продажу квартир в новом жилом комплексе стандарт (эконом) – класса в Городе, руб./кв.м.	95 000	120 000

В оценке принималась удельная рыночная стоимость квартир в новом современном многоквартирном доме эконом - класса в Городе 100 000 руб./кв.м., что близко к минимуму интервала ожидаемых удельных цен.

Определение рыночной стоимости нового современного малоэтажного многоквартирного жилого дома эконом – класса в Городе показано в Табл. 7.13.

Таблица 8.13. Определение рыночной стоимости нового современного малоэтажного многоквартирного жилого дома эконом – класса в Городе

Удельная рыночная стоимость квартир в новом современном многоквартирном доме эконом - класса в Городе , руб./кв.м., не включая НДС	100 000
х Площадь квартир, кв.м.	2 153
= Рыночная стоимость нового современного многоквартирного дома эконом – класса в Городе , руб., не включая НДС	215 272 800

Определение рыночной стоимости земельного участка под строительство малоэтажного многоквартирного жилого дома эконом – класса в Городе показано в Табл. 8.14.

Таблица 8.14. Определение рыночной стоимости земельного участка под строительство малоэтажного многоквартирного жилого дома эконом – класса в Городе

Рыночная стоимость нового современного многоквартирного дома эконом - класса в Городе , как единого объекта недвижимости, руб./кв.м., не включая НДС	215 272 800	100%
- Рыночная стоимость нового современного многоквартирного дома в Городе , руб., не включая НДС	188 285 726	87%
= Рыночная стоимость земельного участка под малоэтажное жилищное строительство в Городе , руб.	26 987 074	13%
: Площадь земельного участка, кв.м.	3 093	
= Удельная рыночная стоимость земельного участка под малоэтажное жилищное строительство в Городе, руб./кв.м.	8 725	

Для определения рыночной стоимости земельного участка под строительство малоэтажного многоквартирного жилого дома эконом – класса в Посёлке полученная величина рыночной стоимости корректируется на местоположение с использованием корректировки, определённой на этапе анализа рынка (см. Табл. 8.15.

Таблица 8.15. Определение рыночной стоимости земельного участка под строительство малоэтажного многоквартирного жилого дома эконом – класса в Посёлке

Рыночная стоимость земельного участка под малоэтажное жилищное строительство в Городе, руб.	26 987 074
x Корректировка на местоположение Город / Посёлок	0,56
= Рыночная стоимость земельного участка под малоэтажное жилищное строительство в Посёлке, руб.	15 112 761
: Площадь земельного участка, кв.м.	3 093
= Удельная рыночная стоимость земельного участка под малоэтажное жилищное строительство в Посёлке,, руб./кв.м.	4 886

Полученная величина удельной рыночной стоимости земельного участка под малоэтажное жилищное строительство в Посёлке в 5,45 раза выше удельной рыночной стоимости земельного участка под индивидуальное жилищное строительство в Посёлке, что практически совпадает для ранее определённых аналогичных цен в г. Тула – 64 000 руб./кв.м. : 12 000 руб. кв.м. = 5,33.

Удельная рыночная стоимость земельного участка под малоэтажное строительство в Посёлке, руб./кв.м.	4 886
: Удельная рыночная стоимость земельного участка под индивидуальное жилищное строительство в Посёлке, руб./кв.м.	900
= Соотношение, отн. ед.	5,45

Это свидетельствует об адекватности полученного результата.

Для дополнительной проверки полученного результата на адекватность имеет смысл сопоставить удельную цену предложения на продажу квартир в новом современном многоквартирном доме в Посёлке с затратами строительства нового индивидуального жилого дома в Посёлке и с ценой его покупки у застройщика.

Определение удельной цены предложения на продажу квартир в малоэтажном многоквартирном доме в Посёлке показано в Табл. 8.16.

Таблица 8.16. Определение удельной цены предложения на продажу квартир в малоэтажном многоквартирном доме в Посёлке

Рыночная стоимость земельного участка под малоэтажное жилищное строительство в Посёлке, руб.	15 112 761
+ Рыночная стоимость нового современного здания, руб., не включая НДС	188 285 726
= Рыночная стоимость нового современного многоквартирного дома как единого объекта недвижимости в Посёлке, руб., не включая НДС	203 398 488
: Площадь квартир, кв.м.	2 153
= Удельная рыночная стоимость нового современного многоквартирного дома как единого объекта недвижимости в Посёлке, руб./кв.м., не включая НДС	94 484
Удельная цена предложения на продажу квартир в новом современном многоквартирном доме в Посёлке, руб./кв.м., не включая НДС, не менее	95 000

Таким образом, удельная цена предложения на продажу квартир в новом современном многоквартирном доме в Посёлке должна будет составлять не менее 95 000 руб./кв.м. квартиры.

