



**Профессиональное суждение относительно
«Методических рекомендаций по определению
размера возмещения за изымаемые жилые
помещения, а также нежилые помещения в
многоквартирных домах (Союз СОО, версия от
05.05.2026)**

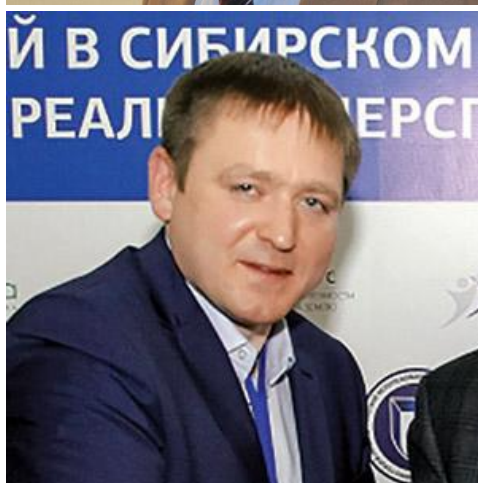
***Слуцкий А. А., к.т.н.,
Шогин В. А.,
Тумбаев С. И., к.э.н.***

Утверждено на заседании МСЭО 08.10.2026

Москва – Тула – Иркутск, 2026



Слущкий 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



Профессиональное суждение

Введение

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)»¹;
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»²;
3. Следом одна из Саморегулируемых Организаций Оценщиков - Сообщество профессионалов оценки (Санкт-Петербург) на основании Методических

¹ 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

² 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>

рекомендаций Союза СОО приняла свои «Методические рекомендации по определению размера возмещения за изымаемые жилые помещения, а также нежилые помещения в многоквартирных домах»³.

4. Судебные решения по спорам о возмещениях за изымаемое аварийное жилье.

Дальнейший анализ основывается на Методических рекомендациях (далее – МР) Союза СОО, как на рекомендациях организации, имеющей максимальный статус, хотя всё сказанное относится и к двум другим упомянутым МР.

Сразу скажем, что **выводы анализа максимально негативные – эти МР нельзя применять в практике оценки рыночной стоимости аварийного жилья, как противоречащие принятой методологии оценки рыночной стоимости и требованиям законодательства об оценке.**

Дальнейший анализ относится в основном только к двум разделам МР, непосредственно относящимся к оценке рыночной стоимости недвижимости:

- 4.2. Рыночная стоимость объекта оценки;
- 4.3. Определение рыночной стоимости доли в праве на земельный участок.

Анализ наиболее эффективного использования

В соответствии с п. 6 Федерального Стандарта Оценки «Виды стоимости (ФСО II)»

Наиболее эффективное использование представляет собой физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей. Наиболее эффективное использование 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.

В соответствии с п. 12 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)»

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

При этом **в МР анализу наиболее эффективного использования не уделено никакого внимания, но, напротив, представлена в п. 3.6. «Предпосылка**

³ 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 СПО 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>

о текущем использовании объекта оценки» призывает игнорировать его как таковой путём использования указанной предпосылки

Рыночная стоимость изымаемых объектов недвижимости рассматривается в состоянии и разрешенном использовании на день, до принятия решения об изъятии.

В составе предпосылок стоимости указывается, что предполагаемым использованием объекта является текущее использование.

Очевидно, что эта рекомендация входит в противоречие с процитированными выше п. 6 ФСО II и п. 12 ФСО №7. Кроме того использование такой предпосылки без её проверки в ходе анализа наиболее эффективного использования на двух этапах процесса, автоматически означает выход за рамки предпосылок рыночной стоимости, основанных на наиболее эффективном использовании.

Дополнительные пояснения, содержащиеся далее, только подтверждают такой вывод:

В целях определения размера возмещения рыночная стоимость земельного участка, право частной собственности на который подлежит прекращению, или рыночная стоимость подлежащих прекращению иных прав на земельный участок определяется исходя из разрешенного использования земельного участка на день, предшествующий дню принятия решения об изъятии земельного участка.

Из того, что рыночная стоимость земельного участка должна определяться «исходя из разрешенного использования земельного участка на день, предшествующий дню принятия решения об изъятии земельного участка», никак не следует, что текущее использование земельного участка соответствует его наиболее эффективному использованию «на день, предшествующий дню принятия решения об изъятии земельного участка».

В частности,

- аварийные индивидуальные и малоэтажные многоквартирные дома могут находиться (и фактически находятся) зачастую в территориальных зонах многоэтажного строительства;
- даже в случае, если малоэтажные многоквартирные жилые дома находятся в территориальных зонах малоэтажного строительства, их фактическая этажность – 1 – 3 этажа – меньше максимально разрешённой этажности для малоэтажного строительства – 4 этажа, а фактическая плотность застройки может быть (и фактически есть) меньше разрешённой (в том числе и существенно);
- для индивидуальных аварийных жилых домов это также справедливо, кроме того, индивидуальные аварийные жилые дома могут располагаться в области высококачественной застройки, также не совпадая с наиболее эффективным использованием.

Следующее предложение, очевидно, является просто следствием неправильно понятой нормы Земельного Кодекса РФ и вводит в заблуждение:

Планируемое изъятие земельного участка и (или) расположенных на нем объектов недвижимого имущества не учитывается при определении размера возмещения (п. 5 ст. 56.8 ЗК РФ).

Требование игнорирования планируемого изъятия никак не может оправдать игнорирование в оценке фактического аварийного состояния, которое устанавливается межведомственной комиссией за месяцы до принятия решения о выкупе, которое не может быть принято одновременно с решением об аварийности дома в силу установленного законом регламента (сначала собственникам помещений в аварийном доме выдаётся предписание о сносе / реконструкции дома в разумные сроки) и лишь затем при неисполнении происходит изъятие.

Такое требование представляет собой ничто иное, как ограничение оценки в части объёма проводимых исследований.

Необходимо отметить, что сам термин «ограничения оценки» относится не к запретам для оценщика осуществлять какие-то действия, и тем более – не к запрету соблюдать методологию оценки, а к описанию объективных сложностей, с которыми оценщик может столкнуться в процессе оценки. В частности, это установлено в п. 7 Федерального Стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)»

В процессе оценки могут быть выявлены ограничения в отношении источников информации и объема исследования, например, в связи с невозможностью проведения осмотра объекта оценки.

Как видно, ограничения в применении принятой методологии оценки никак не могут быть введены установлением «ограничений» в условиях, когда никаких объективных причин для этого не существует.

Необходимо также обратить внимание на то, что в соответствии с п. 8 ФСО III

*Ограничения, а также связанные с ними допущения **должны быть согласованы оценщиком и заказчиком** и раскрыты в отчете об оценке.*

Таким образом, после согласования указанного «ограничения» ответственность за оценку в условиях его ничем не обоснованного применения фактически может быть переложена с оценщика на заказчика оценки или, в случае судебной экспертизы – на суд, которые могут не располагать необходимой квалификацией для недопущения использования такого «ограничения».

