**Оценка интеллектуальной собственности в системе судебной оценочной экспертизы**

**Москва 2016**

**Оценка интеллектуальной собственности в системе судебной оценочной экспертизы**

**Учебное пособие**

**по программе профессиональной переподготовки**

**по специальности**

**«Судебный эксперт-оценщик»**

**Автор-составитель**

**Л.И. БАРАННИКОВ**

**Москва 2016 г.**

**УДК 347 ББК 67.4 Б 24**

Рецензенты:

## В.И. Журко – кандидат исторических наук, профессор, председатель Экспертного Совета Министерства Образования России. Ректор института международных социально-гуманитарных связей.

А.Г. Чернявский – доктор юридических наук, профессор. Ректор Московского института государственного управления и права.

Автор-составитель:

Баранников Леонид Иванович, Доктор права (Ph.D). Судебный эксперт, сертифицированный Российским Федеральным центром судебной экспертизы при Министерстве юстиции РФ, Палатой судебных экспертов, Российским обществом оценщиков.

**Б 24 Л.И. Баранников**

**Оценка интеллектуальной собственности в системе судебной оценочной экспертизы.** Учебное пособие по программе профессиональной переподготовки по специальности «Судебный эксперт-оценщик» /В авторской редакции Л.И. Баранникова – М.: **…….** 2016, 285 стр.

Роль судебной оценочной экспертизы, как средства доказывания в уголовном, административном, гражданском и арбитражном судопроизводстве очевидна и незамениманикакими другими видами экономических экспертиз**.** По своей природе она представляет комплексную отрасль знания, реализуемого в деятельности компетентных лиц. Их основу составляют экономические, математические и правовые знания, которые дополняются знаниями в информатике, строительстве и других областях науки и техники. С практической точки зрения судебная оценочная экспертиза, как новый род в классе судебно-экономических экспертиз, является сложно структурированной системой процессуальных действий специалистов- оценщиков, обладающих специальными познаниями в соответствующих отраслях науки, техники, искусства и ремесла. Судебная оценочная экспертиза имеет свои особенности применительно к уголовным, гражданским, арбитражным и административным делам. Данное учебное пособие предназначено для переподготовки специалистов-оценщиков по программе «Судебный эксперт-оценщик», для студентов, адвокатов, федеральных и мировых судей, для специалистов в области кадастрового дела и технической инвентаризации объектов недвижимости.

**ISBN ……**

**© Л.И. Баранников 2016**

**Оглавление.**

**Введение**…………………………………………………………….................4

**Глава 1.** История зарождения и развития экспертного-исследования в России………………………………………………………………………….16

**1.2.** Назначение судебной экспертизы……………………………………….19

**1.3.** Права и обязанности судебного эксперта……………………………….21

- Какие требования предъявляются судебному эксперту (кто может быть судебным экспертом).

- Какие требования, предъявляемые к судебным экспертам, неправомерны.

- Основания для самоотвода (отвода) эксперта.

- Какую ответственность несет судебный эксперт.

- Кто разъясняет судебному эксперту права и предупреждает его об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения.

- Права и обязанности судебного эксперта.

- Может ли суд отклонить заключение судебного эксперта.

- Можно ли судебного эксперта вызывать повесткой в качестве свидетеля.

- Можно ли давать рецензию на заключение судебного эксперта.

- Что судебный эксперт делать не вправе.

- Может ли судебный эксперт вступать в контакт со сторонами.

**1.4.** Форма и содержание заключения эксперта………………………………28

**Глава 2.** Оценочная деятельность в России и за рубежом…………………..36 2.1. История развития оценочной деятельности в России и за рубежом.2.2. Становление Оценочной практики в современных условиях России. 2.3 Процессуальные и методические основы оценочной деятельности. 2.4. Регулирование оценочной деятельности в России.

### 2.4.1. Российские стандарты оценки.

## 2.4.2. Методическая база оценки. 2.4.3. Подходы к оценке.

2.4.4.Согласование результатов и заключение о рыночной стоимости объекта оценки.

**Гава 3.** Методы оценки интеллектуальной собственности………………..63

3.1. Оценка объектов промышленной собственности. Оценка лицензии….70 3.2. Оценка бренда……………………………………………………………..72 3.3. Оценка договора на передачу ноу-хау…………………………………...75 3.4. Оценка инновационного проекта как объекта интеллектуальной собственности…………………………………………………………………..78 3.5. Экспертная оценка проектов (методика Госкомвуза России)…………..81 3.6. Экспертная оценка групп проектов (методика Национального фонда США)…………………………………………………………………………….84 3.7. Сравнительная многоуровневая оценка (методика Российского фонда фундаментальных исследований)……………………………………………...87 3.8. Метод Мэнсфилда………………………………………………………….95 3.9. Модель И. Фишера…………………………………………………………96 3.10. Подходы и методы оценки интеллектуальной собственности и нематериальных активов………………………………………………………100 3.11. Вознаграждение за использование интеллектуальной собственности, ставка роялти…………………………………………………………………...105

**Глава 4.**Теория и практика судебной оценочной экспертизы……………..135

4.1. Предмет, цели и задачи судебной оценочной экспертизы…………… 1374.2. Правовое регулирование судебной оценочной экспертизы…………...139 4.3. Классификация судебных оценочных экспертиз……………………… 142 4.4.Процессуальные отличия «Оценщика» и «Судебного эксперта», «Отчета об оценке» и «Заключения эксперта»……………………………………….. 1404.5. Методическое обеспечение судебно-оценочной экспертизы………….151

Образец судебной оценочной экспертизы по оценки интеллектуальной собственности (товарного знака)…………………………………………….163

Список использованной литературы. ………………………… …………………..

**Введение.**

Понятие интеллектуальной собственности впервые появилось в лексике юристов и  экономистов в XVIII и [XIX веках](https://ru.wikipedia.org/wiki/XIX_%D0%B2%D0%B5%D0%BA). В широкое употребление оно вошло во второй половине [XX века](https://ru.wikipedia.org/wiki/XX_%D0%B2%D0%B5%D0%BA), в связи с подписанием в 1967 году в [Стокгольме](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A1%D1%82%D0%BE%D0%BA%D0%B3%D0%BE%D0%BB%D1%8C%D0%BC) Конвенции, учреждающей [Всемирную организацию интеллектуальной собственности](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%92%D1%81%D0%B5%D0%BC%D0%B8%D1%80%D0%BD%D0%B0%D1%8F_%D0%BE%D1%80%D0%B3%D0%B0%D0%BD%D0%B8%D0%B7%D0%B0%D1%86%D0%B8%D1%8F_%D0%B8%D0%BD%D1%82%D0%B5%D0%BB%D0%BB%D0%B5%D0%BA%D1%82%D1%83%D0%B0%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%BE%D0%B9_%D1%81%D0%BE%D0%B1%D1%81%D1%82%D0%B2%D0%B5%D0%BD%D0%BD%D0%BE%D1%81%D1%82%D0%B8) (ВОИС). Согласно учредительным документам ВОИС «интеллектуальная собственность» включает права, относящиеся к : - [литературным, художественным и научным произведениям](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%90%D0%B2%D1%82%D0%BE%D1%80%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B5_%D0%BF%D1%80%D0%B0%D0%B2%D0%BE);

- [исполнительской деятельности артистов, звукозаписи, радио и телевизионным передачам](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A1%D0%BC%D0%B5%D0%B6%D0%BD%D1%8B%D0%B5_%D0%BF%D1%80%D0%B0%D0%B2%D0%B0);

- [изобретениям во всех областях человеческой деятельности](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%98%D0%B7%D0%BE%D0%B1%D1%80%D0%B5%D1%82%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5);

- [промышленным образцам](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9F%D1%80%D0%BE%D0%BC%D1%8B%D1%88%D0%BB%D0%B5%D0%BD%D0%BD%D1%8B%D0%B9_%D0%BE%D0%B1%D1%80%D0%B0%D0%B7%D0%B5%D1%86);

- [товарным знакам, знакам обслуживания, фирменным наименованиям и коммерческим обозначениям](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A2%D0%BE%D0%B2%D0%B0%D1%80%D0%BD%D1%8B%D0%B9_%D0%B7%D0%BD%D0%B0%D0%BA);

- другие права, относящиеся к интеллектуальной деятельности в производственной, научной, литературной и художественной областях.

Позднее в сферу деятельности ВОИС были включены исключительные права, относящиеся к [географическим указаниям](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9D%D0%B0%D0%B8%D0%BC%D0%B5%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D0%B0%D0%BD%D0%B8%D0%B5_%D0%BC%D0%B5%D1%81%D1%82%D0%B0_%D0%BF%D1%80%D0%BE%D0%B8%D1%81%D1%85%D0%BE%D0%B6%D0%B4%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D1%8F_%D1%82%D0%BE%D0%B2%D0%B0%D1%80%D0%B0), новым сортам растений и породам животных, интегральным микросхемам, радиосигналам, базам данных, [доменным именам](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%94%D0%BE%D0%BC%D0%B5%D0%BD%D0%BD%D0%BE%D0%B5_%D0%B8%D0%BC%D1%8F). В юриспруденции словосочетание «интеллектуальная собственность» является единым термином, входящие в него слова не подлежат толкованию по отдельности. В современных условиях развития рынка услуг, одним из основных товаров, которым обмениваются участники данного рынка, является информация. Причем ее объем в результате такого обмена не убывает, и этим во многом определяется возможность стабильного экономического роста любого государства. Происходящие сегодня процессы связаны, в первую очередь, с глобализацией создания, переработки и потребления информации, и они кардинально изменят, как способ производства в целом, так и отдельные общественные институты. Преобразуется и современное информационное пространство общества, меняется роль денег, которые все в большей степени становятся "электронными". Причем таким "цифровым" деньгам, в полной мере, присущи все три функции платежных средств: измерение, учет, обращение и накопление. Особенностью является возможность их прямого обмена между отдельными гражданами в виде использования "электронных кошельков". Таким образом, важнейшей стратегической задачей, на современном этапе развития экономических связей, становится создание механизмов, обеспечивающих реализацию прав и ответственности производителей информации, участников рынка информационных товаров и услуг, медийных и IT корпораций, а также государственных и общественных институтов. При этом первостепенное значение приобретает понятие "интеллектуальная собственность". Оно объединяет практически все информационно-содержащие объекты, а также связанные с ними отношения, возникающие в производственной, экономической, финансовой, общественной, персональной и других сферах. Интеллектуальная собственность проникает во все всех этапы общественного производства, сопровождая создание и движение материальных ценностей. Объекты интеллектуальной собственности можно отнести к трем уровням: федеральная, корпоративная и индивидуальная. «Интеллектуальная собственность», как понятие означает закреплённое [законом](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%97%D0%B0%D0%BA%D0%BE%D0%BD_(%D0%BF%D1%80%D0%B0%D0%B2%D0%BE)) временное [исключительное право](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%98%D1%81%D0%BA%D0%BB%D1%8E%D1%87%D0%B8%D1%82%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%BE%D0%B5_%D0%BF%D1%80%D0%B0%D0%B2%D0%BE), а также личные неимущественные права авторов на [результат создания ими интеллектуальной деятельности](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A0%D0%B5%D0%B7%D1%83%D0%BB%D1%8C%D1%82%D0%B0%D1%82_%D0%B8%D0%BD%D1%82%D0%B5%D0%BB%D0%BB%D0%B5%D0%BA%D1%82%D1%83%D0%B0%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%BE%D0%B9_%D0%B4%D0%B5%D1%8F%D1%82%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%BE%D1%81%D1%82%D0%B8) или [средства индивидуализации](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A1%D1%80%D0%B5%D0%B4%D1%81%D1%82%D0%B2%D0%BE_%D0%B8%D0%BD%D0%B4%D0%B8%D0%B2%D0%B8%D0%B4%D1%83%D0%B0%D0%BB%D0%B8%D0%B7%D0%B0%D1%86%D0%B8%D0%B8). Законодательство, которое определяет процессуальные права на интеллектуальную собственность, устанавливает [монополию](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9C%D0%BE%D0%BD%D0%BE%D0%BF%D0%BE%D0%BB%D0%B8%D1%8F) авторов на использование результатов своей интеллектуальной, творческой деятельности, которые, таким образом, могут использоваться другими лицами лишь с разрешения первых.

**Виды и объекты интеллектуальной собственности.**

Основные термины и определения:

1. "Интеллектуальная собственность" – обеспечивает исключительные права на результаты интеллектуальной деятельности, включая права, определенные в ст. 2 Конвенции, учреждающей Всемирную организацию интеллектуальной собственности, подписанной в Стокгольме 14 июля 1967 года. В соответствии с процессуальным законодательством Российской Федерации полный объем исключительных прав включает в себя приоритет, авторство объекта интеллектуальной собственности и исключительное право на его использование.

2. "Объекты промышленной собственности" - изобретения, полезные модели, промышленные образцы, а также иные объекты промышленной собственности в соответствии со ст. 1 Парижской конвенции по охране промышленной собственности.

3. "Патент" - документ либо заявка на его выдачу, удостоверяющие исключительные права на изобретение, полезную модель, промышленный образец, селекционное достижение (включая племенной материал) или иные объекты промышленной собственности.

4. "Информация" - сведения о лицах, предметах, фактах, событиях, явлениях и процессах, касающихся предмета договора, хода его исполнения и полученных результатов, независимо от формы их представления.

5. "Конфиденциальная информация" - зафиксированная на материальном носителе информация с реквизитами, позволяющими ее идентифицировать, доступ к которой (публикация) ограничивается в соответствии с контрактом или соглашением.

6. "Программные средства" - компьютерные программы и базы данных, приспособленные к правовой охране.

7. "Ноу - хау" - техническая, организационная или коммерческая информация, составляющая секрет производства товаров, работ и услуг, имеющая действительную или потенциальную коммерческую ценность в силу ее неизвестности третьим лицам и обеспеченная на законных основаниях необходимой охраной.

8. "Предшествующая интеллектуальная собственность" - принадлежащая участникам договорных отношений интеллектуальная собственность, использование которой необходимо для выполнения работ по контракту или соглашению.

9. "Создаваемая интеллектуальная собственность" - исключительные права на полученные при выполнении работ по контракту или соглашению результаты, приспособленные к правовой охране.

Процессуальные права на интеллектуальную собственность отражены в IV части Гражданского Кодекса Российской Федерации, введенной в действие Федеральным законом от 18.12.2006 N 231-ФЗ (ГР РФ). В соответствии со ст. 1225 ГК РФ к объектам интеллектуальной собственности относятся результаты интеллектуальной деятельности и приравненные к ним средства индивидуализации юридических лиц, товаров, работ, услуг и предприятий, которым предоставляется правовая охрана, а именно: - произведения науки, литературы и искусства;

- программы для электронных вычислительных машин;

- базы данных;

- исполнения;

- фонограммы;

- сообщение в эфир или по кабелю радио- или телепередач (вещание организаций эфирного или кабельного вещания);

- изобретения;

- полезные модели;

- промышленные образцы;

- селекционные достижения;

- топологии интегральных микросхем;

- секреты производства (ноу-хау);

- фирменные наименования;

- товарные знаки и знаки обслуживания;

- наименования мест происхождения товаров;

- коммерческие обозначения.

Интеллектуальная собственность охраняется законом.