Для сравнения определим затраты строительства нового каркасного индивидуального жилого дома в Посёлке (см. Табл. 8.17.)

Таблица 8.17. Определение затрат на строительство индивидуального жилого дома в Посёлке

Строительство каркасного индивидуального жилого дома 69 кв.м. по удельной цене подрядчика 50 058 руб/кв.м. под отделку, руб.	3 454 000
x Корректировка на отделку	1,15
= Затраты строительства под ключ, руб.	3 972 100

+ Затраты приобретения земельного участка в Посёлке 600 кв.м. по удельной цене 900 руб./кв.м., руб.	540 000
+ Затраты на подключение к сетям (электричество, газ, водоснабжение и водоотведение, теплоснабжение), руб.	1 000 000
= Совокупные затраты строительства индивидуального жилого дома 69 кв.м. в Посёлке, руб.	5 512 100
: Площадь дома, кв.м.	69
= Совокупные удельные затраты строительства индивидуального жилого дома 69 кв.м. в Посёлке, руб./кв.м.	78 436

Таким образом, совокупные удельные затраты строительства индивидуального жилого дома 69 кв.м. в Посёлке всего на 17% меньше удельной цены предложения на продажу квартир в новом современном многоквартирном доме в Посёлке. Однако, рассмотренный вариант относится к самостоятельному строительству дома с подрядной организацией.

Если рассмотреть вариант с покупкой уже построенного застройщиком дома, в котором цена включает прибыль предпринимателя (застройщика), то варианты покупки квартиры в малоэтажном многоквартирном доме и индивидуального жилого дома становятся для покупателя эквивалентными.

Однако, надо учесть, что в варианте покупки индивидуального дома рыночная стоимость (цена покупки) земельного участка многократно ниже, что исключает вариант со строительством индивидуального дома из рассмотрения в качестве наиболее эффективного использования земельного участка как вакантного.

В заключение рассчитаем средний размер компенсации на одну квартиру в аварийном жилом доме (см. Табл. 8.18).

Таблица 8.18. Расчёт среднего размера компенсации на одну квартиру в аварийном жилом доме.

Рыночная стоимость земельного участка под малоэтажное жилищное строительство в Посёлке, руб.	15 112 761
Квартир в доме, шт.	8
Средняя компенсация на 1 квартиру, руб.	1 889 095

Как следует из Табл. 8.2. пять из шести предложений на продажу квартир в домах 1950-х годов постройки в Посёлке имеют цены предложения на продажу в интервале от 1 300 000 до 1 850 000 руб./кв.м., т.е. могут быть приобретены за счёт компенсации фактически в обмен на долевые права на земельный участок.

Однако, в отличие от г. Тула разница между полученным размером компенсации и ценой квартир, которые можно приобрести на него, практически отсутствует.

9. ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВ ТРЕБОВАНИЯ НА ВОЗМЕЩЕНИЕ УБЫТКОВ, ПРИЧИНЁННЫХ СОБСТВЕННИКУ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ ЕГО ИЗЪЯТИЕМ

Состав убытков, подлежащих оценке

В соответствии с п. 7. Статьи 32 Жилищного Кодекса РФ

При определении размера возмещения за жилое помещение в него включаются ... все убытки, причиненные собственнику жилого помещения его изъятием, включая

- *убытки, которые он несет в связи с изменением места проживания,*
- *временным пользованием иным жилым помещением до приобретения в собственность другого жилого помещения (в случае, если указанным в части 6 настоящей статьи соглашением не предусмотрено сохранение права пользования изымаемым жилым помещением до приобретения в собственность другого жилого помещения),*
- *переездом,*
- *поиском другого жилого помещения для приобретения права собственности на него,*
- *оформлением права собственности на другое жилое помещение,*
- *досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенную выгоду.*

Необходимо отметить, что «убытки в связи с изменением места проживания» включают в себя все перечисленные далее убытки.