Однако, полностью справедливо заявление п. 7 ФСО III о том, что

Ограничения могут оказывать существенное влияние на результат оценки.

В частности, «ограничения» применения принятой методологии оценки, несомненно, приведут к существенному искажению результата оценки.

Здесь уже уместно обратиться к п. 9 ФСО III

Оценка не может проводиться, если с учетом ограничений оценки оценщик не может сформировать достаточные исходные данные и допущения в соответствии с целью оценки или если объем исследований недостаточен для получения достоверного результата оценки.

С использованием указанного «ограничения» оценка проводиться именно не может, поскольку её результат гарантировано будет искажённым и недостоверным.

Помимо этого, использование указанного «ограничения» вынуждает использовать допущение, гарантированно не соответствующее действительности (см. далее).

Приходится сожалеть о том, что Союз СОО утвердил критикуемый здесь методические рекомендации, не имеющие под собой достаточных научных оснований и противоречащих стандартам оценки.

Между тем как будет показано далее, именно игнорирование требований ФСО II и №7 относительно АНЭИ делает применение данных МР недопустимым для применения в практике оценки именно рыночной стоимости и именно аварийного жилья. Это подробнее разъясняется далее.

При этом описание методологически корректного процесса АНЭИ здесь подробно не описывается, но, безусловно, заслуживает отдельного и тщательного рассмотрения.

Наглядным же примером того, к чему сводится АНЭИ на практике оценки аварийного жилья, является следующий несвязанный с другими частями МР текст, не имеющий никакого методологического смысла ⁴:

Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой стоимости.

Анализ наиболее эффективного использования объектов недвижимости проводится в два этапа.

На первом – анализируются варианты использования участка как условно свободное, на втором – варианты использования (или сноса, реконструкции) существующих улучшений.

Понятие «Наиболее эффективное использование», применяемое в настоящем отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость объектов недвижимости.

Вариант наиболее эффективного использования определяется взаимодействием ряда факторов:

<i>Физическая осуществимость:</i>	<i>рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования</i>
<i>Законодательная разрешенность:</i>	<i>рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством</i>
<i>Экономическая целесообразность:</i>	<i>рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу объекта, насколько вариант использования земли «разумно возможен» с учетом характера соотношения на данном рынке спроса и предложения</i>
<i>Максимальная эффективность:</i>	<i>рассмотрение того, какое из экономически целесообразных использований будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость</i>

⁴ Общество с ограниченной ответственностью «Дальневосточное агентство оценки имущества» (2019), Отчет № 37/21 об оценке объекта оценки, <https://grpmaysky.khabkrai.ru/Deyatelnost/ZHKH/Avarijnjy-zhiloj-fond-pereselenie-2019-2025-gg-/701>

...

Иное использование объекта оценки, нежели текущее, – не предусмотрено. Рассмотрим наилучшее использование предмета оценки – жилого помещения.

В соответствии с ГК РФ собственник жилого помещения может использовать его для личного проживания и проживания его членов семьи, размещение собственником в принадлежащем ему жилом помещении предприятий, учреждений, организаций допускается только после перевода такого помещения в нежилое. Перевод помещений из жилых в нежилые производится в порядке, установленном законодательством.

В связи с наличием законодательного ограничения, экономическая целесообразность и максимальная эффективность предмета оценки не рассматривается, предмет оценки из условий наилучшего использования оценивается как объект жилого назначения (квартира).

Как видно, никакого содержательного АНЭИ не произведено, и фактически он сведён к ничем не обоснованному и полностью ложному заключению о том, что «иное использование объекта оценки, нежели текущее, – не предусмотрено».

Текущая практика «оценки аварийного жилья для получения компенсации»

Эта практика исчерпывающим образом описывается ещё одной цитатой с сайта оценочной компании ⁵:

Методика проведения оценки аварийного жилья для получения компенсации

Главный нюанс оценки в том, что определяется рыночная стоимость не объекта в его аварийном состоянии (фактически после признания его аварийного состояния она равняется нулю и жильё пойдет под снос). Оценщику необходимо оценить аналогичные объекты в нормальном состоянии. Если дом построен в 1981 году, то необходимо подобрать недвижимость того же года, но в нормальном, пригодном для жизни состоянии.

При оценке аварийного жилья применяется два подхода: сравнительный (рыночный) и затратный:

Применяя первый, оценщик учитывает опыт продаж аналогичного жилья в этом регионе.

При втором – создаётся «виртуальная» ситуация возведения аналогичной жилой недвижимости с нуля, суммируются все расходы на строительство, учитывается степень износа и рассчитывается рыночная стоимость без учёта аварийного состояния. Это метод самостоятельно используется реже, чем

⁵ Компания «Новые горизонты» (2019), Оценка аварийного жилья, 27.05.2019, <https://www.mos-expert.com/news/novosti-kompanii/otsenka-avariynogo-zhilya/>

рыночный. Как правило, он используется, чтобы подкрепить результаты, полученные путём применения сравнительного метода.

Откуда, из какого источника взят «главный нюанс оценки», отрицающий его фактически установленное аварийное состояние, АНЭИ и др. «мелочи» оценки абсолютно не понятно. При этом налицо нарушение целого ряда требований законодательства об оценке.

Однако, такое творческое представление компанией «методологии» оценки аварийного жилья ничем не противоречит МР Союза СОО.

Статья «Роль земли в формировании стоимости объектов недвижимости» как квинтэссенция

Речь идёт об относительно недавней статье Д.М. Хлопцова ⁶. Как представляется, именно она и упомянутое в ней исследование и послужило основой для «обобщения в МР» текущего опыта оценки и практики судебной экспертизы якобы рыночной стоимости аварийного жилья.

При прочтении статьи можно обнаружить математическую модель, которая не имеет никакого отношения к оценке рыночной стоимости. Основанием для этого вывода является следующая цитата

В целом сложилась классическая формула, согласно которой стоимость единого объекта недвижимости (далее также – ЕОН) состоит из двух составляющих – стоимость объекта капитального строительства (здания, сооружения, далее – ОКС) и стоимость земельного участка (далее – ЗУ):

$$ЕОН = ОКС + ЗУ, (1)$$

где

ЕОН – стоимость единого объекта недвижимости;

ОКС – стоимость объекта капитального строительства (здания, сооружения);

ЗУ – стоимость земельного участка.

Очень печально, что даже среди преподавателей оценки вопреки основам её методологии «в целом сложилась классическая формула» применительно неизвестно к какой стоимости. Точнее, для «стоимости», которая очевидно не носит и не может носить рыночный характер.