Права, относящиеся к объектам интеллектуальной собственности, имеют свои особенности. Они ограничены определенным сроком действия, территорией, носят абсолютный характер и являются исключительными по отношению ко всем третьим лицам. По окончании предусмотренного законом срока действия этих прав объекты интеллектуальной собственности становятся общественным достоянием и любое лицо может использовать их по своему усмотрению. В то же время исключительные права обеспечивают их собственникам возможность совершать все дозволенные законом действия и одновременно запрещают всем третьим лицам совершать такие действия без согласия правообладателей. Исключительное право действует против любого лица, желающего воспользоваться принадлежащим другому лицу объектом интеллектуальной собственности без его разрешения. Особое место занимают объекты, представляющие собой коммерческую тайну и относящиеся к категории нетрадиционных объектов интеллектуальной собственности. Чтобы обеспечить сохранность объекта интеллектуальной собственности, его необходимо снабдить так называемым защитным атрибутом (ЗА ОИС). Защитный атрибут обладает определенными свойствами. В первую очередь он должен быть неотъемлемой частью объекта интеллектуальной собственности, поскольку его утрата делает этот объект незащищенным. Автором результата интеллектуальной деятельности признается гражданин, творческим трудом которого создан такой результат. Не признаются авторами результата интеллектуальной деятельности граждане, не внесшие личного творческого вклада в создание такого результата, в том числе оказавшие его автору только техническое, консультационное, организационное или материальное содействие, помощь либо только способствовавшие оформлению прав на такой результат или его использованию, а также граждане, контролировавшие выполнение соответствующих работ. Автору результата интеллектуальной деятельности принадлежит **право авторства**, а в случаях, предусмотренных ГК РФ, право на имя и иные личные неимущественные права. Право авторства, право на имя и иные личные неимущественные права автора неотчуждаемы и непередаваемы.

**Исключительное право**

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

Правообладатель может по своему усмотрению разрешать или запрещать другим лицам использовать результат интеллектуальной деятельности или средство индивидуализации. Отсутствие запрета не считается согласием (разрешением). Другие лица не могут использовать соответствующие результат интеллектуальной деятельности или средство индивидуализации без согласия правообладателя, за исключением случаев, предусмотренных ГК РФ. Кроме того, ГК РФ устанавливает случаи, когда самостоятельные исключительные права на один и тот же результат интеллектуальной деятельности или на одно и то же средство индивидуализации могут одновременно принадлежать разным лицам.

**Распоряжение исключительным правом**

Правообладатель может распорядиться принадлежащим ему исключительным правом на результат интеллектуальной деятельности или на средство индивидуализации любым, не противоречащим закону и существу такого исключительного права способом, в том числе путем его отчуждения по договору другому лицу **(договор об отчуждении исключительного права)** или предоставления другому лицу права использования соответствующих результата интеллектуальной деятельности или средства индивидуализации в установленных договором пределах **(лицензионный договор)**. Заключение лицензионного договора не влечет за собой переход исключительного права к лицензиату. К договорам о распоряжении исключительным правом на результат интеллектуальной деятельности или на средство индивидуализации, в том числе договорам об отчуждении исключительного права и лицензионным (сублицензионным) договорам, применяются общие положения об обязательствах (ст. ст. 307 - 419 ГК РФ) и о договоре (ст. ст. 420 - 453 ГК РФ), поскольку иное не установлено правилами разд. VII ГК РФ и не вытекает из содержания или характера исключительного права. В случае заключения договора о залоге исключительного права на результат интеллектуальной деятельности или на средство индивидуализации залогодатель вправе в течение срока действия этого договора использовать такой результат интеллектуальной деятельности или такое средство индивидуализации и распоряжаться исключительным правом на такой результат или на такое средство без согласия залогодержателя, если договором не предусмотрено иное.

**Договор об отчуждении исключительного права**

**Предмет договора.** По договору об отчуждении исключительного права одна сторона (правообладатель) передает или обязуется передать принадлежащее ей исключительное право на результат интеллектуальной деятельности или на средство индивидуализации в полном объеме другой стороне (приобретателю).

**Форма договора.** Договор об отчуждении исключительного права заключается в письменной форме и подлежит государственной регистрации в случаях, когда результат интеллектуальной деятельности или средство индивидуализации подлежит государственной регистрации. Несоблюдение письменной формы или требования о государственной регистрации влечет недействительность договора.

**Цена договора.** По договору об отчуждении исключительного права приобретатель обязуется уплатить правообладателю предусмотренное договором вознаграждение, если договором не предусмотрено иное. При отсутствии в возмездном договоре об отчуждении исключительного права условия о размере вознаграждения или порядке его определения договор считается незаключенным. При этом правила определения цены, предусмотренные п. 3 ст. 424 ГК РФ, не применяются.

**Иные условия договора.** Исключительное право на результат интеллектуальной деятельности или на средство индивидуализации переходит от правообладателя к приобретателю в момент заключения договора об отчуждении исключительного права, если соглашением сторон не предусмотрено иное.

**Приоритет подачи патентных заявок**

Важным моментом, требующим обязательного обозначения в контрактах и соглашениях, является установление приоритета подачи патентных заявок на создаваемые объекты промышленной собственности. Это связано с тем, что в патентных законодательствах многих стран, как и в российском патентном законодательстве, существует требование подавать первую заявку на получение патента в собственное национальное патентное ведомство. Чтобы не входить в противоречие с законами той или иной страны, необходимо в контрактах и соглашениях обозначить, что первая заявка на получение патента на создаваемый объект промышленной собственности подается в патентное ведомство и в соответствии с законодательством той страны, на территории которой создан данный объект промышленной собственности.

**Лизинг объектов интеллектуальной собственности**

Новое направление развития инновационного лизинга связано с использованием в качестве предмета лизинга не только нового оборудования, но и авторских прав, патентов, торговых и фирменных знаков, то есть объектов интеллектуальной собственности.

Инновационный лизинг интеллектуальной собственности начал развиваться около 20 - 25 лет назад в США и Европе и на данный момент является полноценной разновидностью лизинговых сделок. В подавляющем большинстве случаев в качестве объекта инновационного лизинга выступает лицензия на программное обеспечение, но существует опыт сделок по лизингу других видов интеллектуальной собственности, например патентов, объектов авторского права, торговых марок.

Процессуальное законодательство о защите интеллектуальной собственности появилось в России только в последние годы. Существовавший ранее режим защиты таких объектов как произведений литературы, научных труды и изобретения исходили из приоритета прав государства. Формируемая новая правовая система и интеграция России в мировое экономическое пространство заставило обратить внимание на весь комплекс проблем, связанных с защитой интеллектуальной собственности. Участие России в международных актах устанавливающих обязательства стран участников в области охраны интеллектуальной собственности, явилось предпосылкой привести национальное законодательство в соответствие с действующими международными соглашениями.

Проблема интеллектуальной собственности достаточно новая для Российского законодательства, впервые это понятие было использовано в ст. 1 Закона о собственности в РСФСР от 24 декабря 1990 г. Принятые за последние годы законы "Об авторском праве и смежных правах", "О правовой защите программ для ЭВМ и баз данных", "О патентах" и другие процессуальные и нормативные акты, прямо регулирующие вопросы связанные с защитой интеллектуальной собственности, в целом соответствуют общепринятым международным требованиям, в тоже время в законах, прямо не регулирующих эти отношения, но затрагивающих в ряде случаев вопросы, связанные с правовым статусом объектов интеллектуальной собственности, допускаются ошибки и устанавливаются правовые режимы, прямо противоречащие как действующему Российскому законодательству так и международным актам. Так, совместное постановление Пленумов ВС РФ № 5 и ВАС РФ № 29 от 26 марта 2009 г. «О некоторых вопросах, возникших в связи с введением в действие части четвертой Гражданского кодекса Российской Федерации» (далее – Постановление) стало первым актом высших судебных инстанций, разъясняющим отдельные положения нового законодательства Российской Федерации в области интеллектуальной собственности.

**Экспертиза** – слово латинского происхождения от «expertus» – опытный, сведущий. В Российском законодательстве термин «эксперт» закрепили уголовно-процессуальными кодексами 1922 и 1923 годов, отказавшись от термина «сведущие лица», принятого судебными уставами Российской империи.  **Судебная экспертиза** – это процессуальное действие, состоящее из проведения исследований и дачи заключения экспертом по вопросам, разрешение которых требует специальных познаний в области науки, техники, искусства или ремесла и которые поставлены перед экспертом судом, судьей, органом дознания, лицом, производящим дознание, следователем или прокурором в целях установления обстоятельств, подлежащих доказыванию по конкретному делу.

Исходя из приведенного определения, признаками судебной экспертизы являются:

1. подготовка, назначение и проведение с соблюдением специального правового регламента, определяющего наряду с соответствующей процедурой права и обязанности эксперта, лица, назначающего экспертизу, а также права обвиняемого (подозреваемого) в связи с этим;
2. проведение исследования, основанного на использовании специальных знаний в различных областях науки, техники, искусства или ремесла;
3. дача заключения, имеющего статус источника доказательств (ст. 74 УПК РФ).

Заключение эксперта является самостоятельным источником процессуального доказательства, и именно создание доказательств таким путем выступает в качестве основной задачи функционирования органов судебной экспертизы. Это положение нашло свое отражение в Федеральном законе от 5 апреля 2001 г. «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации». Задачей государственной судебно-экспертной деятельности в соответствии со ст. 2 данного закона является оказание содействия судам, судьям, органам дознания, дознавателям, следователям и прокурорам в установлении обстоятельств, подлежащих доказыванию по конкретному делу, посредством разрешения вопросов, требующих специальных знаний в области науки, техники, искусства или ремесел.

В современных условиях развития экспертного исследования в целом, очевидна растущая роль специалистов-оценщиков в подготовке и совершении различного рода рыночных сделок, в определении налогооблагаемой базы, таможенной стоимости экспортируемых и импортируемых товаров, в определении стоимости различного рода объектов движимого и недвижимого имущества при исполнительном производстве, в кадастровой оценке земельных участков и иных объектов.

**Судебная оценочная экспертиза (СОЭ)** является необходимой процедурой, когда стороны в результате спора или судебного разбирательства заходят в тупик, представляя друг другу весьма противоречивые результаты отчетов об оценке одного и того же объекта. В данном случае экспертиза проводится на основании определения суда, органов дознания или предварительного следствия, прокуратуры. При этом оценщик приобретает статус судебного эксперта, принимая на себя права и обязанности, определенные в статье 85 «Обязанности и права эксперта» Гражданского процессуального кодекса РФ.

## Статья 85. Обязанности и права эксперта

1. Эксперт обязан принять к производству порученную ему судом экспертизу и провести полное исследование представленных материалов и документов; дать обоснованное и объективное заключение по поставленным перед ним вопросам и направить его в суд, назначивший экспертизу; явиться по вызову суда для личного участия в судебном заседании и ответить на вопросы, связанные с проведенным исследованием и данным им заключением.

В случае, если поставленные вопросы выходят за пределы специальных знаний эксперта либо материалы и документы непригодны или недостаточны для проведения исследований и дачи заключения, эксперт обязан направить в суд, назначивший экспертизу, мотивированное сообщение в письменной форме о невозможности дать заключение.

Эксперт обеспечивает сохранность представленных ему для исследования материалов и документов и возвращает их в суд вместе с заключением или сообщением о невозможности дать заключение.

В случае невыполнения требования суда, назначившего экспертизу, о направлении заключения эксперта в суд в срок, установленный в определении о назначении экспертизы, при отсутствии мотивированного сообщения эксперта или судебно-экспертного учреждения о невозможности своевременного проведения экспертизы либо о невозможности проведения экспертизы по причинам, указанным в абзаце втором настоящей части, судом на руководителя судебно-экспертного учреждения или виновного в указанных нарушениях эксперта налагается штраф в размере до пяти тысяч рублей.

2. Эксперт не вправе самостоятельно собирать материалы для проведения экспертизы; вступать в личные контакты с участниками процесса, если это ставит под сомнение его незаинтересованность в исходе дела; разглашать сведения, которые стали ему известны в связи с проведением экспертизы, или сообщать кому-либо о результатах экспертизы, за исключением суда, ее назначившего.

Эксперт или судебно-экспертное учреждение не вправе отказаться от проведения порученной им экспертизы в установленный судом срок, мотивируя это отказом стороны произвести оплату экспертизы до ее проведения. В случае отказа стороны от предварительной оплаты экспертизы эксперт или судебно-экспертное учреждение обязаны провести назначенную судом экспертизу и вместе с заявлением о возмещении понесенных расходов направить заключение эксперта в суд с документами, подтверждающими расходы на проведение экспертизы, для решения судом вопроса о возмещении этих расходов соответствующей стороной с учетом положений части первой статьи 96 и статьи 98 настоящего Кодекса.

3. Эксперт, поскольку это необходимо для дачи заключения, имеет право знакомиться с материалами дела, относящимися к предмету экспертизы; просить суд о предоставлении ему дополнительных материалов и документов для исследования; задавать в судебном заседании вопросы лицам, участвующим в деле, и свидетелям; ходатайствовать о привлечении к проведению экспертизы других экспертов.

Роль судебной оценочной экспертизы, как средства доказывания по соответствующим уголовным, административным, гражданским и арбитражным делам, очевидна и незаменимаяникаким другим видом экономической экспертизы**.** По своей природе она является синтетической отраслью знания, реализуемого в деятельности компетентных лиц. Их основу составляют экономические и правовые знания, которые дополняются знаниями в математике, информатике и других областях науки и техники.

С практической точки зрения судебная оценочная экспертиза, как новый род в классе судебно-экономических экспертиз, является сложно структурированной системой процессуальных действий специалистов-оценщиков, обладающих специальными знаниями и компетенцией в соответствующих отраслях науки, техники, искусства и ремесла. Эта система имеет некоторые особенности применительно к уголовным, гражданским, арбитражным и административным делам. Во всяком случае, единые рецепты экспертной деятельности по упрощенным правилам здесь однозначно неприменимы и неприемлемы [26].

Экспертная деятельность в России существует уже более 150 лет, и бушующим экспертам-оценщикам нужно научиться перенимать опыт и повышать свою квалификацию, чтобы чувствовать себя уверенно при производстве судебной оценочной экспертизы, в написании «Заключения эксперта» и выступлении в суде.

**Глава 1. СТАНОВЛЕНИЕ И СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ   
ИНСТИТУТА СУДЕБНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ В РОССИИ**

**1.1. История зарождения и развития экспертного исследования в России**

Начиная со времен византийского императора [Юстиниана](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%AE%D1%81%D1%82%D0%B8%D0%BD%D0%B8%D0%B0%D0%BD) (V-VI века) в процессуальном законодательстве находило закрепление исследование [почерка](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9F%D0%BE%D1%87%D0%B5%D1%80%D0%BA) в судебных целях. В России уже в [XV веке](https://ru.wikipedia.org/wiki/XV_%D0%B2%D0%B5%D0%BA) сравнение рукописей использовалось при установлении подлинности документов. Позднее, в своде законов Российской империи от [1857](https://ru.wikipedia.org/wiki/1857) года, указывалось, что рассмотрение и сличение почерков производится по назначению суда. Такое исследование поручалось секретарям присутственных мест, учителям чистописания или другим преподавателям.