Вопрос оценки убытков рассмотрен в Методических рекомендациях (МР) Союза СОО⁸². Однако, как и в случае рекомендаций, касающихся процесса оценки недвижимости, согласиться можно отнюдь не со всеми рекомендациями, касающимися оценки убытков.

⁸² Союз СОО (2026), Методические рекомендации по определению размера возмещения за изымаемые жилые помещения, а также нежилые помещения в многоквартирных домах (версия от 05.05.2026), В соответствии с Протоколом заседания Совета Национального объединения СРО оценщиков «Союз СОО» от 02 июня 2026 года, Совет «Союз СОО» рекомендовал СРОО - членам Союза СОО принять решение по использованию настоящих методических рекомендаций в оценочной практике оценщиками - членами СРОО, <https://souzsoo.ru/rekomendacii-soyuza>

Объект оценки

Статья 5 «Объекты оценки» Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" не содержит такого объекта оценки как «убытки». Однако, в ней содержится прямое указание на то, что в соответствии с законом может являться объектом оценки:

К объектам оценки относятся: ... права требования, обязательства (долги) ...

Таким образом, если есть вытекающие из закона право на возмещение убытков, то одновременно с признанием жилого дома аварийным у собственников квартир возникает право требования к уполномоченному органу возместить их в денежном выражении. Соответственно, в данном случае убытки как объект оценки можно определить следующим образом

1. право требования к (указать должника – государство или конкретный муниципалитет) на возмещение убытков, причиненных собственнику жилого помещения (указать реквизиты помещения) его изъятием,

или альтернативно

2. право требования, обязательство (долг) (указать должника – государство или конкретный муниципалитет) на возмещение убытков, причиненных собственнику жилого помещения (указать реквизиты помещения) его изъятием

Несостоятельными являются утверждения о том, что право требования, обязательство (долг) можно считать существующим только в случае его признания должником, т.к. права требования могут возникать из договоров, из актов органов управления, из судебных решений, из причинения вреда и т.д.

В данном случае речь идёт о праве требования, обязательстве (долге), возникающим в силу закона вне зависимости от того, признаёт должник его или нет. Должник признаёт наличие этого права требования, обязательства (долга) уже в тот момент, когда собственнику жилого помещения направляется проект соглашения о выкупе, причём, там же и указывается величина возмещения убытков. Причем величина убытков, и, соответственно, право требовать их возмещения в этот момент уже определены, но в процессе споров могут быть уточнены решением суда.

Тип определяемой стоимости и расчётная формула

Необходимо учитывать, что рыночная стоимость права требования возмещения конкретного вида убытков не равна величине конкретного вида убытков, поскольку между моментом возникновения убытков и их возмещением проходит некоторое время. Кроме того, прав требования, которые не имеют риска неплатежа попросту не существует даже для первоклассных должников.

Например, уполномоченный орган муниципалитета может не выплачивать возмещение, ссылаясь на отсутствие «бюджетных ассигнований на указанные цели в необходимом объеме»⁸³.

В связи с этим рыночная стоимость прав требования определяется на основании расчётной величины конкретного вида убытков по формуле текущей стоимости реверсии:

$$PC_{\text{пт}} = C_{\text{туб}} \times \frac{(1 + KC)^T}{(1 + Y_{\text{пт}})^T}$$

PC_{пт} – рыночная стоимость права требования возмещения убытков;

C_{туб} – расчётная величина (нерыночная стоимость) конкретного вида убытков;

KC – ключевая ставка Банка России (ставка пользования чужими деньгами, Статья 395 Гражданского кодекса РФ);

Y_{пт} – ставка дисконтирования, учитывающая стоимость денег во времени и риск неплатежа;

T – срок до погашения обязательства, лет.

В качестве ставки дисконтирования Y_{пт} используется

- ставка бескупонной доходности по ОФЗ в случае, если должником является государство;
- доходность по облигациям муниципалитета или региона в случае, если должником является муниципалитет или регион.

На дату написания данного текста

- ключевая ставка Банка России составляла 14% годовых;
- бескупонная доходность ОФЗ составляла от 12,42% годовых при сроке до погашения 0,25 года до 15,58% годовых при сроке до погашения 3 года;
- по данным smart-lab.ru доходность облигаций субъектов РФ и муниципальных образований составляла от 9,01% годовых (Свердловская обл.) до 15,11% годовых (Амурская обл.) при дюреции 0,20 года и 16,5% годовых (Томская обл.) при дюреции 4,0 года.