Однако, если речь идёт о рыночной стоимости, являющейся основным предметом профессиональной оценочной деятельности, основополагающим принципом, её оценки является принцип наиболее эффективного использования (НЭИ). В принципе, его значение следует повесить до одного из фундаментальных допущений, определяющих смысл рыночной стоимости как парадигмы, наряду с разумностью действий сторон сделки, наличием у них всей необходимой информацией, отсутствии слияния каких-либо чрезвычайных обстоятельств и т.д. (Статья 4 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

⁶ Хлопцов Д.М. (2024), Роль земли в формировании стоимости объектов недвижимости, Имущественные отношения в РФ, №3(270)

А если опираться на этот принцип, то реально классическая и даже реально каноническая формула оценки рыночной стоимости единого объекта недвижимости (официального определения которого в российской оценке до сих пор нет) должна быть записана следующим образом:

$$P_{\text{Сеон}} = \\ = P_{\text{Сокс при использовании, соответствующем НЭИ земельного участка, как}} \\ \text{вакантного} + \\ + P_{\text{Сзу при его НЭИ как вакантного}}$$

Методологически корректно оценить $P_{\text{Сеон}}$ можно только в процессе строго (канонически) определённого процесса:

1. на основании проведённого анализа рынка произвести анализ НЭИ (АНЭИ), состоящий из двух этапов
 - а. земельного участка как вакантного;
 - б. земельного участка как улучшенного (застроенного, единого объекта недвижимости)
2. результаты АНЭИ на первом этапе в процессе оценки должны дать рыночную стоимость земельного участка при его НЭИ как вакантного при его застройке новым ОКСом, идеально соответствующим НЭИ земельного участка как вакантного при условии соблюдения критериев юридической допустимости, физической возможности и финансовой осуществимости, причём оно не обязательно должно соответствовать текущему (фактическому) его использованию;
3. результаты АНЭИ на втором этапе должны показать, насколько существующий ОКС соответствует АНЭИ земельного участка как вакантного и, в случае несоответствия, является ли юридически допустимым, физически возможным и финансово осуществимым приведение использования ОКС в соответствие путём капитального ремонта, реконструкции или, в противном случае - сноса.

В последнем случае

- $P_{\text{Сокс при использовании, соответствующем НЭИ земельного участка, как вакантного}}$, равна нулю и не может быть не равна нулю;
- доля земельного участка в $P_{\text{Сеон}}$ равна 100% и не может быть не равна 100%.

Теперь посмотрим, что наблюдалось автором статьи при обобщении текущей практики оценки и судебной экспертизы.

В 2022 году в рамках научно-исследовательских работ кафедры оценки и управления стоимостью Национального исследовательского Томского государственного университета был проведен анализ рынка земли и строений для выявления соотношения стоимости земельных участков и строений по результатам оценки аварийного жилья. При этом исходные данные для выполнения научно-исследовательских работ были сформированы на основе судебных заключений и отчетов об оценке рыночной стоимости единых объектов недвижимости, выполненных в период 2019 год – 1 полугодие 2022 года включительно. Всего был проведен анализ более 350 заключений и отчетов об оценке, который привел к следующим результатам.

Было выявлено, что при оценке домов, находящихся в аварийном состоянии, размер возмещения при определении компенсации собственникам жилых помещений, помимо иных убытков, включал стоимость собственно жилого помещения и стоимость земельного участка, необходимого для его эксплуатации. Анализ документов показал, что усредненный интервал доли стоимости земли в центре городов составил от 24 до 68 процентов. Однако при этом неоднократно наблюдались случаи, когда доля стоимости согласно классической формуле (1) составляла более 100 процентов (максимальное значение достигало 152 процентов), что свидетельствовало об отрицательном вкладе стоимости строения в стоимость единого объекта недвижимости – фактически о необходимости его сноса для более эффективной эксплуатации земли.

Становится очевидным, что в более чем 350 случаях оценок их результаты и результаты оценочных экспертиз были недостоверными. Т.е. «попадание в недостоверность» было 100% и отлично воспроизводилось.

Помимо этого очевидно, что «в более чем 350 случаях стоимость, определённая без анализа наиболее эффективного использования (или при его откровенной имитации) не являлась рыночной. Это указывает на нарушение законодательства об оценке, т.е. на недопустимость таких оценок и экспертиз в качестве доказательства в судах, а также на неотносимость таких оценок и экспертиз к вопросу, на который следовало ответить – «какова рыночная стоимость?».

При этом, на основании таких неотносимых, недопустимых и недостоверных оценок и экспертиз вынесена не одна сотня судебных решений. Ничего кроме возмущения это вызывать не может.

Анализ одного судебного решения

Проиллюстрируем существующее безобразие на примере одного из судебных решений, находящихся в свободном доступе, которое представляется типичным ⁷. Определялся размер возмещения за жилое помещение, признанное непригодным к проживанию, расположенное в многоквартирном доме, признанном аварийным. В обоснование иска истцом был представлен отчёт об оценке, в ходе процесса судом была назначена судебная экспертиза, однако, поскольку эксперт не ответил на все поставленные вопросы, судом была назначена повторная экспертиза. Таким образом, в одном процессе фигурировали три оценки/экспертизы со своими результатами. В Табл. 2.1. приведены результаты всех трёх.

Как следует из Табл. 2.1.,

- стоимость (которую нельзя именовать рыночной) собственно прав на недвижимость в течение судебного процесса последовательно снижалась;
- в повторной экспертизе эксперт фактически не ответил на вопрос суда, не распределив единую сумму 1 305 000 руб. по составляющим, что не позволяет определить доля в праве собственности на земельный участок, тем не менее суд принял решение именно на основании именно повторной экспертизы;

⁷ 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>

- обращает на себя внимание резкая – около 5 раз – разница в величинах компенсации за произведенный капитальный ремонт многоквартирного жилого дома в оценке и повторной экспертизе.

Таблица 2.1. Результаты оценки и двух судебных экспертиз в одном процессе

	Отчёт об оценке	Судебная экспертиза	Повторная судебная экспертиза
«рыночная» стоимость квартиры	1 370 457	1 245 000	1 305 000 сумма не распределена
доля в праве собственности на земельный участок	353 787	798 126	
доля в праве общей долей собственности на общедомовое имущество (места общего пользования) в доме	98 711	204 962	
затраты, необходимые на переезд, аренду объекта временного проживания, услуги по подбору объекта недвижимости для будущего проживания, оформление договора купли-продажи жилого помещения, государственную пошлину	45 300	исследование по данным вопросам не производилось	91 480
величина компенсации за произведенный капитальный ремонт многоквартирного жилого дома	1 114 156		246 589

В Табл. 2.2. приведены доля в праве собственности на земельный участок в оценке и судебной экспертизе, которые различаются почти в 2 раза.

Таблица 2.2. Доли земли в оценке и двух экспертизах.

	Отчёт об оценке	Судебная экспертиза	Повторная судебная экспертиза
«рыночная» стоимость квартиры + + доля в праве собственности на земельный участок + + доля в праве общей долей собственности на общедомовое имущество (места общего пользования) в доме, руб.	1 822 955	2 248 088	1 305 000
доля в праве собственности на земельный участок, руб.	353 787	798 126	не определялась
доля в праве собственности на земельный участок, %	19%	36%	

Из текста решения можно предположить, что стоимость недвижимости определялась сначала сравнительным подходом на основании цен на квартиры, расположенные в таких же или схожих домах, не признанных аварийными.