В [XVII веке](https://ru.wikipedia.org/wiki/XVII_%D0%B2%D0%B5%D0%BA) изучением письма стали заниматься графологи, которые стремились установить по почерку [характер](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A5%D0%B0%D1%80%D0%B0%D0%BA%D1%82%D0%B5%D1%80) [человека](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A7%D0%B5%D0%BB%D0%BE%D0%B2%D0%B5%D0%BA). Основателем графологии считается французский аббат Мишон. [XIX](https://ru.wikipedia.org/wiki/XIX_%D0%B2%D0%B5%D0%BA)-[XX века](https://ru.wikipedia.org/wiki/XX_%D0%B2%D0%B5%D0%BA) отмечены трудами по графологии французских криминалистов А. Бертильона и Э. Локара. Отечественная доктрина того времени представлена Е.Ф. Буринским, который впервые обратил вниманием на взаимосвязь между физиологическими особенностями человека и его почерком. Расцвет судебного почерковедения приходится на [1970](https://ru.wikipedia.org/wiki/1970)-[1990-е](https://ru.wikipedia.org/wiki/1990-%D0%B5) годы XX века, тогда были предприняты удачные попытки установления [пола](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9F%D0%BE%D0%BB_%D1%87%D0%B5%D0%BB%D0%BE%D0%B2%D0%B5%D0%BA%D0%B0), [возраста](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%92%D0%BE%D0%B7%D1%80%D0%B0%D1%81%D1%82), образования и даже роста исполнителя рукописи.

Первые сведения о применении медицинских знаний в судебном процессе относятся ко времени Гиппократа, жившего более 400 лет до н. э. В России датой официального становления судебной медицинской экспертизы считают [1716](https://ru.wikipedia.org/wiki/1716) год, когда Воинским уставом [Петра I](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9F%D1%91%D1%82%D1%80_I_%D0%92%D0%B5%D0%BB%D0%B8%D0%BA%D0%B8%D0%B9) было предписано привлекать лекарей для исследования повреждений на одежде и теле пострадавшего.

В начале XIX века в России были созданы врачебные управы (в частности, в Москве – Медицинская контора, а в Санкт-Петербурге – Физикат).

На процесс судопроизводства в России и развитие судебных экспертиз существенное влияние оказала Судебная реформа [1864 года](https://ru.wikipedia.org/wiki/1864_%D0%B3%D0%BE%D0%B4). Она регламентировала процесс предварительного расследования, получения и фиксации доказательств, обусловила необходимость более широкого использования научных познаний при рассмотрении уголовных и гражданских дел.

Устав Уголовного судопроизводства следующим образом определял положение экспертизы (ст. 112, 325): эксперты должны приглашаться в тех случаях, когда «…для точного уразумения встречающегося в деле обстоятельства необходимы специальные сведения или опытность в науке, искусстве, ремесле, промысле или каком-либо занятии….». В ст. 326 указывалось, что в качестве экспертов могли приглашаться «врачи, фармацевты, профессоры, учителя, техники, художники, ремесленники, казначеи и лица, продолжительными занятиями по какой-либо службе или части приобретшие особую опытность» (Устав уголовного судопроизводства. // В кн. «Судебные уставы». СПб.: В. Головин у Владимирской церкви, [1865](https://ru.wikipedia.org/wiki/1865)).

В начале XX века в России начали использовать в суде и дактилоскопическую экспертизу, в 1906 году была введена система учета, и уже в 1912 г. В.И. Лебедевым была проведена первая дактилоскопическая экспертиза. За всем этим последовало создание сети экспертных учреждений и нормативная регламентация.

В российском законодательстве более-менее развернутые и систематизированные формулировки относительно регламентации экспертизы появились лишь в ХІХ столетии.

В ст. 325 Устава уголовного судопроизводства [1864](https://ru.wikipedia.org/wiki/1864) г. (далее – Устав) отмечалось: «Знающие лица приглашаются в тех случаях, когда для точного выяснения обстоятельств, которые встречаются по делу, необходимы специальные сведения или опытность в науке, искусстве, ремесле, промысле или любом занятии». Статья была размещена в подразделе «Осмотр и [освидетельствование](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9E%D1%81%D0%B2%D0%B8%D0%B4%D0%B5%D1%82%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D1%81%D1%82%D0%B2%D0%BE%D0%B2%D0%B0%D0%BD%D0%B8%D0%B5) через знающие лица вообще» раздела «Осмотр и [освидетельствование](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9E%D1%81%D0%B2%D0%B8%D0%B4%D0%B5%D1%82%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D1%81%D1%82%D0%B2%D0%BE%D0%B2%D0%B0%D0%BD%D0%B8%D0%B5)». Похожая формулировка ранее приводилась в ст. 943 Свода законов Российской империи (в [1832](https://ru.wikipedia.org/wiki/1832) г.).

Необходимость предоставления экспертизе статуса средства доказывания была обусловлена быстрым развитием процесса дифференциации знаний. В этом плане не потеряло актуальности высказывание В.Д. Спасовича. «Безграничное море знаний человеческих, – писал этот известный российский юрист, – и необходимое правильное разделение труда. Отдельная голова, отдельный ум не в состоянии вместить и тысячной части накопленного веками опыта. Каждая специальность доработалась до особых законов. Если случится, что суду или отдельному человеку необходимо будет обратиться к другой специальности, тогда вместо того, чтобы начать изучение этой специальности и, так сказать, ехать открывать Америку, можно прямо обратиться к специалисту из той или иной специальности и взять у него готовую формулу…» [47].

Первым в истории России официальном учреждением, в котором начала формироваться судебная экспертиза, стала Санкт-Петербургская Академия наук. Академиков привлекали к производству исследований в интересах правосудия.

Первоначально судебно-экспертная деятельность Академии наук ограничивалась вопросами медицины, но вскоре необходимость в анализе документов и веществ привели к потребности выполнения судебно-химических исследований. Большое их число провел лично М.В. Ломоносов. В XIX веке объем судебно-экспертных исследований Академии наук расширился, появились новые объекты для исследования, в том числе взрывчатые вещества и предметы со следами взрыва, очень активно развиваются химические исследования документов.

Исследования, проводившиеся академиками-химиками Ю.Ф. Фрицше и Н.Н. Зининым, можно считать основой для дальнейшего развития дей­ствительно научных методов криминалистической экспертизы документов. Академия наук не только сама проводила судебно-экспертные исследования, но и помогала учреждениям, которым эти исследования вменялись в обязанности. Прежде всего, это касается содействия Медицинскому Совету МВД, являвшемуся высшей судебно-экспертной инстанцией того исторического периода. Многие академики были членами Медицинского Совета. Среди них – Н.Н. Бекетов, В.М. Бехтерев, И.П. Павлов, Д.И. Менделеев и другие российские ученые.

Оказывалась помощь Мануфактурному Совету Министерства финансов, который давал заключения по просьбам следственных и судебных органов, Экспедиции Заготовления Государственных Бумаг, где проводились исследования по делам о поддельных денежных знаках, монетах и ценных бумагах. На процесс судопроизводства в России и развитие судебных экспертных исследований существенное влияние оказала Судебная реформа 1864 года. Она отдельно выделила процессы предварительного расследования, получения и фиксации доказательств, обусловила необходимость более широкого использования научных познаний при рассмотрении уголовных и гражданских дел.

Устав Уголовного судопроизводства в статьях 112, 325 следующим об­разом определял положение экспертизы: «… Эксперты должны приглашаться в тех случаях, когда для точного уразумения встречающегося в деле обстоятельства необходимы специальные сведения или опытность в науке, искусстве, ремесле, промысле или каком-либо занятии…». В ст. 326 Устава указывалось, что в качестве экспертов могли приглашаться: «врачи, фармацевты, профессоры, учителя, техники, художники, ремесленники, казначеи и лица, продолжительными занятиями по какой-либо службе или части, приобретшие особую опытность».

Тогда же были сформулированы основные требования к экспертам – незаинтересованность в исходе дела, объективность мнений и суждений, возможность проявления инициативы при проведении исследования в целях «вскрытия признаков, могущих привести к открытию истины». Заключения экспертов должны были проверяться и оцениваться судом.

Особо следует отметить вклад Академии наук в становление такого нового направления в области судебных экспертных исследований, как исследования в области экспертизы документов с использованием возможнос­тей фотографии. Эту работу заслуженно связывают с именем Е.Ф. Буринского, который считается основоположником применения фотографических методов при исследовании документов. В 1903 г. им была опубликована монография «Судебная экспертиза документов, производство ее и пользование ею», в которой он изложил результаты своих многолетних исследований в данной области.

Сферы проводимых Медицинским Советом экспертных исследований постепенно расширялась за счет развития криминалистического исследования документов, баллистических экспертиз. Производство последней тесно связано с именем П.И. Пирогова, который первым стал устанавливать места расположения стрелявшего и жертвы, а также ряд обстоятельств применения огнестрельного оружия.

Существенный вклад в разработку теории судебно-экспертного исследования документов внес А.А. Поповицкий, усовершенствовавший судебно-фотографические методы и средства, разработанные Е.Ф. Буринским и впервые предложивший классификацию элементов, составляющих особенности почерка.

В начале XX в. в России начали использовать в судопроизводстве дактилоскопическую экспертизу. В 1906 г. в Российской империи была введена система дактилоскопического учета, и уже через несколько лет в процессах судопроизводства стали использовать заключения специалистов почерковедов. Первое такое экспертное исследование было выполнено В.И. Ле­бедевым, который в 1912 г. опубликовал книгу «Искусство раскрытия преступлений. Дактилоскопия», которая многие годы являлась практическим руководством в этой области криминалистики.

Таким образом, существенное увеличение объемов применения научных познаний в судебной практике обусловило необходимость решения организационных проблем – создания сети экспертных учреждений.

28 июля 1912 г. был принят закон о создании в России первого специализированного судебно-экспертного учреждения – кабинета научно-судебной экспертизы. При этом использовался опыт работы судебно-фотографической лаборатории, учрежденной в 1893 г. при прокуратуре Санкт-Петербургской судебной палаты, и экспертных учреждений Европы. В январе 1913 г. кабинет научно-судебной экспертизы открылся при прокуратуре Московской судебной палаты, в январе 1914 г. – в Киеве (управляющим был назначен С.М. Потапов). Одновременно открываются кабинеты в Одессе и Харькове.

Значительную роль в развитии судебно-экспертных исследований в России сыграл I съезд экспертов-криминалистов, который проходил 1‑9 июля 1916 г. в Петрограде. В нем приняли участие сотрудники кабинетов научно-судебной экспертизы, а также судебные следователи, ученые физики, химики, биологи, судебные медики.

Многие участники съезда, который подвел первые итоги работы кабинетов научно-судебной экспертизы, практики применения научных познаний в интересах судопроизводства, стали впоследствии крупнейшими учеными-криминалистами – это С.М. Потапов, В.И. Фаворский, Н.П. Макаренко, В.Л. Русецкий. и др.

После революции 1917 г. в Петрограде и Москве кабинеты научно-судебной экспертизы были закрыты, существовавшие при сыскных отделениях полиции дактилоскопические бюро и фотографические лаборатории уничтожены.

Тем не менее практика раскрытия и расследования преступлений востребовала научные методы работы с вещественными доказательствами. В первые годы становления советской власти новое правительство в 1918 г. пытается регламентировать вопросы привлечения экспертов в уголовное судопроизводство.

С 1 марта 1919 г. по решению Коллегии НКВД РСФСР при Центророзыске начал работу «Кабинет судебной экспертизы», ставший основой научно-технической службы уголовного розыска. Первым его руководителем был назначен П.С. Семеновский. Эту дату принято считать днем зарождения экспертно-криминалистической службы российских органов внутренних дел.

Параллельно с развитием криминалистической службы в Центророзыске возникали научно-технические кабинеты и подотделы в крупных городах. Уже в 1924 г. они действовали, помимо Москвы, в Ленинграде, Харькове, Самаре и других городах России.

Осуществлялась и нормативная регламентация использования специальных познаний в расследовании преступлений. Уголовно-процессуальные кодексы 1922 и 1923 гг. отказались от термина «сведущие лица», принятого судебными уставами Российской Империи 1864 г., и ввели общепризнанный в процессуальной литературе термин «эксперт». Первый УПК РСФСР 1922 г. устанавливал следующие положения в отношении экспертного исследования:

1. Заключение эксперта является доказательством.
2. Экспертиза назначается по усмотрению следователя и суда, за исключением случаев, когда закон устанавливает обязательность назначения экспертизы.
3. Эксперт имеет право знакомиться с материалами уголовного дела.
4. Следователь вправе назначить новую экспертизу в случае признания им первой экспертизы недостаточно ясной и неполной.
5. Если следователь не согласен с заключением эксперта, то им назначается новая экспертиза.

Решалась и проблема подготовки экспертных кадров. В январе 1928 г. в Москве были открыты первые курсы экспертов. В 1940 г. научно-технические подразделения, накопившие практический опыт использования технических средств и методов криминалистики, были выведены из уголовного розыска и стали самостоятельными подразделениями милиции. В 1944 г. в Москве была создана Центральная криминалистическая лаборатория (ЦКЛ) Наркомата юстиции СССР, которая в 1946 г. стала структурным подразделением Всесоюзного института юридических наук МЮ СССР. ЦКЛ стала первым общесоюзным криминалистическим экспертным центром. В ее создание и развитие внесли большой вклад такие ведущие криминалисты, как Н.В. Терзиев, А.И. Винберг, В.Ф. Черваков, Б.И. Шевченко, Б.Л. Зотов, А.А. Эйсман.

Постановлением Совета министров СССР от 31 декабря 1950 г. в составе Министерства юстиции СССР и министерств юстиции союзных республик была создана система экспертно-криминалистических учреждений. В 1952 г. в системе МЮ СССР был образован отдел криминалистических учреждений, руководителем которого стал А.Р. Шляхов, а в МЮ РСФСР также был создан подобный отдел, который возглавил Н.П. Яблоков. В РСФСР этим же Постановлением дополнительно к Ленинградской лаборатории судебных экспертиз (1948) были созданы Саратовская, Свердловская, Казахская, Новосибирская, Ростовская, Хабаровская лаборатории. В 1954 г. была образована Московская криминалистическая лаборатория судебной экспертизы. 1 октября 1962 г. на базе Московской лаборатории и ЦКЛ ВИЮН был создан Центральный научно-исследовательский институт судебных экспертиз (ЦНИИСЭ), директором которого был назначен А.Р. Шляхов, ру­ководивший этим институтом до 1987 года. В 1970 г. институт был переименован во Всесоюзный научно-исследовательский институт судебных экспертиз (ВНИИСЭ), который стал головным научно-исследовательским и экспертным учреждением для всей системы экспертных учреждений органов юстиции.

В 1994 г. институт был преобразован в Российский Федеральный Центр судебных экспертиз (РФЦСЭ), который представляет собой коллектив высококвалифицированных научных сотрудников и экспертов.

**1.2. Назначение судебной экспертизы**

Назначение судебной экспертизы (ст.79 ГПК РФ, ст. 195 УПК РФ, ст. 88 АПК РФ) – это процессуальное действие, включающее в себя следующие три ключевые стадии:

1. Подбор исполнителя экспертного исследования по подведомственной принадлежности, либо, при особой специфике исследования и (или) отсутствии экспертов данных специальностей в государственном судебно-экспертном учреждении или подразделении, поиск иных учреждений и экспертов, обладающих необходимыми специальными познаниями и способных применить эти познания для разрешения поставленных вопросов.