В результате, в зависимости от срока до погашения обязательства и региона PC_{пт} может быть как больше, так и меньше C_{туб}.

⁸³ Центральный районный суд г. Омска (2021), Решение № 2-1553/2021 2-1553/2021~М-1294/2021 М-1294/2021 от 14 июля 2021 г. по делу № 2-1553/2021, <https://sudact.ru/regular/doc/dpdziavK2cgu/?ysclid=muihtge3xe156216006>

Убытки, обусловленные временным использованием иным аналогичным объектом

Нельзя согласиться с рекомендацией МР ССОО

... необходимо учесть среднюю рыночную арендную плату за аналогичный объект недвижимости в ближайшем районе местоположения по основным качественным и количественным показателям, но не относящееся к домам непригодного для проживания жилищного фонда.

Поскольку на дату оценки «аналогичный объект недвижимости в ближайшем районе местоположения по основным качественным и количественным показателям, но не относящееся к домам непригодного для проживания жилищного фонда» может не сдаваться в аренду, такая рекомендация имеет очень ограничительный характер в условиях явно вынужденного арендатора.

Вместо этого целесообразно принимать во внимание наиболее вероятную арендную плату, наблюдаемую в области рынка объекта оценки для наименее качественных квартир.

На Рис. 9.1. показана диаграмма рассеяния запрашиваемых арендных плат за квартиры, расположенные в центре и поблизости от центра в г. Туле по их площадям.

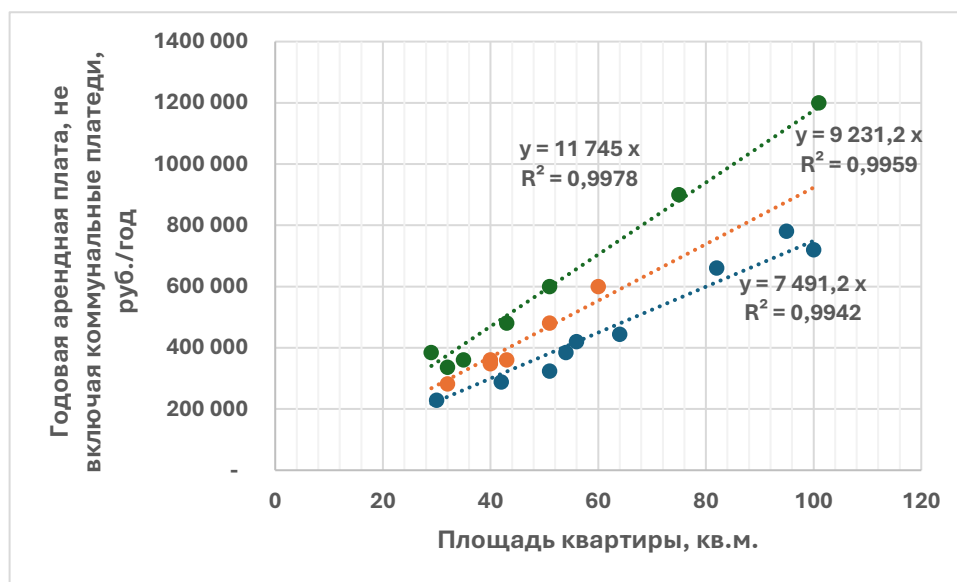


Рисунок 9.1. Диаграмма рассеяния запрашиваемых арендных плат за квартиры, расположенные в центре и поблизости от центра в г. Туле по их площадям.

Среди предложений нет ни одного в двухэтажных домах 1950-х годов постройки. Между тем, отчётливо видно, что имеется достаточное количество предложений о сдаче в аренду наименее качественных квартир с наиболее вероятной запрашиваемой чистой арендной платой (округлённо) 7 500 руб./кв.м./год.

С учётом вынужденного характера арендатора скидку на торг, которая в любом случае не является достоверной, применять нецелесообразно.

Расчётная величина (нерыночная стоимость) убытков, обусловленных временным пользованием иным жилым помещением - СтУб.впжп – определяется по формуле:

$$\text{СтУб. впжп} = 0,50 \times \text{СтАнкп} \times \text{Пл. ип}$$

где

СтАнкп – чистая, не включающая в себя коммунальные платежи, ставка аренды наименее качественных квартир в области рынка объекта оценки;

Пл.ип – площадь изымаемой квартиры;

0,5 – срок временного пользования иным жилым помещением, лет.