Как им образом выделялась доля в праве собственности на земельный участок не ясно, но с учётом того, что в ином контексте (т.н. «корректировки на аварийность», о которой см. далее) в решении упоминается «методика Лейфера», можно предположить, что эта доля определялась методом распределения, как некоторая фиксированная доля от «рыночной» стоимости квартиры вне зависимости от

величины этой стоимости. Очевидно, что при таком подходе (нерыночная) стоимость земельного участка прямо связывается со стоимостью (не менее нерыночной) квартиры, что прямо противоречит принятой методологии оценки.

Однако, такое предположение не является единственно возможным. Альтернативно, с использованием «методики Лейфера» или массы аналогичных.

Между тем даже из такого ограниченного по объёму информации анализа очевидно, что

1. ни в одной из трёх оценок / экспертиз в судебном процессе анализ наиболее эффективного использования либо не проводился вообще, либо был сведён к чему-то близкому к цитированной выше профанации;
2. на основании того, что в отчёте и экспертизе была определена доля в праве собственности на земельный участок отличная от 100%, а повторная экспертиза вообще оказалась не в состоянии её определить, можно заключить, что все три оценки/экспертизы не определили рыночную стоимость того, что от них требовал определить суд рыночную стоимость составляющих прав на недвижимость;
3. соответственно, в трёх случаях из трёх суд последовательно вводился в заблуждение.

В тексте решения содержится описание пресловутой указанной «методики Лейфера»:

... эксперт показала, что ею применялся коэффициент аварийности, корректировка на аварийное жилье – это корректировка на физическое состояние жилого, она использовала методику Лейфера, в соответствии с данной методикой выделяются виды зданий:

- *в неудовлетворительном состоянии,*
- *далее требующие капитального ремонта*
- *здание в удовлетворительном состоянии,*
- *требующее ремонт, но пригодное для проживания*
- *и новое-новостройка.*

Таким образом, указанная «методика» определяет однозначное соответствие между ценой квартиры в новостройке и квартиры в неудовлетворительном состоянии, что делает процесс оценки тривиальным занятием, а по сути – представляет собой полную профанацию профессии оценки. Об этом подробно было написано два года назад ⁸.

Однако, даже здесь отождествление «неудовлетворительного» и «аварийного» состояния является неправомерным, поскольку между ними имеется колоссальная разница в правах, которые могут переданы в процессе сделки на условиях рыночной стоимости. Указанная колоссальная разница в правах будет рассмотрена далее.

⁸ Нейман Е.И., Слуцкий А.А., Бекишев Д.Ю. и др., Недопустимые источники информации в практике российской оценки в контексте требований п. 10 Федерального Стандарта Оценки «Процесс оценки» (ФСО III). Научно – методологический доклад, Межрегиональное Сообщество Экспертов и оценщиков, 12.09.2024, <https://tmpo.su/e-i-nejman-a-a-sluckij-d-yu-bekishev-i-dr-nedopustimye-istochniki-informacii-v-praktike-rossijskoj-ocenki-v-kontekste-trebovanij-p-10-federalnogo-standarta-ocenki-process-ocenki-fso-iii-nau/>

О роли эксперта в судебном процессе

Очередной раз необходимо остановиться ещё на одном проблемном вопросе оценки и судебной экспертизы на установление рыночной стоимости.

Первое, на что необходимо обратить внимание в этом отношении: суд не обладает какими-либо специальными познаниями, кроме познаний в праве. Фактически это прямо следует из процессуального законодательства, предусматривающего назначение судебной экспертизы в случае возникновения необходимости установления определенных фактов, которые могут быть установлены только на основе специальных познаний.

В связи с отсутствием у суда специальных познаний нередко возникает проблема правильной оценки поступивших в суд заключений экспертов или иных доказательств, сформированных на основе специальных познаний, например, отчетов об оценке. Суд, если не поступили мотивированные возражения по представленным доказательствам, часто склоняется к формулировке: экспертиза выполнена лицом, обладающим специальными познаниями, надлежащим образом предупрежденным об уголовной ответственности за дачу ложного заключения, заключение непротиворечиво и поэтому принимается в качестве доказательства (это изложение общего смысла формулировок, тогда как в каждом решении они могут быть изложены по-разному).

В тоже самое время, необходимо отдавать отчет в том, что многие экспертизы для их понимания требуют либо наличие специальных познаний, либо квалифицированной консультации привлеченного специалиста, возможность чего предусмотрена всеми процессуальными кодексами РФ.

Если вернуться к цитате из решения суда о «коэффициенте аварийности», что становится очевидно, что принимая такое объяснение эксперта суд исходил из того, что т.н. «Справочники Лейфера» (которые не являясь справочниками в общепринятом смысле, ошибочно названные методикой) действительно существуют и ими многие пользуются. При этом сам автор неоднократно предупреждал, что они не замена обязанности оценщиков проводить анализ рынка, а лишь дополнительный источник по характеристикам рынка.

К сожалению, в указанном споре не нашлось никого, кто мог бы суду объяснить недопустимость использования таких источников, и объяснить это на языке права, понятному суду.

Язык права – правовая норма действующего законодательства. Судебная экспертиза осуществляется в рамках процессуального законодательства (в настоящем случае – ГПК РФ), законодательства, регулирующего осуществление судебно-экспертной деятельности в РФ и специального законодательства, с использованием которого разрешается конкретная экспертная задача (в настоящем случае – законодательство об оценочной деятельности в РФ).

Необходимость учета законодательства об оценочной деятельности при экспертизах вытекает из следующего: согласно Статье 7 Закона «О государственной судебно - экспертной деятельности»

Эксперт даёт заключение, основываясь на результатах проведенных исследований в соответствии со своими специальными знаниями.

Это означает, что эксперт делает выводы от собственного имени, основываясь на собственных исследованиях в пределах своей специальности.

В свою очередь «в соответствии со своими специальными знаниями» означает необходимость руководствоваться также и нормами специального законодательства, регулирующего соответствующую специальность, в рамках проведенной экспертизы - Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. (далее ФЗ-135), Федеральными стандартами оценки.

Согласно Статье 8 Закона «О государственной судебно-экспертной деятельности в РФ»

Эксперт проводит исследования объективно, на строго научной и практической основе, в пределах соответствующей специальности, всесторонне и в полном объеме.

Заключение эксперта должно основываться на положениях, дающих возможность проверить обоснованность и достоверность сделанных выводов на базе общепринятых научных и практических данных.