2. Формулирование задач экспертизы во взаимодействии с исполнителем исследования путем постановки на разрешение корректных вопросов.

3. Определение материалов дела, имеющих отношение к данному роду или виду экспертизы и содержащих исходные данные для исследования.

По инициативе лица, назначившего экспертизу, и основаниям назначения экспертизы делятся на:

* судебные экспертизы (назначаются должностными лицами государственных органов дознания, следствия, прокуратуры, суда в рамках гражданского, арбитражного и уголовного судопроизводства с соблюдением определенного процессуального порядка в виде вынесения постановления или определения);
* внесудебные (досудебные) экспертизы (назначаются по собственной инициативе субъектов хозяйствования или собственников имущества).

По регламентации действий субъектов экспертной деятельности экспертные исследования основываются:

* при организации и производстве судебной экспертизы действия строго регламентируются Конституцией Российской Федерации, законом «О государственной судебно-экспертной деятельности», Арбитражно-процессуальным кодексом РФ (АПК РФ), Уголовно-процессуальным кодексом РФ (УПК РФ), Кодексом об административных правонарушениях РФ (КоАП РФ), Гражданско-процессуальным кодексом РФ (ГПК РФ), Таможенным кодексом РФ (ТК РФ), Налоговым кодексом РФ (НК РФ) и другими нормативно-правовыми актами государственных органов исполнительной власти;
* при организации и производстве внесудебной (досудебной) экспертизы исследование осуществляется с учетом требований законодательства Российской Федерации и методического обеспечения проводимого вида экспертного исследования.

По значению итогового документа (Экспертного заключения):

* заключение судебной экспертизы имеет статус доказательства, используемого в процессе судебного производства;
* заключение внесудебной (досудебной) экспертизы используется по рассмотрению инициатора исследования в зависимости от повода назначения экспертизы.

Данный вид экспертного исследования очень часто представлен в виде «Заключения специалиста». Это основано на положении статьи 41 «Распространение действия настоящего Федерального закона на судебно-экспертную деятельность лиц, не являющихся государственными судебными экспертами», в которой говорится: «В соответствии с нормами процессуального законодательства Российской Федерации судебная экспертиза может производиться вне государственных судебно-экспертных учреждений лицами, обладающими специальными знаниями в области науки, техники, искусства или ремесла, но не являющимися государственными судебными экспертами. На судебно-экспертную деятельность лиц, указанных в части первой настоящей статьи, распространяется действие [статей 2](http://base.garant.ru/12123142/1/#block_2), [3](http://base.garant.ru/12123142/1/#block_3), [4](http://base.garant.ru/12123142/1/#block_4), [6‑8](http://base.garant.ru/12123142/1/#block_6), [16](http://base.garant.ru/12123142/2/#block_16) и [17](http://base.garant.ru/12123142/2/#block_17), [части второй статьи 18](http://base.garant.ru/12123142/2/#block_1802), [статей 24](http://base.garant.ru/12123142/3/#block_24) и [25](http://base.garant.ru/12123142/3/#block_25) настоящего Федерального закона…».

Статус «Специалиста» также закреплен в следующих процессуальных документах: ст. 188 ГПК «Консультация специалиста», ст. 58 УПК «Специалист», ст. 55.1.АПК «Специалист».

**1.3. Права и обязанности судебного эксперта**

**Какие требования предъявляются судебному эксперту (кто может быть судебным экспертом)?**

Все процессуальные кодексы указывают только одно основание (требование) для назначения лица судебным экспертом – наличие специальных знаний (ст. 57 УПК РФ, ст. 85 ГПК РФ, ст. 55 АПК РФ).

Вместе с тем процессуальные кодексы требуют, чтобы в своем заключении судебный эксперт сообщил о своем образовании, специальности, стаже работы, о наличии ученой степени и (или) ученого звания (ст. 204 УПК РФ, ст. 86 АПК РФ). Требование о наличии высшего образования для государственных судебных экспертов содержится в ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации» (№ 73-ФЗ от 31.05.2001). Эти данные помогают суду (следователю, дознавателю, прокурору) в решении вопроса о компетентности эксперта.

**Какие требования, предъявляемые к судебным экспертам, неправомерны?**

Требование о предоставлении экспертом лицензии на право производства судебных экспертиз является незаконными и невыполнимым. Лицензирование судебно-экспертной деятельности не предусмотрено Федеральным законодательством (Федеральный закон от 08 августа 2001 г. № 128-ФЗ (ред. от 27 июля 2010 г.) «О лицензировании отдельных видов деятельности».

Если выполняется (назначается) судебно-оценочная экспертиза, судебная строительно-техническая экспертиза или другие виды судебных экспертиз, выполняемых специалистами саморегулируемых организаций (СРО), требование о представлении экспертом сведений о своем членстве в СРО не предусмотрено законом. Судебная экспертиза осуществляется только по нормам процессуальных кодексов. Что касается компетенции эксперта, то она должна устанавливаться по существу, а не по формальным основаниям.

**Какие есть основания для самоотвода (отвода) эксперта?**

Самоотвод должен быть заявлен судебным экспертом до рассмотрения дела по существу. Наряду с общими основаниями для самоотвода (отвода) участников процесса (ст. 61, 62 УПК РФ, ст. 16 ГПК РФ, ст. 21, 22 АПК РФ) существуют специфические основания для самоотвода (отвода) судебного эксперта:

* некомпетентность эксперта;
* служебная или иная зависимость, в которой находился или находится эксперт от лица, участвующего в деле;
* личная заинтересованность в исходе дела (ст. 70 УПК РФ, ст. 18 ГПК РФ, ст. 23, 27 АПК РФ).

В арбитражном процессе в дополнение к этому приведено еще одно специфическое основание (ст. 23 АПК РФ) для отвода эксперта. Это проведение сведущим лицом ревизии или проверки, материалы которой послужили поводом для обращения в арбитражный суд или используются при рассмотрении дела. Других оснований, кроме содержащихся в упомянутых выше статьях, для отвода судебного эксперта не имеется, например: требование наличия лицензии, аккредитации, членства в каком-то профессиональном объединении, высшего профильного образования, высшего образования и другое.

**Какую ответственность несет судебный эксперт?**

За дачу заведомо ложного заключения судебный эксперт несет уголовную ответственность по ст. 307 УК РФ.

За разглашение данных предварительного расследования эксперт несет уголовную ответственность по ст. 310 УК РФ.

**Кто разъясняет судебному эксперту права и предупреждает его об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения?**

Лицо, назначившее судебную экспертизу (судья, следователь, дознаватель), обязаны разъяснить эксперту его права и предупредить его об уголовной ответственности по ст. 307 УК РФ (ст. 192, 283 УПК РФ, ст. 79, 80 ГПК РФ, ст. 82 АПК РФ).

Если экспертиза проводится в экспертном учреждении, то разъяснение прав и предупреждение по ст. 307 УК РФ осуществляет руководитель экспертного учреждения (ст. 199 УПК РФ, ст. 82 АПК РФ, ст. 80 ГПК РФ).

**Какие у судебного эксперта права и обязанности?**

(ст. 57 УПК РФ, ст. 55 АПК РФ, ст. 85 ГПК РФ):

* лицо, назначенное судебным экспертом, обязано явиться по вызову судьи (суда) (следователя, дознавателя);
* обязано заявить самоотвод при наличии оснований;
* обязано принять экспертизу к производству.
* эксперт обязан явиться по вызову суда для личного участия в судебном заседании, задавать в судебном заседании вопросы лицам, участвующим в деле и свидетелям (ч.1,3 ст. 85 ГПК РФ);
* имеет право знакомиться с материалами дела, относящими к предмету экспертизы (необходимыми для ее производства);
* ходатайствовать о предоставлении дополнительных материалов, относящихся к предмету экспертизы;
* ходатайствовать о привлечении другого эксперта;
* участвовать с разрешения дознавателя, следователя, суда в процессуальных действиях и задавать вопросы, относящиеся к предмету судебной экспертизы (ст. 57 УПК РФ);
* эксперт вправе с разрешения арбитражного суда участвовать в судебных заседаниях, задавать вопросы лицам, участвующим в деле и свидетелям (ч. 3 ст. 55 АПК РФ);
* эксперт вправе дать заключение;
* эксперт вправе отказаться от дачи заключения;
* эксперт вправе обжаловать действия (бездействие) и решения дознавателя, следователя, прокурора и суда, ограничивающие его права.

**Может ли суд отклонить заключение судебного эксперта?**

Если заключение эксперта выполнено по форме, установленной законом «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации» (№ 73-ФЗ от 31 мая 2001 г.), проведено исследование в полном объеме и даны ответы на вопросы, суд обязан принять заключение эксперта.

Заключение эксперта по экспертизе, проведенной в точном соответствии с ее правовым регулированием, является доказательством по делу и должно быть приобщено к материалам дела.

«Заключение эксперта для суда не обязательно и оценивается судом по правилам, установленным в ст. 67 ГПК РФ. Несогласие судьи с заключением должно быть мотивированно в решении или определении» (ч. 3 ст. 86 ГПК РФ).

«Заключение эксперта оглашается в судебном заседании и исследуется наряду с другими доказательствами по делу» (ч. 3 ст. 86 АПК РФ).

«Заключение эксперта оглашается в судебном заседании. В целях разъяснения и дополнения заключения эксперту могут быть заданы вопросы» (ст. 187 ГПК РФ).

Из вышеприведенных статей очевидно, что заключение эксперта всегда должно быть приобщено к материалам дела, проверено и оценено наряду с другими доказательствами. Невыполнение этих условий является грубейшим нарушением закона.

Как было указано выше, суд может не согласиться с заключением эксперта и не принять его в качестве доказательства. Однако и в этом случае экспертиза, проведенная экспертом, должна быть оценена и включена в судебные издержки.

**Можно ли судебного эксперта вызывать повесткой в качестве свидетеля?**

Судебный эксперт, давший заключение на основе определения суда (постановления следователя, дознавателя) остается в этом качестве до окончания дела. Судебный эксперт не может быть вызван в качестве свидетеля по следующим основаниям. Закон различает процессуальное положение лиц, участвующих в деле и вызываемых в судебное заседание: «Лица, участвующие в деле, а также свидетели, эксперты, специалисты и переводчики извещаются или вызываются в суд повесткой с уведомлением…» (ст. 113 ГПК РФ).

Его процессуальный статус уже определен в деле несколькими документами:

* определением о назначении экспертизы;
* подпиской о предупреждении об уголовной ответственности по ст. 307 УК РФ;
* заключением судебного эксперта.

Судебный эксперт может быть вызван в судебное заседание только для допроса по его заключению.

Эксперт не может быть свидетелем, т. к. ему не о чем свидетельствовать; если бы он был свидетелем, то его нельзя было назначать экспертом. К тому же эксперт приходит в суд с данным им заключением, т. е. с выводными знаниями, в то время как свидетеля никогда не спрашивают о том, к каким выводам он пришел.

По этим же основаниям ни специалист (в гражданском, уголовном процессах), ни лицо, производившее оценку, также не могут вызываться в качестве свидетелей.

Специалист (ст. 188 ГПК РФ, ст. 58 УПК РФ) является участником соответствующего процесса и так должен обозначаться во всех процессуальных документах (в том числе в документе о вызове его в судебное заседание).

Оценщик не является свидетелем по существу, ему не о чем свидетельствовать, он также как эксперт приходит в суд с выводными данными. К тому же, оценка имущества указана в ст. 188 ГПК РФ в качестве одной из функций специалиста.

**Можно ли давать рецензию на заключение судебного эксперта?**

Ни в одном из процессов (уголовном, гражданском, арбитражном) такого процессуального действия, как рецензия, на заключение судебного эксперта не предусмотрено.

Если сторона обоснованно не согласна с заключением судебного эксперта, она может ходатайствовать перед судом о назначении дополнительной или повторной экспертизы.

В уголовном процессе наряду с этим сторона может обратиться к специалисту и предложить ему дать заключение по уже проведенной экспертизе, сформулировав надлежащим образом вопросы.

Рецензирование заключения судебного эксперта – действие не процессуальное и не регулируемое никакими нормами, такой документ – рецензия на заключение судебного эксперта – не имеет доказательственного значения. К тому же, как всякая рецензия, она может быть оспорена автором, т. е. судебным экспертом, давшим заключение.

Оспаривать выводы любой судебной экспертизы возможно только вместе с вынесенным решением по делу, в рамках которого она проводилась (Постановление № 28 пленума ВС РФ от 21 декабря 2010 г. « О судебной экспертизе по уголовным делам»).

**Что судебный эксперт не вправе делать?**

Согласно процессуальным документам: (ст. 57 УПК РФ, ст. 85 ГПК РФ, ст. 55 АПК РФ), судебный эксперт не имеет права:

* самостоятельно собирать доказательства (материалы для экспертного исследования);
* без ведома следователя или суда вести переговоры с участниками уголовного судопроизводства по поводу производства судебной экспертизы;
* вступать в личные контакты в гражданском (арбитражном) процессе с участками процесса, если это ставит под сомнение его незаинтересованность в исходе дела;
* разглашать сведения, которые стали ему известны при производстве экспертизы;
* давать заведомо ложное заключение;
* без разрешения лица, назначившего экспертизу, проводить исследования, способные полностью или частично разрушить объекты или изменить их внешний вид и основные свойства;
* уклоняться от явки по вызову в суд, к следователю, дознавателю, прокурору.

**Может ли судебный эксперт вступать в контакт со сторонами?**

В контакт со сторонами судебный эксперт чаще всего вступает, когда начинает экспертное исследование по месту нахождения крупногабаритного объекта (транспортное средство, домовладение, помещение, здание и т. п.). Эксперт должен помнить, что приступая к осмотру такого объекта, он приступает по существу к производству судебной экспертизы в «полевых условиях». Самостоятельного процессуального действия «экспертный осмотр» не существует. Экспертный осмотр является частью экспертизы, началом экспертного исследования по месту нахождения вещественного доказательства. Поэтому присутствие лиц при таком осмотре должно быть оформлено как присутствие при производстве экспертизы с указанием на это в определении (постановлении) о назначении экспертизы (или в дополнительном), а также отражено во вводной части заключения эксперта (ст. 204 УПК РФ, ст. 86 АПК РФ, ст. 84 ГПК РФ).

**1.4. Форма и содержание заключения эксперта**

В соответствии со следующими процессуальными документами: ст. 294 УПК РФ, ст. 86 ГПК РФ, ст. 86 АПК РФ, «Заключение эксперта» должно содержать следующие разделы и информацию:

1. Вводная часть:

* место и время производства экспертизы (оформления заключения);
* основание для производства судебной экспертизы (определение, (постановление) по делу, номер и наименование дела);
* должность, классный чин, специальное звание лица, назначившего экспертизу;
* сведения об экспертном учреждении, а также ф. и. о. эксперта, его образование, специальность, стаж работы, ученая степень, ученое звание, занимаемая должность, компетенция;
* сведения и предупреждение эксперта об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения по ст. 307 УК РФ;
* вопросы, поставленные перед экспертом (приводятся в кавычках так, как они изложены в определении (постановлении). Если какой-то вопрос не ясен и нет возможности уточнить его у лица, назначившего экспертизу, эксперт самостоятельно формулирует вопрос так, как он его понимает и после всех перечисленных вопросов пишет: «Вопрос такой-то эксперт понимает в следующей редакции: (приводит свою редакцию вопроса)»;
* объекты, представленные на исследование (после сверки наличия объектов, указанных в определении (постановлении), включаются в перечень объектов по определению (постановлению);
* материалы дела, относящиеся к производству (предмету) экспертизы, (если предоставлено все дело, то указывается № дела, наименование, количество томов, количество листов в каждом томе; если листы дела с материалами для эксперта не указаны, эксперт ограничивается вышеприведенным);
* лица, присутствовавшие при производстве экспертизы;
* если данная экспертиза дополнительная или повторная, то это указывается с приведением сведений: где, когда, кто провел первичную экспертизу и к каким выводам пришел;
* заявленные ходатайства (если были) и результаты.