Определение срока временного пользования иным жилым помещением определяется равной 0,5 года (шесть месяцев), исходя из нормы п. 6 Статьи 32 Жилищного Кодекса РФ:

... по заявлению прежнего собственника жилого помещения за ним сохраняется право пользования жилым помещением, если у прежнего собственника не имеется в собственности иных жилых помещений, не более чем на шесть месяцев после предоставления возмещения прежнему собственнику жилого помещения ...

В этом случае в соответствии с п. 7 Статьи 32 Жилищного Кодекса РФ собственник лишается права на получение возмещения убытков, которые он несет в связи с изменением места проживания, временным пользованием иным жилым помещением до приобретения в собственность другого жилого помещения. Соответственно, собственник при поиске нового жилого помещения должен уложиться во вполне разумный срок в 0,5 года.

Таким образом, рекомендация МР ССОО определять срок пользования иным жилым помещением «равным среднерыночному сроку экспозиции для аналогичных объектов недвижимости при отсутствии иной информации от заказчика» представляется неверной, поскольку такой среднерыночный срок может превышать разумный срок для заинтересованного покупателя.

Очевидно, что данный вид убытков не следует учитывать в случае, если:

- по соглашению сторон собственникам изымаемого объекта недвижимости бесплатно предоставлено иное помещение для временного пользования или проживания из маневренного фонда местных органов власти;

- по заявлению прежнего собственника жилого помещения за ним сохраняется право пользования жилым помещением.

Убытки, связанные с переездом

Расчёт этого вида убытков представляется тривиальным занятием, которое в достаточном объёме описано в МР ССОО.

Однако, необходимо учитывать, что возможна ситуация двойного переезда – сначала во временное жилье, а затем в собственное вновь приобретенное.

Поэтому достоверно оценить величину этого вида убытков можно только определённо зная, как будут развиваться события, но не априори предполагая один акт переезда.

Поиск и приобретение объекта недвижимости взамен изымаемого

Расчёт этого вида убытков основывается на типичных комиссиях, взимаемых риелторами на данном рынке для конкретного типа жилья. Расчёт должен базироваться на рыночных данных и основываться на предоставлении услуги «под ключ».

Форматы комиссии риелторов показаны в Табл. 9.1.

Таблица 9.1. Форматы комиссии риелторов

Формат комиссии риелтора	Описание	Размер
Процент от стоимости	Самый распространённый вариант	Обычно 2 – 5% от итоговой цены квартиры
Фиксированная сумма	Чаще встречается в недорогом сегменте или при продаже долей. Стороны заранее договариваются о конкретной сумме, которая не зависит от цены квартиры.	Например, в г. Тула комиссия составляет около 100 000 руб. для квартир эконом-сегмента и около 150 000 руб. для более качественных и дорогих квартир
Смешанная модель	Минимальная фиксированная комиссия плюс процент ниже определённой суммы. Это даёт риелтору стимул работать с недорогими объектами.	

В случае, если используется наиболее распространённый формат в виде процента, нужно учитывать то, что на величину процента оказывают влияние несколько факторов (см. Табл. 9.2.).

Таблица 9.2. Факторы ценообразования при процентной комиссии риелторов

Факторы	Комментарии
Тип жилья.	Для стандартной квартиры на вторичном рынке комиссия часто 3–4%, для новостроек — 1–2% (активная реклама застройщиком), для элитной недвижимости — 2–4%, а для сложных объектов (доли, комнаты, аварийное жильё) — 5–7% и выше.
Регион	В Москве и Санкт-Петербурге проценты обычно ниже, чем в регионах, но абсолютные суммы выше из-за высоких цен.
Сложность сделки	Если документы чистые, один собственник, нет обременений — работа проще, комиссия может быть ниже. А если есть наследство, ипотека, доли — требуется дополнительная проверка, и комиссия растёт.
Объём услуг	Только показ квартиры — одна цена, полное сопровождение (от оценки и рекламы до регистрации) — другая.
Формат договора	Эксклюзивный договор обычно стоит дороже, но обеспечивает приоритетное продвижение.