Действительно, «Справочники Лейфера» (как и иные близкие по смыслу «сборники», «дайджесты» и т.д. и т.п.) существуют (объективная реальность) и в них представлены многочисленные таблицы с поправочными коэффициентами. Однако, возможность проверки заключения, предусмотренная процессуальным и судебно-экспертным законодательством, означает не проверку того, существует ли такой справочник, а соответствуют ли представленные в нем данные действительности (фактическим обстоятельствам). Если считать, что необходимым и достаточным является лишь факт существования справочника (сборника), то для формирования якобы обоснованных выводов достаточно сфальсифицировать (в данном контексте это приём гротеска) некий справочник, методику, лишь бы они были официально изданы или официально распространялись бы, и на них можно было бы сослаться.

А строго в правовом поле должно быть доказано/показано, что справочные сведения соответствуют действительности (отражают реальное положение). Это должно быть, прежде всего, сделано экспертом, а суд также должен иметь возможность убедиться в этом. Но если промежуточные доказательства действительности не соответствуют, то не соответствует действительности и окончательный вывод эксперта, основанных на таких доказательствах. Так вот, возвращаясь к справочникам корректировок, можно утверждать следующее: в них отсутствуют какие-либо сведения (рыночные данные), позволяющие осуществить проверку верности представленных в таблицах коэффициентов. В таком случае не выполняется базовое условие экспертиз – их проверяемость и достоверность. К сожалению, на это внимание судов, как правило, не обращают.

На этом можно посмотреть и со стороны специального законодательства, а именно – федеральных стандартов оценки. Вместе с тем, пунктом 10 ФСО III «Процесс оценки» предусмотрено следующее:

В процессе оценки оценщик собирает информацию, достаточную для определения стоимости объекта оценки, принимая во внимание ее

достоверность, надежность и существенность для цели оценки. Признание информации достоверной, надежной, существенной и достаточной требует профессионального суждения оценщика, сформированного на основании анализа такой информации.

Стандарт оценки – это тоже норма права. Из представленной нормы усматривается, что оценщик должен в отношении используемых данных принимать во внимание их:

- достоверность
- надежность
- существенность

Простая логика, которой хорошо владеют суды (логика входит в программу юридического образования) говорит о том, что проверка достоверности невозможна без анализа исходной информации/данных, на основе которых сформирована иная – обобщающая информация. Нет источников проверки!

Та же логика подсказывает, что это невозможно сделать и в отношении надежности, поскольку для ее оценки необходимо знание, действительно ли имела место исходная информация, положенная кем-то (не экспертом) в свои расчеты, и надежен ли этот источник (не является ли фейковым).

Выносить профессиональное суждение о существенности какой-либо информации (того или иного коэффициента справочника) для осуществления оценки можно только выявив собственными исследованиями влияния чего-либо на стоимость, а не отталкиваясь от мнения, что любая из зависимостей, предусмотренных справочниками точно имеет место в конкретную дату оценки и в конкретной локации.

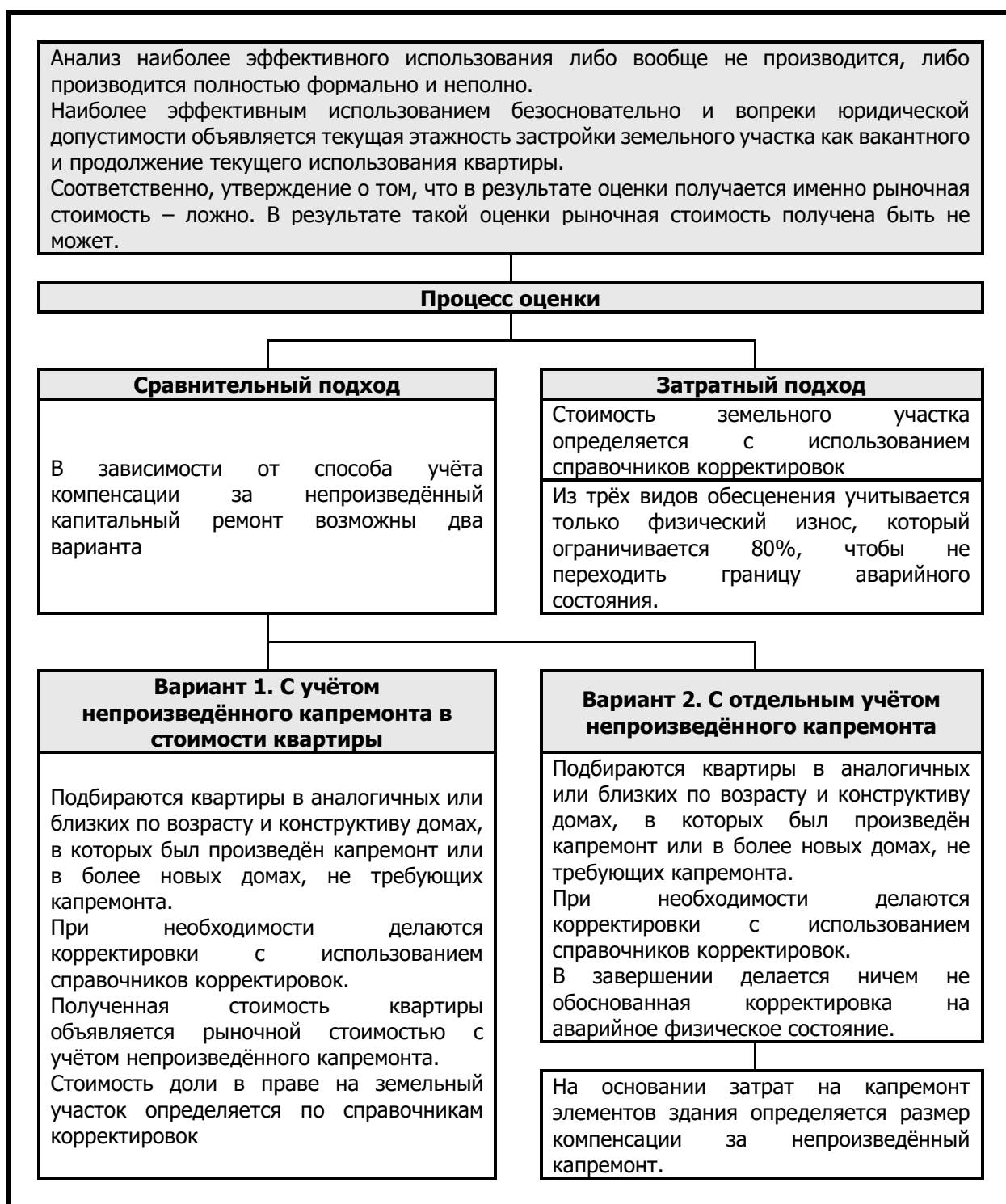
Таким образом, и с позиций оценочного (специального) законодательства использование непроверяемых данных приводит не только к непроверяемости результата оценки, а применительно к оценочной экспертизе – к непроверяемости заключения эксперта, но и к недостоверности экспертизы. Последнее объясняется просто – на недостоверных и непроверяемых данных достоверный и проверяемый результат получить невозможно.