2. Исследовательская часть:

* осмотр и описание объектов исследования;
* изучение материалов дела, нормативная и справочная литература. (Эксперт осматривает и излагает общие и частные признаки объектов исследования, отбирая те, которые будут далее изучаться; обозначает материалы дела, приводит наименование документов и их содержание, акцентируя внимание на фактах, которые будут использованы в исследовании);

3. Аналитическая часть.

Эксперт реально или мысленно делит объекты исследования на части, чтобы тщательно и подробно изучить каждую часть объекта.

4. Синтезирующая часть.

Эксперт соединяет части в единое целое для получения нового, более полного знания об объекте.

5. Экспертный эксперимент (если проводился).

6. Результативная часть.

Эксперт обобщает полученные результаты проведенных исследований, в развернутом виде формулирует будущие выводы, приводя их обоснование.

При изложении исследовательской части следует руководствоваться указанием закона СЭД РФ, ст. 204 УПК РФ, ст. 86 АПК РФ.

В исследовательской части должны быть указаны содержание и результаты исследования с указанием примененных методик (методов).

Выводы – лаконичное, четкое, однозначно трактуемое изложение ответа на поставленный вопрос.

Форма выводов:

• категорическая утвердительная;

• категорическая отрицательная;

• альтернативная (эксперту заданы две, три ситуации);

• условно-определенная (решается задача для сформулированных условий);

• решить не представляется возможным (НПВ) с указанием причины невозможности решения вопроса.

**Кем и как оплачивается работа эксперта?**

Производство судебной экспертизы и участие в судебном заседании подлежат оплате эксперту за счет судебных издержек.

***В гражданском процессе*:** ст. 94 ГПК РФ, «к издержкам, связанным с рассмотрением дела, относятся суммы, подлежащие выплате свидетелям, экспертам, специалистам, переводчикам…».

Свидетелям, экспертам, специалистам и переводчикам возмещаются понесенные ими в связи с явкой в суд расходы на проезд и проживание, а также выплачиваются суточные (ст. 95 ГПК РФ).

Эксперты, специалисты получают вознаграждение за выполненную ими по поручению суда работу, если эта работа не входит в круг их служебных обязанностей в качестве работника государственного учреждения (ст. 95 ГПК РФ).

Размер вознаграждения эксперта, специалиста определяется судом по согласованию со сторонами и по согласованию с экспертом, специалистом.

Ст. 96 ГПК РФ. «Внесение сторонами денежной суммы, подлежащей выплате свидетелям, экспертам, специалистам».

Денежные суммы, подлежащие выплате свидетелям, экспертам и специалистам предварительно вносятся на банковский счет управления судебного департамента в субъекте Российской Федерации стороной, заявившей соответствующую просьбу. В случаях, если указанная просьба заявлена обеими сторонами, соответствующие суммы вносятся обеими сторонами в равных частях».

Во второй части этой статьи указано, что если вышеописанные действия осуществляются по инициативе суда, то их оплата производится из федерального бюджета (ч. 2 ст. 96 ГПК РФ).

Если вызов специалиста и производство экспертизы осуществляются по инициативе мирового судьи, то оплата производится за счет бюджета субъекта Федерации, на территории которого действует мировой судья (ч. 2 ст. 96 ГПК РФ).

Суд и мировой судья могут освободить от уплаты граждан с учетом их имущественного положения или уменьшить оплату. В этих случаях расходы возмещаются за счет соответствующих бюджетов (ч. 3 ст. 96 ГПК РФ). Судебные постановления, в том числе о внесении денег за оплату производства экспертизы обязаны выполняться всеми гражданами (ст. 13 ГПК РФ).

Неисполнение судебных постановлений влечет ответственность по федеральным законам, в том числе штраф (ст. 105 ГПК РФ) и увеличение штрафа (ст. 106 ГПК РФ).

***В арбитражном процессе*:** ст. 106 АПК РФ. «Судебные издержки»: «К судебным издержкам, связанным с рассмотрением дел в арбитражном суде, относятся денежные суммы, подлежащие выплате экспертам, свидетелям, переводчикам, расходы, связанные с проведением осмотра доказательств на месте, … и другие расходы, понесенные лицами, участвующими в деле, в связи с рассмотрением дела в арбитражном суде».

Денежные суммы, подлежащие выплате экспертам, свидетелям, переводчикам (ч. 1, 2 ст. 107 АПК РФ):

«1. Экспертам, свидетелям и переводчикам возмещаются понесенные ими в связи с явкой в арбитражный суд расходы на проезд, найм жилого помещения и выплачиваются суточные.

2. Эксперты получают вознаграждение за работу, выполненную ими по поручению арбитражного суда, если эта работа не входит в круг их обязанностей как работников государственного судебно-экспертного учреждения.

Размер вознаграждения эксперту определяется судом по согласованию с лицами, участвующими в деле и по согласованию с экспертом».

Ст. 108 АПК РФ. «Внесение сторонами денежных сумм, необходимых для оплаты судебных издержек».

«1. Денежные суммы, подлежащие выплате экспертам и свидетелям, вносятся на депозитный счет арбитражного суда лицом, заявившим соответствующее ходатайство, в срок, установленный арбитражным судом: если указанное ходатайство заявлено обеими сторонами, требуемая денежная сумма вносится сторонами на депозитный счет арбитражного суда в равных частях.

2. В случаях, если в установленный арбитражным судом срок на депозитный счет арбитражного суда не были внесены денежные суммы, подлежащие выплате экспертам и свидетелям, арбитражный суд вправе отклонить ходатайство о назначении экспертизы и вызове свидетелей, если дело может быть рассмотрено и решение принято на основании других предоставленных сторонами доказательств».

Ст. 109 АПК РФ. «Выплата денежных сумм, причитающихся экспертам, свидетелям и переводчикам.

1.Денежные суммы, причитающиеся экспертам, свидетелям и переводчикам, выплачиваются по выполнению ими своих обязанностей.

2.Денежные суммы, причитающиеся экспертам, свидетелям и переводчикам, выплачиваются с депозитного счета арбитражного суда».

***В уголовном процессе****:* ст. 131 УПК РФ. «Процессуальные издержки».

К процессуальным издержкам относятся расходы, связанные с производством по уголовному делу. Они возмещаются либо из федерального бюджета, либо за счет сторон.

Суммы, выплачиваемые экспертам и специалистам, относятся к судебным издержкам (п. 1 ч. 2 ст. 131 УПК РФ). Сюда входят:

• расходы на проезд к месту проведения процессуальных действий и на проживание (п. 1 ч. 2 ст. 131 УПК РФ);

• суммы за выполнение экспертом, специалистом своих обязанностей в ходе уголовного судопроизводства, за исключением, когда эти обязанности исполняются ими в ходе служебного задания;

• суммы, израсходованные на производство судебной экспертизы в экспертных учреждениях.

Эти суммы выплачиваются по постановлению дознавателя, следователя или по определению судьи.

Порядок и размер возмещения устанавливается Правительством Российской Федерации.

Статья «Взыскание процессуальных издержек» содержит изложение порядка взимания процессуальных издержек, либо взиманием их с осужденного, либо из федерального бюджета, но экспертиза в ней не упоминается (ст. 132 УПК РФ).

Судебная экспертиза в уголовном процессе всегда оплачивается преимущественно из федерального бюджета.

Приведенные выше сведения об оплате судебной экспертизы в гражданском и арбитражном процессах свидетельствуют о том, что ситуация, когда эксперт сделал экспертизу и возникли сложности с оплатой, может быть объяснена только тем, что судья не выполнил всех требований закона и не использовал свои полномочия. Суд выносит постановление (заранее) о внесении денег на счет или в депозит. Если деньги не внесены, суд может наложить штраф, затем увеличить штраф. При отказе оплатить экспертизу, суд отменяет свое определение о назначении экспертизы и рассматривает или не рассматривает дело.

Плата за экспертизу должна быть внесена на счет до начала ее производства и эксперт должен в этом убедиться.

Если экспертиза не оплачена или существенно снижена ее стоимость, устанавливаемая судом по согласованию со сторонами и с экспертом, эксперт может обратиться с исковым заявлением в суд (не в тот, в котором проводилась экспертиза).

**Какие нарушения прав судебного эксперта допускаются судом наиболее часто?**

Судебный эксперт, назначенный определением суда и уже давший заключение, удаляется из зала суда наравне со свидетелями или вообще не допускается в зал секретарем судебного заседания до того момента, когда последует его вызов.

Подобные действия являются незаконными. В каждом процессуальном кодексе имеется статья об удалении свидетелей из зала суда (ст. 264 УПК РФ, ст. 163 ГПК РФ, ст. 153 и 6 ч. 2 АПК РФ), но ни в одном процессуальном кодексе нет даже намека на удаление из зала эксперта. Более того, в каждом кодексе имеются статьи, регулирующие действия суда в отношении эксперта (разъяснение прав, предупреждение об уголовной ответственности, подписка в протоколе судебного заседания), совершаемые после того, как свидетели были удалены из зала суда до допроса (ст. 269 УПК РФ, п.4 ч. 2 ст. 153 АПК РФ, ст. 165 ГПК РФ).

В ст. 85 ГПК РФ прямо указана обязанность эксперта явиться по вызову в суд и принять личное участие в судебном заседании (ч. 1 ст. 185 ГПК РФ).

В АПК РФ (ст. 55) и УПК РФ (ст. 57) указано, что эксперт имеет право участвовать в процессуальных действиях (в заседаниях арбитражного суда) с разрешения лиц, ведущих производство по делу. Разрешение присутствовать в процессуальных действиях, в т.ч. в заседании суда касаются решения вопроса: вызывать эксперта в судебное заседание или не вызывать (что допустимо при согласии сторон и отсутствии вопросов эксперту). Но если принято решение о вызове судебного эксперта в судебное заседание, он обязан присутствовать в этом заседании. Как видно из приведенных ранее прав, эксперту дано право (в ГПК РФ – обязанность) не только присутствовать при судебном разбирательстве, но и задавать вопросы сторонам и свидетелям, относящиеся к предмету экспертизы. Оба указанных права неразрывно связаны.

Лишая возможности судебного эксперта, вызванного в суд, участвовать в судебном заседании, суд нарушает сразу два права судебного эксперта.

Судебный эксперт вправе возразить против действий суда, удаляющего его из зала заседания (или не пускающего в зал) (ст. 156 ГПК РФ), и его возражения подлежат занесению в протокол судебного заседания (ст. 156 ГПК РФ). Председательствующий обязан будет разъяснить свои действия по удалению эксперта. По АПК РФ и УПК РФ эксперт по данному вопросу может заявить ходатайство.

Существенным отступлением от закона является представление судебному эксперту всех материалов дела для того, чтобы он сам отобрал материалы для производства экспертизы.

В процессуальных кодексах указано, что эксперт имеет право знакомиться только с материалами, относящимися к предмету экспертизы (необходимыми для производства экспертизы). Уже с этих позиций предоставлять ему все материалы неправомерно. Однако много хуже другое: отбирая по своему усмотрению материалы для экспертизы, эксперт, по существу, оценивает доказательства при отсутствии у него такого права.

Суд (следователь, дознаватель) должен сам указать, какие материалы дела (листы, документы) он предоставляет эксперту для использования. Если предоставляется прошитое дело, то в определении (постановлении) должны быть указаны листы дела.

Наилучшим вариантом является предварительное консультирование лица, назначающего экспертизу, специалистом или экспертом. Такое взаимодействие судьи и эксперта в стадии подготовки к назначению экспертизы (т. е. до вынесения определения) можно только приветствовать. Эксперт (специалист) может проконсультировать судью по вопросам: какие объекты необходимо предоставить, какие материалы дела обозначить (указать), как относящиеся к экспертизе; как правильно сформулировать вопросы, в какой срок может быть выполнена экспертиза, сколько будет стоить ее производство.

**Какие сроки производства экспертизы установлены?**

В июне 2009 г. во все кодексы были внесены дополнения, согласно   
которым суд устанавливает срок проведения экспертизы, за нарушение которого следуют штрафные санкции («О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» № 124-ФЗ от 28 июня 2009 года) [22].

# Глава 5. ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ В РОССИИ И ЗА РУБЕЖОМ

**5.1. История развития оценочной деятельности   
в России и за рубежом**

Профессия оценщика, появившаяся еще в XIX веке, не является новой для современной России и имеет свою историю.

В России проблема собственности на землю и земельные отношения всегда находились в центре социально-экономического и политического развития, а земельная оценочная деятельность была специальным направлением государственной политики. Оценка земли начинает формироваться в России с конца XV века, когда появляется поместье как специфическая разновидность частно-феодальной условной земельной собственности.

Главной отличительной особенностью оценки земельной собственности вплоть до середины XIX века была оценка земли с прикрепленным к ней зависимым крестьянином. Описание и оценка земель были возложены на специально созданный в XVI веке поместный приказ – центральное государственное учреждение. Основными вехами развития земельной оценочной деятельности можно считать следующие даты:

28 февраля 1752 года – Елизаветинским манифестом было положено начало общегосударственным межевым оценочным работам. В инструкции 1754 года определялись правила и порядок проведения оценочных работ.

19 сентября 1765 года – манифест Екатерины I – началось проведение генерального межевания, целью которого было размежевание земельных дач (населенных и ненаселенных единиц владения) и урочищ по всей территории Российской империи. Одновременно проводились изучение, описание и оценка дворянских имений.

1779 год – для улучшения качества проводимых по генеральному межеванию к созданию профессиональных кадров землемеров-оценщиков в Москве была основана Константиновская землемерная школа.

Начало XIX века – изменения в земельном законодательстве. Указ от 12 декабря 1801 г. предоставляет право лицам всех свободных состояний (купцам, мещанам, казенным крестьянам) приобретать вне городов в собственность земельные владения без крестьян.

1835 год – Константиновская землемерная школа преобразована в Межевой институт.

Необходимость работ по оценке была связана, прежде всего, с объективной потребностью в создании так называемого фискального кадастра – подробного описания недвижимой собственности.

Первые предпосылки для проведения кадастровых работ, неотъемлемой частью которых являлась оценка, возникли в 1861 г., когда было отменено крепостное право.

1860 год – начало массовых оценочных работ в сфере недвижимости по всей территории Российской Империи.

1864 год – оценочная деятельность была отнесена к компетенции земских губернских и уездных учреждений. Под руководством земств и с началом земской оценочной деятельности произошло зарождение оценочной статистики, включавшей работы по обследованию и оценке земель сельского хозяйства в целях налогообложения.