Оформление права собственности

Для достоверного определения госпошлины за оформление прав на объект недвижимости рекомендуется воспользоваться онлайн-калькулятором госпошлины на сайте Росреестра.

Согласно официальной информации Росреестра ⁸⁴

... на сайте Росреестра можно предварительно рассчитать размер госпошлины за осуществление кадастрового учета и (или) регистрации прав на объекты недвижимости с помощью онлайн-сервиса "Калькулятор госпошлины", размещенного в разделе "Электронные услуги и сервисы".

Чтобы рассчитать размер госпошлины с помощью калькулятора, необходимо указать тип регистрационного действия, выбрать вид регистрируемого права, указать количество заявителей и объект недвижимости. В отдельных случаях также необходимо указать дополнительные признаки, связанные с объектом недвижимости либо субъектом прав. Например, отметить в отношении чего проводятся регистрационные действия: в отношении земли сельскохозяйственного назначения или объекта, находящегося в государственной или муниципальной собственности.

⁸⁴ Росреестр (2025), Информация Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 23 октября 2025 г. "Росреестр напоминает о размерах госпошлины за действия с недвижимостью", <https://base.garant.ru/412910425/>

Досрочное прекращение обязательств, упущенная выгода

Расчёт убытков, связанных с досрочным прекращением обязательств и с упущенной выгодой, следует производить⁸⁵ только при наличии причинно-следственной связи между убытками и изъятием аварийного жилья. Однако, представляется необходимым обратить внимание на некоторые особенности расчетов.

В частности, не является обоснованным включение в состав упущенной выгоды дохода от сдачи жилого помещения в аренду, в случае если таковые имели место (см., например, ⁸⁶).

Возмещению подлежит именно полное право собственности, не обременённое никакими иными правами, в том числе - арендой.

Однако, упущенной выгодой является утрата части арендного дохода, превышающего рыночный уровень (фактически – интервал) – избыточная арендная плата, хотя такая ситуация в отношении квартиры в доме накануне его признания аварийным должна восприниматься с сомнением.

В этом случае величина упущенной выгоды – ВелУпВыг - определяется методом прямой капитализации по формуле

$$\text{ВелУпВыг} = \frac{\text{ИАП}}{\text{СКиап}}$$

где

ИАП – избыток арендной платы;

СКиап – ставка капитализации ИАП;

$$\text{СКиап} = \frac{\text{СКкв}}{1 - \frac{1}{(1 + \text{СКкв})^t}}$$

где

СКкв – ставка капитализации для квартир (несколько % годовых);

t – оставшийся срок аренды.

⁸⁵ Расчет таких убытков описан в МР Союза СОО.

⁸⁶ Горинов Ш. Расселение аварийного жилья: инструкция, vladis.ru, 23.04.2026, <https://vladis.ru/blog/rasselenie-avariynogo-zhilya-pravila-i-kompensacii>

Прочие убытки - Компенсация за произведенный капитальный ремонт (УЗ)

Необходимо отметить, что в отношении этого вида убытков судебная практика неоднозначна. Обратим внимание на компетентное разъяснение Прокуратуры Владимирской обл.⁸⁷

Статья 16 Закона Российской Федерации от 04.07.1991 № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» предусматривает, что за бывшим наймодателем сохраняется обязанность производить капитальный ремонт дома в соответствии с нормами содержания, эксплуатации и ремонта жилищного фонда, если он не был произведен им до приватизации гражданином жилого помещения в доме, требующем капитального ремонта.

К видам работ по капитальному ремонту многоквартирных домов в соответствии с частью 3 статьи 15 Федерального закона от 21.07.2007 № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» относятся в том числе ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения, ремонт или замена лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, при необходимости ремонт лифтовых шахт, ремонт крыш, подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирных домах.

В связи с этим невыполнение наймодателем обязанности по производству капитального ремонта дома, в результате которого произошло снижение уровня надежности здания, является основанием для предъявления собственником жилого помещения требований о включении сумм компенсаций за произведенный капитальный ремонт многоквартирного дома в выкупную цену жилого помещения на основании ч. 7 ст. 32 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Таким образом, к числу убытков, причиненных собственнику изъятием жилого помещения, подлежащих учету при определении выкупной цены жилого помещения, относятся и суммы компенсации за произведенный капитальный ремонт.