Последствия этого прописаны во всех процессуальных кодексах: это неотносимость заключения эксперта к делу (определена не рыночная, а произвольная стоимость) и недопустимость заключения (получено в нарушении требований законодательства). Недостоверность заключения в этом случае автоматически следует из неотносимости и недопустимости.

Общая схема оценки в соответствии с текущей методологией и практикой оценки

Общую схему оценки в соответствии с текущей методологией и практикой оценки можно примерно представить в виде, показанном на Рис. 1.

Рисунок 1. Примерная общая схема оценки в соответствии с текущей методологией и практикой оценки



Доходный подход в МР

Фактически, можно согласиться только с единственным положением, изложенным в 4.2.3. МР, носящим тривиальный характер:

Для жилых объектов недвижимости более распространено их приобретение для личного пользования или для сохранения денежных средств, а не для

получения дохода. С учетом обычной цели приобретения жилых объектов недвижимости, специфики жилых объектов оценки и пп. 1 п. 12 ФСО V применение доходного подхода часто нецелесообразно.

Тем не менее, в силу тривиальности это положение не оказывает вообще никакого влияния на дальнейшие рекомендации по процессу оценки.

Затратный подход в МР

Неверной и даже ложной является рекомендация 4.2.4. МР

Для жилых и нежилых помещений, квартир и комнат, учитывая специфику объектов оценки и пп. а п. 24 ФСО № 7, применение затратного подхода часто нецелесообразно. Для таких объектов затратный подход применяется в условиях отсутствия возможности реализации иных подходов на ограниченном рынке недвижимости.

Здесь нужно указать, что собственно квартиры и комнаты «в стенах» аварийных домах при единственно юридически допустимом их использовании (наиболее эффективном использовании) – снос дома как аварийного - имеют нулевую рыночную стоимость и не могут иметь никакой иной рыночной стоимости. В этих условиях возмещение собственникам аварийного жилья, согласно Статье 32 Жилищного Кодекса РФ состоящее из нескольких рыночных компонент, формируется исключительно за счет рыночной стоимости доли в праве собственности на земельный участок, приходящуюся на эти квартиры или комнаты. При этом иные компоненты возмещения, несомненно, имеют место, если речь идет об изъятии не аварийного многоквартирного дома. Т.е. можно отметить, что Статья 32 Жилищного Кодекса РФ сформулирована законодателем в общем виде, предусматривающем все возможные ситуации.

Таким образом, формально и содержательно, затратный подход полностью применим и даже является основным и единственно правильным подходом к оценке аварийных объектов.

Не менее ложной является рекомендация п. 4.2.5. МР

*Для индивидуальных жилых домов возможен к применению затратный подход при определении стоимости. Если здание эксплуатируется его собственником, то **с учетом допущения о наиболее эффективном использовании (соответствующем текущему использованию)** совокупный износ здания не может составлять более 80%.*

Нигде в МР не объясняется, на каком основании, для чего и с какой целью делается допущение о соответствии продолжению текущего использования индивидуального жилого дома, официально признанного непригодным к проживанию, наиболее эффективному использованию, в то время как единственным юридически допустимым вариантом использования аварийного индивидуального жилого дома является его снос (признание дома аварийным следует из названия и из контекста МР).

Как минимум, обозначенное в МР допущение продолжения текущего использования, очевидно, противоречит действительности (имеется решение и предписание власти о реконструкции или сносе дома), а стало быть, оно обязано быть маркировано как специальное допущение в формулировке объекта оценки в соответствии с п. 5 Федерального Стандарта Оценки «Процесс оценки (ФСО III)»:

Допущения ... подразделяются на две категории:

- *допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное;*
- *допущения, которые не соответствуют фактам на дату оценки, но отражают возможные изменения существующих на дату оценки фактов, вероятность наступления которых предполагается из имеющейся у оценщика информации (специальные допущения).*

Специальное допущение должно быть реализуемо с учетом применяемых предпосылок стоимости и цели оценки и соответствовать им.

Если оценщик использовал специальное допущение, то данный факт должен быть отражен в формулировке объекта оценки.

Однако, дополнительно надо учесть, что такое специальное допущение никак не применимо «с учетом применяемых предпосылок стоимости и цели оценки», а также должно «соответствовать им». В Статье 32 Жилищного Кодекса РФ определяемой стоимостью является рыночная.

Между тем, ничего об этом в МР не сказано, а в практике оценки это требование попросту игнорируется.

Также не понятно, почему и на каком основании именуемый в МР «совокупный износ» не должен превышать 80%?

Судя по всему, под «совокупным износом» безосновательно понимается «совокупное обесценение», т.е. обесценение по всем причинам – физический износ, функциональное устаревание и внешнее (локационное и экономическое) обесценение. Однако, в методологии оценки не существует и не может в принципе существовать никаких причин, по которым совокупное обесценение может быть ограничено сверху каким бы то ни было пределом.

Более того, абсолютно нормальным в методологии оценки считаются случаи, когда по разным причинам совокупное обесценение превышает 100% от затрат замещения или воспроизводства здания. В этом нет и не может быть чего-то непонятно – просто с учётом внутренних и внешних факторов дом фактически является не улучшением, а ухудшением (фактором внешнего обесценения) земельного участка.

И именно это и имеет место в случае оценки квартир в аварийных домах:

- во-первых - аварийные жилые дома в силу своей старости (хронологического возраста) как правило (или даже почти всегда) не соответствуют разрешённой в данной территориальной зоне максимальной высоте и плотности застройки, и такое несоответствие может быть многократным;
- во-вторых – единственным юридически допустимым вариантом использования – наиболее эффективным использованием земельного участка как застроенного –

является снос существующего аварийного жилого дома – индивидуального или многоквартирного.

Именно это, и ничто иное покажет методологически корректно проведенный АНЭИ.

В результате, следует признать, что указанные методические рекомендации следует считать недопустимыми в использовании, как нарушающие методологию оценки и требования действующего законодательства об оценке.

Следование таким рекомендациям, как противоречащим основополагающему принципу оценки рыночной стоимости – принципу наиболее эффективного использования - по определению не может привести к результату в виде рыночной стоимости.

Необходимо указать на то, что затратный подход приводит к оценке рыночной стоимости не всегда, когда он применяется, а только в том случае, когда

1. использование земельного участка соответствует его наиболее эффективному как вакантного (не застроенного);
2. здание, построенное на этом участке, полностью соответствует его (участка) наиболее эффективному использованию как вакантного.

В реальности, в текущей практике оценки аварийного жилья не выполняется ни первое, ни второе требование. Таким образом, оценки рыночной стоимости таких объектов затратным подходом в условиях игнорирования анализа наиболее эффективного использования являются не более чем спекуляциями (наполнением отчета об оценке или заключения эксперта ложной информацией).

Сравнительный подход в МР

Ложной является рекомендация п 4.2.6. МР

Вследствие развитости жилищного рынка в большинстве регионов Российской Федерации более распространенным к применению для всех изымаемых объектов недвижимости является сравнительный подход.