Изданное в 1864 г. «Положение о земских учреждениях» предусматривало изменение базы налогообложения, и частично – переход на налогообложение имущества граждан России. Размер налога определялся доходностью и ценностью имущества. Например, показатели доходности пахотных и сенокосных земель определялись на основе средней величины урожая, а леса оценивались по годовому доходу от рубки.

В Нижегородской губернии в основу оценки земель были положены естественноисторические исследования почв, выполненные В.В. Докучаевым (классификации почв по физико-механическим и химическим показателям). В то же время в Херсонской губернии впервые была сделана попытка учета климатических факторов при оценке земли, в частности, засухи.

В каждой местности традиционно складывались определенные формы получения дохода от земли, определявшие ее ценность. К основным формам относились самостоятельное ведение хозяйства и сдача земель в аренду. На северо-западе и юго-западе России была распространена так называемая «чиншевая» аренда, заключающаяся в праве наследственного пользования землей за постоянную ежегодную плату владельцу. Самым надежным способом использования земли была долгосрочная аренда, далее шла сдача аренды на один посев, а также «издольная» аренда, при которой владелец получал определенную долю урожая. Наиболее рискованным считалось получение дохода при ведении хозяйства самим владельцем.

Помимо оценки сельскохозяйственных земель, проводились и работы по оценке городской недвижимости.

1870 год – Указ о вступлении в силу «Городового положения», которое уполномочило городские власти производить оценку для определения налога на недвижимость, размер которого рассчитывался в процентах от чистого дохода от использования данной недвижимости, а при невозможности определить доход налог рассчитывался исходя из материальной стоимости. Позднее городские думы начали выпускать инструкции для избираемых ими оценочных комиссий, в которых был зафиксирован порядок определения валового дохода с учетом простоя квартир, а также перечислены статьи расходов на их содержание.

Наибольшей обстоятельностью отличались инструкции Риги и Харькова. В методологическом плане результаты оценки в Харькове дали существенное развитие оценочном ремеслу.

Вся недвижимость в Харькове была разделена на восемь типов:

* жилая недвижимость с теплыми и холодными пристройками;
* торговые помещения (теплые и холодные);
* фабрики и промышленные объекты;
* доходные и промышленные сады;
* склады;
* промышленные дворы;
* огороды, поля, сенокосы и выгоны;
* пустыри.

В качестве единицы измерения земли была принята квадратная сажень, а для всех построек – кубическая сажень.

При определении признаков доходности принималось во внимание местоположение недвижимости и особенности того типа, к которому она относилась.

Статистическая обработка информации позволила оценочной комиссии разделить все городские домовладения на двенадцать типов. Было проведено также деление города на разряды местностей по средней арендной плате за одну комнату, а так как эти разряды встречались вперемежку, то вся территория была предварительно разбита на 54 района. Результаты оценки городской недвижимости в Харькове, также как и результаты оценки земель Нижегородской губернии, позволили сформулировать основополагающие принципы и подходы к оценке, которые впоследствии только уточнялись и дополнялись.

1883 год – приняты Правила оценки недвижимого имущества. Согласно этим правилам, основанием для оценок городских строений была не материальная ценность, а ценность, определенная на основании доходности. По этим правилам земские учреждения рассматривали имущества города как одну единицу и стремились найти правильное соотношение между стоимостью, или доходностью, такой коллективной единицы и стоимостью, или доходностью, остального имущества земского обложения.

1893 год – издан закон об оценке недвижимого имущества, возложивший организацию, финансирование и проведение оценочных работ по земельной собственности на специальные губернские и уездные оценочные комиссии.

8 июня 1893 года – принят закон о переоценке всех видов имущества в 34-х губерниях. Одновременно с законом были утверждены «Правила оценки недвижимых имуществ» (4 июня 1894 г. министр финансов С.Ю. Витте утвердил инструкцию по разъяснению закона). Таким образом, для оценочных работ была создана законодательная база.

1894 год – на IX съезде русских естествоиспытателей и врачей в Москве профессор А.И. Чупров организовал подсекцию статистики при географической секции, на заседании которой присутствовало 86 статистиков из 16 губерний. Этим было положено начало регулярным съездам специалистов в области оценочной статистики.

Следует отметить, что порядок проведения оценки, определенный законом 1893 года, оказался не совсем удачным, так как, несмотря на усилия губернских оценочных комиссий, не удавалось создать единообразие оценки не только в масштабах государства, но и даже в масштабах губерний.

18 января 1899 года – принят новый закон об оценке недвижимого имущества, главным отличием которого стала передача компетенции установления оценочных норм от уездных к губернским оценочным комиссиям. Кроме этого, данный закон предусматривал государственное финансирование оценочных работ в 34-х губерниях в размере одного миллиона рублей в год.

В целом, с точки зрения методологии и общей организации оценки, Россия в конце прошлого века была одной из ведущих стран. Основными недостатками являлись конфликты оценочных комиссий с земствами, отсутствие единообразия в методике оценки, а также специальной контролирующей организации.

Может быть, это звучит удивительно, но оценка как вид профессиональной деятельности в России стояла в конце прошлого века на уровне, которого Европа и Америка достигли только в 60-70-х годах XX столетия. Закон от 8 июня 1893 г. об оценке недвижимого имущества, подлежащего земским сборам, привел в движение все губернии земской России и заставил российское чиновничество разработать инструкции «по оценке недвижимых имуществ» и «методы описания и выработки норм доходности при оценке» на высочайшем экспертном уровне[26].

Таким образом, в XIX веке в России преобладал метод оценки по доходности, и современный доходный подход к оценке предприятия можно назвать традиционно российским подходом.

Следующий заметный шаг российской оценки был связан с развитием кредитно-денежных отношений. Во второй половине XIX века образовалось два вида кредитных институтов: коммерческие банки, специализировавшиеся на выдаче под движимые ценности, и зе­мельные банки, в которых выдавали ссуды под залог недвижимости, при этом залог оставался во владении собственника.

Таким образом, банк получал возможность всегда иметь сведения о действительном состоянии залога и определять его экономическую ценность, производить оценку недвижимости. Стоимость заложенного имущества определялась по нормальной или специальной цене. Нормальная цена определялась умножением количества десятин удобной земли на нормальную цену десятины в данной местности. При специальной оценке определялась доходность покупаемой земли или закладываемого имения, после чего рассчитывалась оценочная стоимость путем капитализации суммы доходов.

Помимо страхования, брокерских услуг и услуг страховых агентов, в 90-ые годы XX века в России начал образовываться новый финансовый институт – независимые оценщики. Их появление напрямую связано с инфляцией. В результате постоянного изменения результатов инфляции требовалось ежегодно переоценивать суммы ущерба предприятий, чем в большинстве своем занимались отделения Госкомстата или независимые оценщики, привлекаемые именно на период отчетности. После того, как необходимость в них исчезала, оценщики снова превращались в независимых юристов.

Однако толчок рынку был дан, и оценщики стали необходимым звеном всех сделок. Их услугами пользовались теперь не только в случаях, когда оценка нужна по закону, но и для разрешения финансовых споров физических лиц. Особенно часто названной услугой стали пользоваться банки, выдающие кредиты населению.

Пионером оценочной деятельности в современной России стало Российское Общество Оценщиков, образованное в 1995 году. В настоящее время функционируют такие общественные организации, как Национальная Лига субъектов оценочной деятельности, Российская Коллегия Оценщиков, Московское общество оценщиков.

**История развития оценочной деятельности за рубежом.**

Оценочная деятельность возникла в рамках профессии сюрвейера (от англ. Surveyor – землемер) в Великобритании в середине XIX столетия, когда в 1861 г. королем Великобритании была дарована хартия профессиональным сюрвейерам на право саморегулирования профессии и соответственно был создан Королевский институт чартерных сюрвейеров. В настоящее время данная организация является крупнейшей в мире профессиональной организацией, объединяющей специалистов, связанных с недвижимостью (архитекторов, агентов по операциям с недвижимостью, оценщиков и т. д.) и насчитывает в своих рядах более 70 тыс. членов в 100 странах мира. Для того чтобы получить звание члена Королевского института чартерных сюрвейеров (The Royal Institution of Chartered Surveyors – RICS), необходимо получить университетское образование в области недвижимости в одном из аккредитованных RICS университетов и пройти не менее чем двухлетнюю стажировку на фирме под руководством члена RICS.

Развитая система профессионального саморегулирования оценочной деятельности существует также в США, где с середины 30-х годов XX века действует Институт оценки, в настоящее время объединяющий в своих рядах более 15 тыс. членов. Институт ведет собственную систему подготовки оценщиков. Программа подготовки составляет 400 часов и разбита на два уровня – по четыре недельных курса в каждом. Для получения профессио­нального звания «Член института оценки» необходим стаж практической работы не менее 5 лет. Говоря о развитии профессиональной инфраструктуры рынка оценки в США, необходимо отметить, что помимо Института оценки, который, несомненно, является самой престижной профессиональной организацией, действуют порядка семи других профессиональных структур. Особо следует отметить Американское общество оценщиков – многодисциплинарную профессиональную организацию, объединяющую в своих рядах более 6 тыс. членов, в том числе оценщиков бизнеса, машин и оборудования, ювелирных изделий [25].

**2.2. Становление оценочной практики   
в современных условиях России**

Реформы, проведенные в России в начале 90-х годов XX столетия, потребовали решения новых задач в развитии оценки как самостоятельного направления в научной и практической сферах.

Создание отечественных школ оценки пошло, в основном, по пути изучения зарубежного опыта, а традиции одной из лучших в мире русской оценочной школы конца XIX – начала XX веков практически не учитывались. Система оценки формировалась в эти годы как часть функций государственного управления, но единых методик оценки разработано не было.

Первым документом, регламентировавшим оценочную практику в России, стал принятый в 1992 г Закон РФ «О плате за землю». Среди иных видов земельных платежей он установил понятие «нормативная цена земли» (ст. 25) и определил порядок ее определения и расчета. Постановлением Правительства РФ от 15 марта 1997 г. № 319 определение нормативной цены было отнесено к компетенции органов исполнительной власти субъектов РФ, а оценочная деятельность проводилась межведомственными комиссиями под руководством глав местной администрации. В это же время происходило формирование системы оценки жилой недвижимости, а особенности перехода к рыночной экономике, высокие темпы инфляции и ряд других факторов обусловили введение с 1995 г. обязательной переоценки основных фондов предприятий и организаций. Соответственно, возникла потребность на услуги специалистов-оценщиков, и эта профессия –«Оценщик» – получила первый виток своего развития.

В первой половине 90-х годов стали формироваться и новые виды оценки. В частности, был принят Закон РФ от 21 мая 1993 г № 5003-1 «О таможенном тарифе», которым определялся порядок установления таможенной стоимости импортных товаров ввозимых в Российскую Федерацию.

В конце этого периода, с принятием Федерального закона от 21 июля 1997 г № 119-ФЗ «Об исполнительном производстве», был создан еще один новый вид оценочной деятельности.

Начало новому историческому периоду в развитии оценки в России было положено принятием Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. № 135-ФЭ, которым было введено лицензирование оценочной деятельности, а затем и важнейшего подзаконного акта – постановления Правительства РФ от 6 июля 2001 г. № 519, которым были утверждены «Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности». Было начато и упорядочивание системы подготовки кадров специалистов-оценщиков силами учебных заведений, аккредитованных при уполномоченном органе Правительства РФ. В начале 1999 г. специалистами Московского государственного университета геодезии и картографии совместно с Московской ассоциацией предпринимателей был завершен первый этап массовой оценки земель города Москвы, заложены ее научные основы, а издательством «Экономика» выпущен первый в истории России «Атлас оценки земель Москвы» [25].Основные виды оценочной деятельности, включая таможенную и кадастровую оценку, а также оценку для целей исполнительного производства, развивались параллельно и регулировались на уровне специального законодательства и ведомственных нормативных актов.

Фактически середина 90-х годов XX столетия и положила начало становления судебной оценочной экспертизы, возрастающие потребности в которой все отчетливее проявлялись в судебной и следственной практике.

27 июля 2006 г. был принят Федеральный закон № 157-ФЗ «О внесении изменений и дополнений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Его положения вызвали острые дискуссии в оценочном сообществе, связанные с кардинальным изменением положения оценщика не столько как специалиста или сотрудника оценочной фирмы, а как процессуальной фигуры, несущей личную имущественную ответственность за результаты своей деятельности. При этом ряд вопросов практического характера, связанных с разделением индивидуальной и коллективной ответственности специалистов-оценщиков, а также руководителей оценочных фирм и саморегулируемых организаций оценщиков (СРО), реализацией этих мер на уровне СРО, ни самим законом, ни подзаконными актами отрегулированы не были [26].

Наряду с расширением «тематического» разнообразия оценочных работ происходило изменение их назначения. Прежде всего, это касалось целей и функций самой оценки.

Кроме использования результатов оценки для подготовки и совершения разнообразных сделок, развивались такие виды оценочных работ, которые были предназначены для управления промышленными предприятиями. Важные социально-экономические функции были возложены на таможенную оценку объектов внешнеторгового оборота России.

Оценка в системе внешней торговли стала регламентироваться положениями Таможенного кодекса РФ, принятого в 2003 г., и подзаконными нормативными правовыми актами, в числе которых Письмо ГТК России от 13 мая 2002 г. № 01-06/18357 «Об использовании биржевых цен и котировок при контроле таможенной стоимости товаров, ввозимых на таможенную территорию Российской Федерации», в котором был сделан существенный шаг к соединению понятия «таможенная стоимость» товаров с их рыночной стоимостью.

Важную роль в определении и установлении налоговой базы стала играть и кадастровая оценка.

Основополагающие положения по кадастровой оценке земельных участков содержатся в ст. ст. 65 и 66 Земельного кодекса Российской Федерации. В частности, в ст. 66 указывается на то, что кадастровая стоимость земельного участка устанавливается в процентах от его рыночной стоимости, а рыночная стоимость земельных участков определяется в соответствии с законодательством об оценочной деятельности в РФ.

Эти положения, в методическом аспекте, стали приближать кадастровую оценку земельных участков к их рыночной оценке (с учетом различий принципов и подходов к индивидуальной и массовой оценке).

**2.3. Процессуальные и методические основы   
оценочной деятельности в России**

Согласно Федеральному закону «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» под оценочной деятельностью понимается деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

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, т. е. 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 открытый рынок в форме публичной оферты;
* 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 денежном эквиваленте.

Субъектами оценочной деятельности признаются, с одной стороны, юридические лица и физические лица (индивидуальные предприниматели), деятельность которых регулируется федеральным законом об оценочной деятельности (оценщики), а с другой – потребители их услуг (заказчики).

К объектам оценки относятся:

* отдельные материальные объекты (вещи);
* совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);
* право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;
* права требования, обязательства (долги);
* работы, услуги, информация;
* иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Оценщики должны точно определять и различать такие термины: цена, рынок, затраты и стоимость.

Термин «цена» обычно относится к цене продажи или обмена.

Цена – это свершившийся факт. Цена представляет ту сумму, которую определенный покупатель согласен заплатить, а определенный продавец получить за товар при сложившихся условиях.