Вместе с тем, на описываемый компонент убытков можно взглянуть с другой стороны. Действительно, государство на момент приватизации жилья не выполнило свою обязанность по проведению капитального ремонта жилого дома, следствием чего жилой дом признан аварийным ранее окончания срока физической жизни строения. Однако, неисполнение этой обязанности фактически компенсируется тем, что государство/муниципалитеты стали обязанными по выплате компенсации за изымаемое аварийное жилье. В иных случаях обязанность такой компенсации не

⁸⁷ Прокуратура Владимирской обл. (2023), Прокурор разъясняет. Компенсация за произведенный капитальный ремонт подлежит учету при определении выкупной цены жилого помещения, Прокуратура Владимирской обл., 07.02.2023, https://epp.genproc.gov.ru/ru/proc_33/activity/legal-education/explain/e315480/?ysclid=mulihdwg2487810675

возникает, т.к. обязанность содержания объектов собственности относится на самих собственников.

Если же оставаться на позиции, изложенной в мнении прокуратуры, то как минимум, такое возмещение должно выплачиваться только тем собственникам, которые приватизировали квартиру в доме, признанном аварийным. Те же собственники, которые перекупили квартиры в доме после приватизации, очевидно, заплатили за них цену, включавшую в себя фактор произведённого капремонта, в связи с чем такие квартиры были приобретены с некоторой скидкой к цене квартиры в доме, в котором капремонт был произведён (разумное поведение участника рынка).

Если исходить из позиции, что такой вид компенсации должен иметь место, то следует отметить, что определение величины компенсации методами затратного подхода⁸⁸ не является допустимым. Недопустимость обусловлена простым и явным соображением - связь необходимых для капитального ремонта затрат с увеличением рыночной стоимости квартир не является прямой и непосредственной.

Капитальный ремонт дома действительно может повысить стоимость квартир, но это происходит не автоматически и никогда в полном объёме затрат. Иными словами – связанные с капитальным ремонтом затраты и стоимость не являются эквивалентными понятиями.

При этом данные профессиональных участников рынка относительно влияния на цены фактов проведения капитальных ремонтов очень противоречивы.

Например, по данным риелторов в пятиэтажках рыночная стоимость квартиры после капремонта дома вырастает всего до 3% ⁸⁹, что существенно меньше обычного рыночного интервала удельных цен предложения любых квартир.

Однако, по данным основателя Российской Гильдии Риелторов Константина Апрелева капремонт дома увеличивает стоимость квартир в Москве:

- на 20 - 25% в центральной части города;
- на 5 - 15% в спальных районах, удаленных от центральных улиц. ⁹⁰

При этом, при капитальном ремонте затраты составляют 30 – 50% от затрат на строительство дома в целом.

Однако, очевидно, что эффект капремонта сильно зависит от

- реально произведённого объёма работ - перечень работ, подпадающих под понятие капитального ремонта достаточно широк и не факт, что на момент приватизации требовался полный перечень работ, поэтому желательно пытаться установить, какие именно работы, относимые к капитальному ремонту требовались в момент приватизации, не пытаясь делать расчет по полному перечню;
- типа дома;
- его расположения в городе.

⁸⁸ Такой расчет предусмотрен методическими рекомендациями Союза СОО.

⁸⁹ KP.RU (2005), Как влияет капремонт на цену жилья, WWW.KP.RU, 11.11.2005, <https://www.kp.ru/daily/23609.4/140179/>

⁹⁰ Москва-24 (2016), Интервью: Константин Апрелев – о продаже жилья после капремонта, Москва-24, 13.09.2016, <https://fond.mos.ru/presscenter/media-about-the-fund/detail/3738758.html>

Кроме того, эффект капремонта может быть разным в разных регионах страны.

Поэтому, единственным методом определения размера влияния капремонта, способным дать достоверный результат, является метод «до и после» - сопоставление удельных цен квартир в одном и том же доме до и после капремонта. Полученную разницу, если она будет статистически значимой, необходимо дополнительно скорректировать на среднерыночный рост удельных цен на конкретном рынке.

Текущее развитие баз данных о жилой недвижимости позволяет производить такие исследования на всей территории России. Тем не менее, этого пока не делается.

Прочие убытки - Убытки, связанные с потерей зеленых насаждений и благоустройства

Данный вид убытков⁹¹ маловероятен при возмещении за изымаемые земельные участки под многоквартирными аварийными жилыми домами и может иметь место для индивидуальных жилых домов. Однако для такого случая надо уточнить следующее.