Это описывает сформировавшуюся методологически некорректную практику оценки аварийного жилья в России через оценку неаварийного жилья.

Тем не менее, в соответствии с п. 12 ФСО №7 «Оценка недвижимости»:

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

- а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;*
- б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным; ...*

Дополнительно следует учитывать то, что объекты – аналоги должны иметь

одинаковое с объектом оценки наиболее эффективное использование. А оно у аварийного и у не аварийного жилья разное. Нельзя абстрагироваться и от требований п.п. «е» п. 22 ФСО №7:

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

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

...

Между тем, аварийное жильё не может иметь иного наиболее эффективного (юридически допустимого) использования, нежели его снос. Объём прав, оставшийся у собственника аварийного жилья, невзирая на то, что формально – юридически у него остаются права владения, распоряжения и пользования, фактически ограничены до такого мизерного объёма, который не представляет собой никакого интереса для рациональных участников рынка и фактически относятся только к собственнику аварийного жилья. Рынок таких объектов законодательно резко ограничен и попросту отсутствует.

Соответственно, ни о каком «достаточном для оценки количестве объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений» говорить просто невозможно.

Однако, в п. 4.2.6.1. рекомендуется осуществлять оценку с использованием объектов – аналогов, имеющих иное наиболее эффективное использование – не снос, а продолжение текущего использования. Конкретный алгоритм оценки рекомендуется в МР в следующем виде (п 4.2.6.2. МР):

Например, может использоваться следующий алгоритм расчетов:

- *в качестве аналогов подбираются помещения в многоквартирных домах схожих годов постройки и архитектурно-планировочных решений в ближайшем окружении, в неаварийном состоянии, пригодном для проживания;*
- *выполняются необходимые корректировки в рамках сравнительного подхода, в том числе:*
 - ***корректировка на техническое состояние дома в целом (конструктивных элементов)*** с использованием метода попарных сравнений или специализированных справочников оценщика. Данная корректировка учитывает разницу в стоимости многоквартирного дома в неудовлетворительном состоянии (непригодное для проживания, требуется проведение капитального ремонта) и в удовлетворительном состоянии (требуется ремонт, но пригодно для проживания).
 - ***корректировка на техническое состояние внутренней отделки помещения*** с использованием метода попарных сравнений или специализированных справочников оценщика, которая учитывают разницу стоимости объектов с разным классом отделки (от экономичного до премиальных и элитных) и ее техническим состоянием.

Однако, не написано ни слова о разнице в объёме передаваемых прав между жилым помещением, находящимся доме, признанном аварийным, и в доме, таковым не

признанным. Не учитывается и суть рыночной стоимости – стоимость, формирующаяся на открытом рынке для неопределенного круга лиц.

Между тем, эта разница колоссальна. В дополнение к уже сказанному выше, относительно нерыночного характера прав собственника жилых помещений в аварийном доме, необходимо указать, что даже эти права, имеющие значение только для собственника резко сокращены во времени.

Если право собственника на жилое помещение, находящееся в доме, не признанном аварийным является вечным (с учётом возможного, но не реального ограничения вследствие необходимости его выкупа для государственных или муниципальных нужд или прекращения в связи со смертью собственника при отсутствии наследников), то в отношении права собственности на жилое помещение, расположенное в доме, признанном аварийным, законодательно установлен следующий алгоритм:

- при неисполнении собственниками помещений в доме, признанном аварийным, своей обязанности осуществить снос или реконструкцию за свой счёт, государство или муниципалитет обязаны направить собственникам проект соглашения о выкупе с выплатой компенсации с указанием величины компенсации и порядка расчётов в разумные сроки;
- в течение 3-х месяцев собственники либо подписывают эти соглашения и из права прекращаются, либо при несогласии собственников с размером возмещения включается судебный порядок согласования интересов собственников и государства или муниципалитета;
- как показывает практика выкупа объектов недвижимости для реализации проектов комплексного развития территории в Москве ⁹ длительность судебных процессов даже в двух инстанциях и с проведением повторной судебной экспертизы не превышает двух лет, после чего права собственников на объекты недвижимости также прекращаются.

В итоге два здания, имеющие одинаковые уровни физического износа, одно из которых не признано аварийным, а второе признано, имеют колоссальную разницу в правах собственников на него:

- права собственников не аварийного здания не ограничены, и оно не планируется сносу;
- права собственников аварийного здания ограничены и по объёму, и по сроку действительности, а судьба здания определена однозначно – оно будет снесено.

В результате совокупности указанных обстоятельств корректировка на объём и срок действительности прав собственности на помещения, находящиеся в аварийном доме, в относительном виде должна быть равна 0,00 отн. ед., рыночная стоимость передаваемых прав на непригодное для проживания помещение в аварийном доме равна 0,00 руб.

Однако эта корректировка относится только к правам на собственно помещение («в стенах») и никоим образом не относится к правам на земельный участок.

А рыночная стоимость прав на земельный участок должна оцениваться, исходя из его наиболее эффективного использования как вакантного.

⁹ Качур Д. (2026), Сумма компенсаций за изъятие активов для нужд Москвы выросла почти на треть, Ведомости, 28.08.2026, https://www.vedomosti.ru/realty/articles/2026/08/28/1224518-summa-kompensatsii-viroslo?from=copy_text

Недоумение вызывает и рекомендация п. 4.2.6.3. МР

Результат сравнительного подхода для индивидуального жилого дома в ветхом состоянии или состоянии, требующем существенного капитального ремонта, который экономически не целесообразен, с участком под ним может быть ниже или примерно равен стоимости прав земельного участка как незастроенного, полученной в рамках затратного подхода для единого объекта недвижимости.

Такой результат неизбежно будет закономерно получен абсолютно для любого объекта недвижимости, а не только для указанных, если оценить земельный участок при его наиболее эффективном использовании как вакантного при условии, что текущее использование здания ему не соответствует и не может быть приведено в соответствие в процессе ремонта или реконструкции. Но выяснить это можно только в процессе АНЭИ, который в МР полностью игнорируется. Но далее даётся ещё одна рекомендация, не выдерживающая критики.

*В таком случае, **учитывая допущение, что текущее (фактическое) использование на дату оценки является наиболее эффективным использованием**, и цель оценки, для определения итоговой стоимости необходимо отдать предпочтение результату затратного подхода с определением затрат на снос объекта и определением стоимости годных остатков, как приводящего к наиболее достоверному результату.*

Как уже было указано выше, затратный подход приводит к оценке рыночной стоимости только при выполнении двух условий:

1. рыночная стоимость земельного участка соответствует его НЭИ, как вакантного;
2. здание, расположенное на земельном участке, полностью соответствует НЭИ земельного участка как вакантного.

Но их выполнение можно установить только в ходе содержательного АНЭИ, но никак не при специальном, не имеющем никакого методологического смысла и даже противоречащего НЭИ, т.е. взятому с потолка допущении.