Рынок – это набор предложений, в которых покупатель и продавец взаимодействуют с помощью ценового механизма. Рынок может быть определен географически (американский рынок, европейский рынок, азиатский ...), продуктами или их особенностями, количеством доступных покупателей, продавцов или другими особенностями. Рынок образуется взаимодействием индивидуальных (физических и юридических) лиц, обменивающих наборы прав на другие ценности, например деньги. Специфические рынки определяются в зависимости от типа, местоположения, типичных характеристик владения и другими атрибутами, определяющимися участниками обмена товарами. В качестве примеров специфических рынков можно привести рынки недвижимости с небольшими (на одну-две семьи) новыми жилыми домами или таунхаусами, продающимися по цене близкой к $ 100 000, либо рынок многоквартирных домов, расположенных в центральной части города.

Термин «затраты» – используется оценщиками в связи с производством, но не обменом. Затраты могут быть либо уже свершившимися, либо определенными на текущий момент. В числе нескольких видов затрат определяют: прямые затраты, непрямые затраты, затраты на постройку и развитие (создание планов).

Прямые затраты включают расходы на труд и материалы, необходимые для постройки нового здания (сооружения и т. д.). Прямые затраты также называют жесткими затратами. Накладные расходы и прибыль подрядчика обычно составляют прямые затраты.

Непрямые расходы включают в себя расходы иные, чем на оплату труда и материалов. Например, это затраты на управление, оплата владельцем официальных сборов и гонораров, налогов, процентов с кредита и страховки в период строительства. Кроме того, затраты, связанные с арендой, составляющие затраты по управлению проектом до достижения определенного стабильного уровня заселения квартир. Непрямые затраты также называют мягкими.

Затраты на строительство, или цена подрядчика, обычно включает прямые затраты на оплату труда и материалов плюс непрямые затраты подрядчика. Затраты на развитие включают в себя затраты на создание недвижимости, включая землю, и приведение ее к эффективному операционному состоянию, определяются из затрат на строительство. Затраты на развитие включают прибыль разработчика или предпринимателя, воплощающего проект. Эти связанные с недвижимостью расходы непосредственно зависят от цены товаров и услуг на конкурирующих рынках: например, от затрат на строительные материалы, архитектурные планы, определенные предложением и спросом в специфических сферах, и от субъектов влияния социальных, экономических, правительственных и природных сил.

Взаимоотношение цены, рынков и затрат также использует концепцию стоимости. Стоимость может иметь много значений в оценке. Используемое определение зависит от контекста и использования. На рынке понятие стоимости обычно описывается как прибыль, ожидаемая в будущем. Поскольку стоимость существует в определенный момент времени, то и оценка отражает стоимость в определенный момент времени. Стоимость в определенный момент времени – это выраженная в денежной форме ценность товаров, услуг для покупателей и продавцов. Чтобы избежать путаницы, оценщики не используют термин «стоимость» в одиночку – поскольку существуют различные виды стоимости: рыночная, стоимость пользования, инвестиционная стоимость и т. д.

Рыночная стоимость определяется как наиболее вероятная стоимость данного вида оцениваемого товара в данном районе в определенный период времени.

Российская Федерация, субъекты Российской Федерации или муниципальные образования, физические лица и юридические лица имеют право на проведение оценщиком оценки любых принадлежащих им объектов, подлежащих оценке. Право на проведение оценки объекта является безусловным и не зависит от установленного законодательством Российской Федерации порядка осуществления государственного статистического учета и бухгалтерского учета и отчетности. Это право распространяется и на проведение повторной оценки. Результаты проведения оценки объекта оценки могут быть обжалованы заинтересованными лицами в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

Согласно статье 9 Федерального закона об оценке основанием для проведения оценки объекта оценки является договор между оценщиком и заказчиком. Договором между оценщиком и заказчиком может быть предусмотрено проведение данным оценщиком оценки конкретного объекта оценки, ряда объектов оценки либо долговременное обслуживание заказчика по его заявлениям.

В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, оценка объекта оценки, в том числе повторная, может быть проведена оценщиком на основании определения суда, арбитражного суда, третейского суда, а также по решению иных уполномоченных органов.

Суд, арбитражный суд, третейский суд самостоятельны в выборе оценщика и наделения его статусом «Эксперт». Расходы, связанные с проведением оценки объекта оценки, а также денежное вознаграждение оценщику подлежат возмещению в порядке, установленном процессуальным законодательством Российской Федерации.

Договор между оценщиком и заказчиком заключается в простой письменной форме и не требует нотариального удостоверения.

Договор должен содержать:

* основания заключения договора;
* вид объекта оценки;
* вид определяемой стоимости (стоимостей) объекта оценки;
* денежное вознаграждение за проведение оценки объекта оценки;
* сведения о страховании гражданской ответственности оценщика.

В договор в обязательном порядке включаются сведения о наличии у оценщика необходимых документов на осуществление оценочной деятельности с указанием их порядкового номера, органа, их выдавшего, а также срока их действия.

Договор об оценке, как единичного объекта оценки, так и ряда объектов оценки должен содержать точное указание этого объекта оценки, его описание и месторасположение.

В отношении оценки объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям, договор заключается оценщиком с лицом, уполномоченным собственником на совершение сделки с объектами оценки, если иное не установлено законодательством Российской Федерации.

Надлежащим исполнением оценщиком своих обязанностей, возложенных на него договором, являются своевременное составление в письменной форме и передача заказчику отчета об оценке объекта оценки.

Отчет не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение. В отчете в обязательном порядке указываются дата проведения оценки объекта оценки, используемые стандарты оценки, цели и задачи проведения оценки объекта оценки, а также приводятся иные сведения, которые необходимы для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки, отраженных в отчете.

В случае, если при проведении оценки объекта оценки определяется не рыночная стоимость, а иные виды стоимости, в отчете должны быть указаны критерии установления оценки объекта оценки и причины отступления от возможности определения рыночной стоимости объекта оценки.

В отчете должны быть указаны:

* дата составления и порядковый номер отчета;
* основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки;
* юридический адрес оценщика и сведения о выданной ему лицензии на осуществление оценочной деятельности по данному виду имущества;
* точное описание объекта оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, – реквизиты юридического лица и балансовая стоимость данного объекта оценки;
* стандарты оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки, обоснование их использования при проведении оценки данного объекта оценки, перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения, а также принятые при проведении оценки объекта оценки допущения;
* последовательность определения стоимости объекта оценки и ее итоговая величина, а также ограничения и пределы применения полученного результата;
* дата определения стоимости объекта оценки;
* перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Отчет может также содержать иные сведения, являющиеся, по мнению оценщика, существенно важными для полноты отражения примененного им метода расчета стоимости конкретного объекта оценки.

Для проведения оценки отдельных видов объектов оценки законодательством Российской Федерации могут быть предусмотрены специальные формы отчетов.

Отчет собственноручно подписывается оценщиком и заверяется его печатью.

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены федеральным законом об оценочной деятельности, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

В случае наличия спора о достоверности величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете, в том числе и в связи с имеющимся иным отчетом об оценке этого же объекта, указанный спор подлежит рассмотрению судом в соответствии с установленной подведомственностью.

## 2.4. Регулирование оценочной деятельности в России

Как отмечалось выше, основой законодательного регулирования оценочной деятельность в Российской Федерации является Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», в ред. Федеральных законов от 21 декабря 2001 г. № 178-ФЗ, от 21 марта 2002 г. № 31-ФЗ, от 14 ноября 2002 г. № 143-ФЗ, от 10 января 2003 г. № 15-ФЗ, от 27 февраля 2003 г. № 29-ФЗ, от 22 августа 2004 г. № 122-ФЗ, от 05 января 2006 г. № 7-ФЗ, от 27 июля 2006 г. № 157-ФЗ, от 05 февраля 2007 г. № 13-ФЗ, от 13 июля 2007 г. № 129-ФЗ, от 24 июля 2007 г. № 220-ФЗ, от 30 июня 2008 г. № 108-ФЗ, от 07 мая 2009 г. № 91-ФЗ, от 17 июля 2009 г. № 145-ФЗ (с изменениями на 21 июля 2014 г., редакция, действующая с 1 марта 2015 г.), принимаемых в соответствии с ним федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, законов и иных нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации, а также международных договоров Российской Федерации.

В начале октября 1996 года Государственная Дума РФ в третьем чтении приняла Закон об оценочной деятельности. Согласно принятой процедуре этот Закон должен быть одобрен Советом Федерации РФ. Но там он не прошел в первом чтении. Согласно постановлению Совета Федерации от 13 ноября 1996 г. (№ 360-СФ) этот Закон был отклонен. И Государственной Думе РФ было предложено создать согласительную комиссию для преодоления возникших разногласий. Окончательный вариант Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ был принят Государственной Думой 16 июля 1998 года, одобрен Советом Федерации РФ 17 июля 1998 г. и подписан Президентом РФ 29 июля 1998 г.

На вступление в силу Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» отреагировал Высший Арбитражный суд Российской Федерации, который в своем информационном письме от 09 сентября 1998г. № С5-7/УЗ-693 обратил внимание судей на ряд существенных положений указанного нормативного акта.

Впервые вопросы участия оценщика в судопроизводстве были подробно рассмотрены на научно-практическом семинаре «Оценка для целей судопроизводства в Арбитражном суде», проведенном Российским обществом оценщиков совместно с Арбитражным судом города Москвы и Московским Университетом права и управления 25–26 июня 1998 г. В рамках семинара была проведена деловая игра «Участие оценщика в арбитражном процессе».

Закон устанавливает единообразие в определении стоимости движимого и недвижимого имущества вне зависимости от того, принадлежит ли это имущество юридическому или физическому лицу, находится ли оно в государственной или частной собственности.

Закон в ст. 5 дает исчерпывающий перечень объектов оценки, а именно:

* отдельные материальные объекты (вещи);
* совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);
* -право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;
* права требования, обязательства (долги);
* работы, услуги, информация;
* иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Закон также устанавливает обязательность проведения оценки и основания для ее проведения, обязательные требования к договору между оценщиком и заказчиком, общие требования к содержанию отчета об оценке.

Закон устанавливает обязательное привлечение независимого профессионального оценщика при оценке имущества Российской Федерации, субъектов РФ или муниципальных образований в целях разрешения имущественных споров в случае, когда одной из сторон спора выступает орган государственной власти РФ, орган государственной власти субъекта РФ или орган местного самоуправления; при определении стоимости имущества РФ, субъектов РФ или муниципальных образований в целях его приватизации либо передачи в доверительное управление; при установлении стартовой цены для аукционов и конкурсов по продаже и сдаче в аренду имущества РФ, субъектов РФ или муниципальных образований, размера арендной платы при заключении договоров аренды государственного имущества, а также стоимости государственного имущества в целях его приватизации либо передачи в доверительное управление и т. д.

Таким образом, произвольное определение стоимости государственного имущества чиновниками в перечисленных случаях, а также в ряде иных, оговоренных в законе, законом исключается.

В перечне случаев, в которых необходима обязательная оценка имущества, отсутствуют сделки, осуществляемые между гражданами. Было бы несправедливо вынуждать частных лиц, добровольно продающих свою собственность, в обязательном порядке платить за услуги оценщиков. Обязательная оценка здесь привела бы к росту материальных издержек значительной части населения, к поиску путей замены сделок купли-продажи фиктивными обменами или дарениями.

В то же время федеральный закон не препятствует проведению независимой оценки имущества граждан по их желанию, в том числе в случае несогласия с установленным налогообложением. Исключением является оценка имущества при составлении брачных контрактов и разделе имущества разводящихся супругов по требованию одной из сторон или обеих сторон в случае возникновения спора о стоимости их имущества. Включение этого положения в федеральный закон крайне важно, поскольку дает легальный выход из трудноразрешимых конфликтных ситуаций.

В законе практически детально описана технология оценочной деятельности, определены методы оценки, введен институт независимых профессиональных оценщиков. Участники рыночных отношений получили право оспаривать правильность оценки в судебном порядке. Все это имеет непосредственное отношение к сложившейся в настоящее время системе налогообложения и, в частности, к определению размера налогооблагаемой базы.

Один из недостатков сложившейся в России к настоящему времени системы оценки имущества, который преодолевает Закон «Об оценочной деятельности», – наличие различных организаций, ведомств и служб, наделенных правом определения стоимости объектов собственности.

Не секрет, что оценкой имущества с целью его приватизации или продажи в настоящее время активно занимается БТИ, используя собственную методику и исходя из балансовой стоимости подлежащих приватизации или продаже объектов. В Москве же такую деятельность осуществляет Комитет Правительства Москвы по управлению имуществом (Москомимущество). Согласно статье 18 Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» контроль за осуществлением оценочной деятельности в Российской Федерации осуществляют органы, уполномоченные Правительством Российской Федерации и субъектами Российской Федерации, в рамках своей компетенции, установленной в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности, разрабатываются и утверждаются Правительством Российской Федерации в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В целях саморегулирования оценочной деятельности оценщики вправе объединяться в ассоциации, союзы, иные некоммерческие организации. Поэтому дополнительно к государственному регулированию регулирование оценочной деятельности осуществляется такими саморегулируемыми организациями оценщиков и распространяется на членов таких саморегулируемых организаций.

Саморегулируемые организации оценщиков могут выполнять следующие функции:

* защищать интересы оценщиков;
* содействовать повышению уровня профессиональной подготовки оценщиков;
* содействовать разработке образовательных программ по профессиональному обучению оценщиков;
* разрабатывать собственные стандарты оценки;
* разрабатывать и поддерживать собственные системы контроля качества осуществления оценочной деятельности.

Помимо Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и стандартов Российского общества оценщиков, на территории субъектов Федерации действуют местные подзаконные акты по оценке, согласованные с Федеральным законом. Так, в Москве действует Закон г. Москвы от 11 февраля 1998 г. № 3 «Об оценочной деятельности в городе Москве». Европейской группой ассоциаций оценщиков (ЕГАО) приняты Европейские стандарты оценки 2000 (ЕСО 200), в связи с чем Российское общество оценщиков приступило к формированию системы евросертификации оценщиков в России.

Для обеспечения единого правового и методологического пространства на всей территории Российской Федерации нормативные акты органов управления субъектов Российской Федерации, затрагивающие оценочную деятельность, должны проходить согласование в Минюсте России.

18 января 2002 г. Государственная дума 334 голосами приняла в первом чтении законопроект об изменениях и дополнениях в закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в части приведения этого закона в соответствие с иными законами РФ.

### 2.4.1. Российские стандарты оценки

Особенности методического обеспечения всех этапов проведения судебной оценочной экспертизы (назначение, выполнение, оценка результатов судебной экспертизы и использования заключений судебных экспертов-оценщиков в качестве доказательства по уголовным, административным, гражданским и арбитражным делам) связаны с наличием ряда объективно существующих и принципиально неустранимых неопределенностей применительно к закону о судебной экспертной деятельности. Так, важнейшие положения международных, и в частности европейских стандартов оценки, их правовой статус, особенности разработки, принятия, применения и внесения изменений, а также их связь с национальным законодательством не имеют статуса международного договора, а также содержат ряд существенных отличий от положений российского законодательства, включая регламенты разработки, согласования и принятия законов и подзаконных актов. В то же время многие положения этих стандартов могут сыграть позитивную роль в повышении качества оценочных работ, и их следует учитывать при разработке федеральных стандартов оценки, как это и сформулировано в ст. 20 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности были впервые утверждены 6 июля 2001 г. Постановлением Правительства Российской Федерации № 519 (в настоящее время действуют в ред. Постановления Правительства РФ от 14 декабря 2006 г. № 767). Согласно этому Постановлению разработка и утверждение методических рекомендаций по оценочной деятельности применительно к различным объектам оценки (по согласованию с федеральными органами исполнительной власти, осуществляющими регулирование в соответствующей сфере деятельности), видам стоимости объекта оценки, проведению оценки, а также экспертизы отчетов об оценке, было возложено на Министерство имущественных отношений Российской Федерации (Минимущество России).