Потеря зелёных насаждений и благоустройства может иметь какое-то значение только если:

1. индивидуальное жилищное строительство является наиболее эффективным использованием земельного участка как вакантного, чего может не быть в связи с изменениями в плане землепользования и застройки в связи с чем наиболее эффективным использованием земельного участка как вакантного может быть его сборка с примыкающими участками для многоквартирного строительства;
2. зелёные насаждения и благоустройство действительно оказывают влияние на рыночную стоимость объекта недвижимости, что должно быть показано с использованием методов сравнительного подхода – сравнением удельных цен объектов недвижимости с и без зелёных насаждений и благоустройства с зелеными насаждениями и благоустройством и без таковых..

Это же в полной мере относится и к оценке надворных построек.

Оценка величины возмещения на основе затрат с учётом возраста и иных факторов является недопустимой по причинам, описанным для эффекта капремонта – между затратами и рыночной стоимостью не всегда есть связь.

⁹¹ Этот вид убытка упоминается в МР Союза СОО.

В представленных научно – практических рекомендациях

1. Определены важнейшие термины и определения, необходимые для достоверной оценки аварийного жилья.
2. Представлен краткий анализ текущего состояния методологии и практики оценки аварийного жилья в России (с отсылкой к более подробному анализу в ином источнике). Констатируется, что сложившаяся методология и практика оценки аварийного жилья в России не позволяет обеспечивать относимый, допустимый и достоверный характер отчётов об оценке, судебных экспертиз и их результатов.
3. Описана базовая трёхэтапная модель жизненного цикла здания и единого объекта недвижимости от сдачи в эксплуатацию до сноса в контексте обесценения здания по всем причинам, включая изменение территориального зонирования (изменения наиболее эффективного использования).
4. Даны конкретные рекомендации по составлению задания на оценку с акцентом на то, каких ограничений, предпосылок и допущений в нём не должно содержаться во избежание выхода процесса оценки за рамки процесса оценки рыночной стоимости.
5. Подробно описан пример оценки реального жилого 8-ми квартирном жилого дома в г. Туле, признанного аварийным. Описываются детали необходимого анализа рынка; приводится образец анализа наиболее эффективного использования земельного участка как свободного (земельный участок находится в зоне застройки многоэтажными жилыми домами) и как застроенного (единственным юридически допустимым вариантом использования аварийного дома является его снос), подтверждающий полную правильность предложений Минстроя по изменению правил оценки аварийного жилья; описан алгоритм выбора метода оценки; описан процесс оценки земельного участка методом остатка с учётом наиболее эффективного использования; описан процесс проверки результата оценки на адекватность, а также анализ мер, направленных на недопущение завышения результата оценки.
6. Описан пример оценки 8-ми квартирном аварийном доме, расположенного на земельном участке в территориальной зоне застройки малоэтажными жилыми домами.
7. Полученные результаты двух указанных оценок оценки сравнены с результатами оценки по сложившейся в России методологии, полностью совпадающей с Методическими рекомендациями Союза СОО. Результаты сравнения впечатлят любого критика.
8. Рассмотрен ещё один пример оценки реального жилого 8-ми квартирном дома, признанного аварийным, но расположенного в одном из посёлков Тульской

области, где спрос на новое строительство многоквартирных жилых домов отсутствует. Рассмотрены особенности анализа наиболее эффективного использования применительно к населённому пункту с отсутствием нового строительства многоквартирных домов, а также процесс оценки методом остатка с корректировкой на местоположение.

9. Рассмотрены особенности оценки рыночной стоимости прав требований по возмещению убытков, причинённых собственникам жилых помещений их изъятием.

Как представляется, изложенный материал позволяет квалифицированному специалисту без особых затруднений осуществлять и проверять оценку любого аварийного жилья. По содержательному наполнению данный материал не имеет аналогов в методологии и практике оценки рыночной стоимости, поскольку представляет собой полное изложение и решение всех проблемных вопросов оценки конкретного типа объектов в конкретных ситуациях оценки от уровня понятий, через формирование посылок рассуждения и до уровня умозаключения (величины рыночной стоимости).

Материал может служить научно – практической основой для разработки нормативных документов Минстрой РФ, МЭР РФ и др. ведомств, включая методические рекомендации, стандарты оценки и т.д.