

Особенности производства строительно-технической экспертизы по определению выкупной стоимости объекта недвижимости

Выкупная стоимость включает в себя рыночную стоимость и прочие затраты.

Рыночная стоимость - наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

При проведении исследования учитывается, что порядок проведения экспертизы и требования к заключению эксперта регулируется Гражданским процессуальным кодексом РФ и Федеральным законом от 31.05.2001 № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в РФ».

Нормы законодательства об оценочной деятельности в части требования к содержанию и форме Отчета об оценке (Федеральный закон № 135-ФЗ и ФСО №3, №7) не могут быть применены к заключению эксперта, т.к. в данном случае форму и содержание заключения эксперта регулируют ГПК РФ и Федеральный закон № 73-ФЗ.

Методология оценки стоимости объектов

Проведение оценки предполагает использование трех подходов к оценке, которые оценщик должен применить или обосновать отказ от их использования:

- сравнительный подход;
- доходный подход;
- затратный подход;

Эксперт самостоятельно принимает решение об использовании тех или иных методов в рамках каждого из подходов. Выбор методов эксперт должен осуществить с учетом специфики Объекта оценки, определяемого вида стоимости, и предполагаемого использования результатов оценки.

В процессе оценки анализируется возможность применения каждого из этих подходов, однако, выбор подходов в каждом конкретном случае определяется характером и спецификой объекта, полнотой и достоверностью данных, используемых для анализа.

Согласно п. 22 ФСО №7. *«При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения: «сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений».*

Согласно п. 23 ФСО №7. При применении доходного подхода необходимо учитывать следующее положение: *«а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов». При применении данного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения».*

Согласно п. 24 ФСО №7. При применении затратного подхода необходимо учитывать следующее положение: *«а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и не жилых помещений».*

К основным элементам, подлежащим обязательному учету, относят:

- состав передаваемых прав;
- условия финансирования;
- условия продажи;
- время продажи;

- месторасположение;
- физические характеристики;
- экономические характеристики;

«объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость».

Вопросы, подлежащие разрешению экспертами, определяются условиями, заданными судом, органами дознания, лицами, производящими дознание, следователями:

- Какова рыночная стоимость строительного объекта ____ по состоянию на ____ г.?
- Какова рыночная стоимость земельного участка ____ по состоянию на ____ г.?
- Какова рыночная стоимость ставки арендной платы за пользование строительным объектом ____ по состоянию на ____ г. (или за период ____)?
- Надлежащим ли образом в отчете № ____ от « ____ » ____ 20__ г. использовался методологический аппарат определения рыночной стоимости (описание объекта исследования, методы расчета рыночной стоимости конкретного объекта исследования и иные допущения, которые могли повлиять на определение итоговой величины рыночной стоимости объекта исследования, в том числе правильность определения факторов, влияющих на стоимость объекта недвижимости, правильность выполнения математических действий, полнота и проверяемость информации, использованной оценщиком)?
- Какова рыночная стоимость строительного объекта ____ по состоянию на ____ г. без учета прав на землю?
- Какова рыночная стоимость земельного участка с расположенными на нем строительными объектами ____ по состоянию на ____ г.?
- Каков рыночный размер ставки арендной платы за пользование строительным объектом ____ по состоянию на ____ г.?

Перечень документов – источников исходных данных, используемых при исследовании¹:

- документы, содержащие сведения о величине долей совладельцев в праве собственности на строительный объект и земельный участок: определение суда о назначении экспертизы;
- справка или технический паспорт;
- технические планы;
- документы, подготовленные нотариатом при оформлении наследства, сделок купли-продажи, завещаний, договоров мены, дарения, брачных договоров;
- судебные решения и пр.;
- свидетельства о государственной регистрации права на строительный объект и земельный участок;
- правоустанавливающие, праворегистрирующие, правоудостоверяющие документы, в том числе действовавшие в предшествующие периоды времени (постановление местной администрации, свидетельствующее о праве собственности на земельный участок, договор землеотвода под строительство и т.п.);
- кадастровое дело, межевое дело,
- кадастровый паспорт, кадастровая выписка, кадастровый план, содержащие сведения о кадастровом номере, виде разрешенного и фактического использования

¹ Приведенный список может быть расширен или сокращен в зависимости от содержания поставленных вопросов и специфики объектов, подлежащих экспертному исследованию.

площади земельного участка, сведения о правах на земельный участок, план земельного участка, в том числе сведения о частях земельного участка и обременениях;

- технический паспорт и технический план на строительный объект;
- отчеты об оценке;
- иные документы.

Выкупная стоимость

Согласно Жилищному кодексу РФ:

Статья 32. *«Обеспечение жилищных прав собственника жилого помещения при изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд*

При определении размера возмещения за жилое помещение в него включаются рыночная стоимость жилого помещения, рыночная стоимость общего имущества в многоквартирном доме, в том числе рыночная стоимость земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с учетом его доли 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 (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».

Выкуп

Согласно Жилищному кодексу РФ:

Статья 32 *«п.6. Возмещение за жилое помещение, сроки и другие условия изъятия определяются соглашением с собственником жилого помещения. Принудительное изъятие жилого помещения на основании решения суда возможно только при условии предварительного и равноценного возмещения. При этом 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, если соглашением с прежним собственником жилого помещения не установлено иное».*

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 помещения (в случае, если указанным в части 6 ст. 32 ЖК РФ 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 помещение, досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенную выгоду.

Согласно ГК РФ

Статья 15: *«1. Лицо, право которого нарушено, может требовать полного возмещения причиненных ему убытков, если законом или договором не предусмотрено возмещение убытков в меньшем размере.*

2. Под убытками понимаются 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).

Если лицо, нарушившее право, получило вследствие этого доходы, лицо, право которого нарушено, вправе требовать возмещения наряду с другими убытками упущенной выгоды в размере не меньшем, чем такие доходы».

В понятие убытков, согласно ст. 15 ГК РФ, входят реальный ущерб, под которым понимаются расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение его имущества, а также упущенная выгода – неполученные доходы, которое это лицо получило бы при обычных условиях, гражданского оборота, если бы его право не было нарушено.

Чаще всего, на момент производства экспертизы достоверно определить расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права (изменение места проживания, временное пользование иным жилым помещением до приобретения в собственность другого жилого помещения) не представляется возможным, так как данная величина зависит от целого ряда факторов, значение которых может варьироваться в зависимости от согласованного варианта возмещения, длительности периода до приобретения в собственность другого жилого помещения.

Величина ущерба физических лиц определяется в соответствии с п.п. 22 п. 1 ст. 333.33 части второй НК РФ

«22) за государственную регистрацию прав, ограничений прав и обременений объектов недвижимости, сделок с объектом недвижимости, если такие сделки подлежат государственной регистрации в соответствии с федеральным законом, за исключением юридически значимых действий, предусмотренных [подпунктами 21, 22_1, 23-26, 28-31, 61 и 80_1](#) настоящего пункта:

для физических лиц - 2000 рублей;

для организаций - 22000 рублей»

Величина ущерба принята 2 000 (Две тысячи) рублей.