Определение рыночной стоимости доли в праве на земельный участок в МР

Не понятно, почему в п. 4.3.1. МР речь идёт только об индивидуальном жилом доме и не предусматривается авторами МР для участков под многоквартирными домами?

... Если объектом оценки является индивидуальный жилой дом с земельным участком под ним, то определение рыночной стоимости условно свободного участка в рамках сравнительного подхода не имеет никаких особенностей.

При верности утверждения «не имеет никаких особенностей», в частности, следует учитывать:

- Строительство индивидуального жилого дома с фактической этажностью может не соответствовать наиболее эффективному использованию земельного участка, которым может являться строительство мало- или даже среднеэтажных жилых домов,

- Наиболее эффективным использованием земельного участка как вакантного может заключаться в строительстве индивидуальных жилых домов более высокого качества и большей этажности, нежели фактически имеющее место (например, в условиях фактически одноэтажного индивидуального жилого дома согласно пункту 39 статьи 1 Градостроительного Кодекса РФ он может иметь до 3-х надземных этажей включительно, высотой не более двадцати метров).

С другой стороны, возможность и особенности применения конкретных методов оценки определяется исключительно на основании результатов АНЭИ и с учётом имеющихся в распоряжении оценщика данных абсолютно для любых земельных участков с расположенными на них абсолютно любыми зданиями.

В п. 4.3.2. **МР** рекомендуется использование сравнительного подхода:

... рекомендуется использование сравнительного подхода (метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения).

Невозможно высказать никаких возражений против использования метода сравнения продаж (с качественными и/или количественными корректировками цен) за исключением единственного, но которое является критическим – необходимости наличия в распоряжении оценщика достаточного количества объектов – аналогов.

Между тем из-за ограниченности рынка наличие достаточного количества практически исключено при оценке земельного участка под мало-, средне-, многоэтажное и т.д. строительство, что вполне может являться наиболее эффективным использованием земельного участка как вакантного.

Однако, исповедуемая авторами МР слепая вера в многочисленные ложные информационные продукты – т.н. «справочники», «сборники» и т.д. всевозможных корректировок «на любую потребу», позволяющими с помощью коэффициентов «преобразовать» вакантный участок с одним НЭИ в участок с иным НЭИ снимает этот методологический барьер, но приводит к заведомо недостоверным результатам оценки.

Относительно применения метода выделения необходимо отметить следующее.

В методологии оценки метод выделения не относится к методам сравнительного подхода, поскольку является комбинацией методов сравнительного / доходного и затратного подхода. При этом он считается применимым для достоверной оценки рыночной стоимости только в случаях, когда вклад зданий / сооружений в рыночную стоимость единого объекта недвижимости несущественен. Такими объектами являются преимущественно сельскохозяйственные земли с постройками или иные участки с очень маленькой плотностью застройки. Поэтому применять метод выделения можно только с той оговоркой, что здания (жилой дом) в соответствии с АНЭИ имеет нулевой вклад в рыночную стоимость единого объекта недвижимости. Аналогичное можно заявить и в отношении затратного подхода.

Кроме того, в методологии оценки область применения метода распределения резко ограничивается новыми одинаковыми (или почти одинаковыми) односемейными (индивидуальными) жилыми домами, расположенными на одинаковых (или почти одинаковых) земельных участках в одном коттеджном посёлке, доли земли в продажах которых заведомо известны. Во всех иных случаях метод не может давать достоверных результатов, поскольку

- доля земельных участков в рыночной стоимости единых объектов недвижимости с неаварийными зданиями сильно зависит от коэффициентов плотности застройки и обесценения зданий;
- доля земельных участков в рыночной стоимости единых объектов недвижимости с аварийными зданиями составляет 100%.

С некоторой модификацией метод распределения может применяться для контроля результатов оценки рыночной стоимости земельных участков с наиболее эффективным использованием под многоэтажное многоквартирное строительство. Тем не менее, пока такая модификация не является широко распространённой.

Вызывает недоумение отсутствие в перечне рекомендуемых методов метода остатка, поскольку только он непосредственно связывает рыночную стоимость конкретного земельного участка с его наиболее эффективным использованием как вакантного.

Рекомендация п. 4.3.5. МР является попросту ложной:

Если объектом оценки является помещение в МКД, и заказчиком (или судом) поставлена задача определить отдельно рыночную стоимость помещения и рыночную стоимость земельного участка под ним, то при расчете стоимости помещения в МКД сравнительным или доходным подходом необходимо выделить долю в праве на земельный участок. Такое выделение может быть проведено тремя путями:

- *Стоимость доли в праве на земельный участок может быть определена как результат оценки помещения как единого объекта недвижимости сравнительным подходом за вычетом затрат на создание (замещение или воспроизводство) помещения в МКД, включая прочее общее имущество МКД, вычетом прибыли предпринимателя, а также прибавлением величины накопленного износа. Выбор метода расчета затрат на создание осуществляет оценщик (например, на основании рыночных данных, методом сравнительной единицы на основании специализированных справочников и др.).*

Рыночная стоимость земельного участка при его наиболее эффективном использовании как вакантного может определяться только вычетом затрат на строительство нового современного здания, не имеющего никаких форм обесценения, полностью соответствующего наиболее эффективному использованию земельного участка как вакантного. Никакой «накопленный износ», а точнее – совокупное обесценение, в расчёте учитываться не должен.

Если предположить, что речь в МР идёт о преобразованном затратном подходе и фактическом аварийном здании, то его совокупное обесценение составляет не менее 100% от затрат замещения или воспроизводства в связи с аварийным состоянием и ограничением прав собственников помещений.

- *Стоимость доли в праве на земельный участок может быть определена умножением результата расчета стоимости помещения в МКД как единого объекта недвижимости сравнительным (доходным) подходом на долю стоимости земли в общей стоимости домовладения (например, определенную на основании рыночных данных, с применением специализированных справочников и др.). При этом оставшуюся часть*

стоимости объекта следует рассматривать как стоимость помещения в МКД (включая стоимость иного общего имущества МКД).

Речь в МР опять идёт о методе распределения, который, как указано выше, не может дать достоверный результат, за исключением 100%-ной доли права на земельный участок, на котором расположено аварийное здание.

Двусмысленной является «проблема», указанная в 4.3.8. МР:

В ситуации, когда земельный участок под МКД не сформирован, большую сложность вызывает определение размера общего земельного участка под МКД, подлежащего оценке.

В этом случае объект оценки попросту отсутствует, недвижимая вещь отсутствует, и оценку производить нельзя. Об этом надо прямо указать во избежание введения в заблуждение.

Выводы

В итоге проведённого анализа следует заключить, что текущая практика оценки не может основываться на критикуемых МР. Однако, необходимо также заключить, что практика оценки (равно и потребность пользователей оценки) настоятельно требует выработки корректной методологии оценки аварийного жилья, строго основанной на основополагающих принципах оценки, главным из которых применительно к данной задаче является принцип наиболее эффективного использования.