Требования Стандартов являются обязательными к применению субъектами оценочной деятельности при определении вида стоимости объекта оценки, подходов к оценке и методов оценки, а также при проведении оценки. Согласно требованиям Стандартов при составлении отчета об оценке оценщик обязан использовать информацию, обеспечивающую достоверность отчета об оценке как документа, содержащего сведения доказательственного значения. В соответствии с  [Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 10.07.2015 № 467 «О признании утратившими силу некоторых актов Министерства экономического развития Российской Федерации»](http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001201509180010?index=0&rangeSize=1) (зарегистрирован в Минюсте России 16.09.2015 № 38894) **с 29 сентября 2015 г. вступили в силу новые Федеральные стандарты оценки:**

- [«Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»](http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/economylib4/mer/activity/sections/corpmanagment/activity/201505218);

- [«Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»](http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/economylib4/mer/activity/sections/corpmanagment/activity/201505219);

- [«Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)»](http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/economylib4/mer/activity/sections/corpmanagment/activity/2015052110);

- [«Оценка бизнеса (ФСО № 8)»](http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/economylib4/mer/activity/sections/corpmanagment/activity/201506101);

- [«Оценка для целей залога (ФСО № 9)»](http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/economylib4/mer/activity/sections/corpmanagment/activity/201506102);

- [«Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)»](http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/economylib4/mer/activity/sections/corpmanagment/activity/2015061024);

- [«Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО № 11)»](http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/economylib4/mer/activity/sections/corpmanagment/activity/2015062532).

ФСО №№ 1, 2, 3, утвержденные Приказами Минэкономразвития РФ №№ 256, 255, 254, утратили силу.

В Стандартах оценки дается определение основных видов стоимости объекта оценки, подходов к оценке и методов оценки. Помимо определения рыночной стоимости объекта оценки в Стандартах дается определение видов стоимости, отличных от рыночной.

К таким видам относятся:

* стоимость объекта оценки с ограниченным рынком товаров;
* стоимость замещения объекта оценки;
* стоимость воспроизводства объекта оценки;
* стоимость объекта оценки при существующем использовании;
* инвестиционная стоимость объекта оценки;
* стоимость объекта оценки для целей налогообложения;
* ликвидационная стоимость объекта оценки;
* утилизационная стоимость объекта оценки;
* специальная стоимость объекта оценки.

В Стандартах дается определение трех основных подходов к оценке: затратного, сравнительного и доходного. Согласно требованиям Стандартов оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) данные подходы к оценке. При этом оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов конкретные методы оценки, определяемые в Стандарте как способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке. Оценщик на основе полученных в рамках каждого из подходов к оценке результатов определяет итоговую величину стоимости объекта оценки, при этом согласно требованию Стандартов итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях в виде единой величины, если в договоре об оценке не предусмотрено иное.

Оценка объекта оценки может проводится оценщиком только при соблюдении требования к независимости оценщика, предусмотренного законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности. В случае, если он не отвечает указанному требованию, оценщик обязан сообщить об этом заказчику и отказаться от заключения договора об оценке. При заключении договора об оценке оценщик обязан предоставлять заказчику информацию о требованиях законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе о порядке лицензирования оценочной деятельности, обязанностях оценщика, требованиях к договору об оценке и отчету об оценке, а также о стандартах оценки. Факт предоставления такой информации фиксируется в договоре об оценке. Стандарт устанавливает шестимесячный срок действительности итоговой величины стоимости объекта оценки для целей совершения сделок.

При проведении оценки объекта на основании определения суда или решения уполномоченного органа по контролю за осуществлением оценочной деятельности в Российской Федерации оценщик обязан использовать вид стоимости объекта оценки, указанный в соответствующем определении или постановлении. При составлении отчета об оценке оценщик обязан использовать информацию, обеспечивающую достоверность отчета об оценке как документа, содержащего сведения доказательственного значения.

Виды стоимости объекта оценки, отличные от рыночной стоимости:

а) стоимость объекта оценки с ограниченным рынком – стоимость объекта оценки, продажа которого на открытом рынке невозможна или требует дополнительных затрат по сравнению с затратами, необходимыми для продажи свободно обращающихся на рынке товаров;

б) стоимость замещения объекта оценки – сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки;

в) стоимость воспроизводства объекта оценки – сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки;

г) стоимость объекта оценки при существующем использовании – стоимость объекта оценки, определяемая исходя из существующих условий и цели его использования;

д) инвестиционная стоимость объекта оценки – стоимость объекта оценки, определяемая исходя из его доходности для конкретного лица при заданных инвестиционных целях;

е) стоимость объекта оценки для целей налогообложения – стоимость объекта оценки, определяемая для исчисления налоговой базы и рассчитываемая в соответствии с положениями нормативных правовых актов (в том числе инвентаризационная стоимость);

ж) ликвидационная стоимость объекта оценки – стоимость объекта оценки в случае, если объект оценки должен быть отчужден в срок меньше обычного срока экспозиции аналогичных объектов;

з) утилизационная стоимость объекта оценки – стоимость объекта оценки, равная рыночной стоимости материалов, которые он в себя включает, с учетом затрат на утилизацию объекта оценки;

и) специальная стоимость объекта оценки – стоимость, для определения которой в договоре об оценке или нормативном правовом акте оговариваются условия, не включенные в понятие рыночной или иной стоимости, указанной в стандартах оценки.

**2.4.2. Подходы к оценке**

**Затратный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа.

**Сравнительный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

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

Метод оценки – способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Оценка во всем мире рассматривается как один из механизмов эффективного управления собственностью. Постепенно и в Российской Федерации, с формированием класса собственников, встает проблема ее эффективного использования и, соответственно, возникает потребность в услугах оценщика. Основные проблемы, которые обычно призваны решать оценщики, связаны с оценкой стоимости. Она имеет большое значение для потенциального покупателя или продавца при определении обоснованной цены сделки, для кредитора – при принятии решения о предоставлении ипотечного кредита, для страховой компании – при возмещении ущерба. Если правительство отчуждает собственность, собственнику может потребоваться ее оценка, чтобы оспорить предложение правительства о «справедливой компенсации».

При заключении арендного договора с включением положения о повышении уровня арендной платы последняя устанавливается в процентах от рыночной стоимости. Если одна компания стремится приобрести другую, то ей может потребоваться оценка текущей стоимости недвижимости, принадлежащей последней. Оценка может проводиться в целях оптимизации налогообложения и т. д.

Потребность в оценке стоимости может возникать в ряде различных случаев. Так, если гражданин или организация владеют каким-либо имуществом, находящимся в собственности государства или правительства Москвы на правах хозяйственного ведения, то при приватизации данного объекта необходимо заключение профессионального оценщика. Обязательность оценки предусматривается также при выкупе либо другом изъятии имущества у собственников для государственных или муниципальных нужд. Например, если частный гараж стоит на месте планируемого проведения очередного автомобильного кольца и его владельцу предлагают освободить место для будущей дороги, то сумма компенсации должна будет определяться независимым оценщиком.

При внесении в уставный капитал предприятия нематериального актива, превышающего 200 минимальных оплат труда, необходима его рыночная оценка.

Наиболее часто независимый оценщик привлекается при переоценке основных фондов предприятия. Оценка необходима также при привлечении инвестиций. Традиционный способ покрытия дефицита оборотных средств – кредит. Обеспечением по кредиту может быть залог имущества. Как показывает международный опыт, базой при определении залоговой стоимости является рыночная стоимость объекта залога. Для оценки уровня риска, который берет на себя кредитное учреждение, обеспечивающее себя возможностью возместить достаточную сумму средств в случае невозврата заемщиком кредита, необходимо определить отношение между рыночной стоимостью залога и размера кредита.

Необходима оценка и в случае страхования имущества, т. к. требуется определить страховую стоимость этого имущества или оспорить сумму, в которую страховая компания оценила ущерб.

В соответствии с действующим законодательством при заключении брачного контракта можно привлечь оценщика для определения стоимости имущества, что в случае развода значительно облегчит решение имущественных споров.

Цели оценки тесно связаны с ее методами. Оптимальность выбора того или иного метода оценки объекта в большой степени зависит от квалификации и практического опыта оценщика.

В стандартах оценки оценщикам рекомендуется определять стоимость объектов, применяя как можно большее число методов оценки, ограниченное лишь отсутствием необходимой информации. Тогда при согласовании результатов оценки по различным методам вероятность получить более точное значение стоимости объекта значительно возрастает.

Методы оценки недвижимости могут быть сгруппированы в соответствии с затратным, доходным и сравнительным (рыночным) подходом.

Методы затратного подхода подразумевают знание оценщиком специфики, умение правильно оценивать физический, функциональный, экономический износ, стоимость объекта при наилучшем и наиболее эффективном использовании. Для определения стоимости по методам доходного подхода необходимо знание финансовой математики, владение понятиями капитализации и дисконтирования, умения адекватно оценивать риски вложения капитала, прогнозировать денежные потоки, анализировать рыночную информацию и предвидеть динамику изменения стоимости объекта в зависимости от внешних факторов. Методы сравнительного подхода предполагают наличие достоверной рыночной информации о продажах аналогичных объектов. Эти методы являются наиболее достоверными, однако от оценщика требуется знание рынка, аналитики достаточного количества реальных сделок и правильное применение необходимых поправок (на дату продажи, местоположение, назначение и т. д.).

Рассматривая сферы применения этих методов, можно заключить, что если объект не является доходным, то для его оценки целесообразно применять затратный и сравнительный подходы. В случае, если объект приносит доход, то основным методом становится доходный, а вспомогательными – затратный и сравнительный.

Комплексное использование всех трех методов позволяет более точно обосновать рыночную стоимость объекта. В рамках каждого из подходов существуют целый ряд методик расчета рыночной стоимости.

### Затратный подход.

При применении затратного метода следует помнить, что полученная на его основе стоимость является базисом рыночной стоимости доходоприносящего объекта. Например, рыночная стоимость комплекса автозаправочной станции будет значительно больше затрат на строительство, а стоимость гостиницы, расположенной в неудачном месте (на окраине города), будет меньше, чем стоимость, определенная затратным методом.

Практика показывает, что наибольшие проблемы при использовании затратного подхода возникают в связи с оценкой рыночной стоимости земли. Наиболее достоверным методом оценки земли с позиций западной теории является метод сравнительного анализа сопоставимых продаж. Использование этого метода в российских условиях практически невозможно из-за неопределенности российского законодательства о земле и непрозрачности информации о сделках по купле или продаже земельных участков.

Затратный подход, используемый для оценки недвижимости, основан на предположении, что затраты, необходимые для создания оцениваемого объекта в его существующем состоянии или воспроизведения его потребительских свойств, являются приемлемым ориентиром для определения рыночной стоимости объекта оценки. Однако здесь необходимо понимание различия между восстановительной стоимостью (стоимостью воспроизводства) объекта и стоимостью замещения.

Восстановительная стоимость (стоимость воспроизводства) определяется издержками в текущих ценах на строительство точной копии оцениваемого объекта с использованием таких же архитектурно-планировочных решений, строительных конструкций и материалов и с тем же качеством строительно-монтажных работ. При определении восстановительной стоимости воспроизводятся тот же функциональный износ объекта и те же недостатки в архитектурных решениях, которые имеются у оцениваемого объекта.

Стоимость замещения определяется расходами в текущих ценах на строительство объекта, имеющего с оцениваемым эквивалентную полезность, но построенного в новом архитектурном стиле с использованием современных стандартов, материалов, дизайна и планировки.

Граница между восстановительной стоимостью объекта и стоимостью его замещения всегда условна, и оценщику в каждом конкретном случае приходится решать проблему выбора того или иного вида стоимостной оценки в зависимости от условий применения затратного подхода.

Теория оценки стоимости земельного участка выделяет здесь пять основных методов определения стоимости:

* капитализация земельной ренты (доходный подход);
* метод соотнесения (переноса);
* метод развития (освоения);
* техника остатка для земли;
* метод прямого сравнительного анализа продаж.

Определение стоимости земельного участка методом капитализации земельной ренты заключается в капитализации доходов, полученных за счет арендных платежей.

В России мало распространена практика сдачи в аренду частных землевладений, арендуются главным образом государственные и муниципальные земельные участки. При этом нормативная цена земли неадекватна ее рыночной стоимости.

Самым надежным из всех вышеуказанных методов в мировой практике принято считать метод прямого сравнительного анализа продаж.

Расчет методом сравнительного анализа продаж, заключается в анализе фактических сделок купли-продажи аналогичных земельных участков, сравнении их с оцениваемым и внесении соответствующих поправок на различия, которые имеются между сопоставимыми участками и оцениваемым. В результате сначала устанавливается продажная цена каждого сопоставимого участка, как если бы он имел те же характеристики, что и оцениваемый участок, а затем определяется средневзвешенная стоимость оцениваемого земельного участка.

Следующим этапом применения затратного подхода является определение восстановительной стоимости объекта или стоимости замещения. Существуют четыре способа расчета восстановительной стоимости или стоимости замещения.

*Метод количественного анализа* заключается в составлении смет затрат на все виды работ, необходимых для строительства отдельных конструктивных элементов объекта и объекта в целом: затраты труда, материалов, средств механизации работ. К этим затратам необходимо добавить накладные затраты и прибыль застройщика, а также затраты по проектированию, строительству, приобретению и монтажу оборудования, необходимые для воспроизводства оцениваемых улучшений.

Количественный анализ наиболее точный, но и наиболее трудоемкий. Для его применения требуются высокая квалификация оценщика и большой опыт в составлении строительных смет.

*Поэлементный способ расчета* представляет собой модификацию количественного метода, но он гораздо менее трудоемок, так как основан на использовании не единичных, а укрупненных сметных норм и расценок. В качестве единиц измерения стоимости принимают наиболее характерные показатели конструктивных элементов (1 куб. м кирпичной кладки, 1 кв. м кровельных покрытий и т. п.).

*Метод сравнительной единицы* основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств оцениваемого объекта со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового сооружения. Сущность метода состоит в том, что для оцениваемого объекта подбирают объект-аналог, сходный с оцениваемым по конструкционным характеристикам, используемым материалам и технологии изготовления. Затем стоимость единицы измерения объекта-аналога (1 куб. м, 1 кв. м , 1 пог. м. и пр.) умножается на число единиц оцениваемого объекта.

Это наиболее простой способ оценки объекта недвижимости и широко применяется оценщиками, особенно при проведении переоценки основных фондов предприятий.

*Индексный способ* заключается в определении восстановительной стоимости оцениваемого объекта путем умножения балансовой стоимости на соответствующий индекс переоценки. Индексы для переоценки основных фондов утверждаются Госкомстатом РФ и периодически публикуются в печати.

Определение накопленного износа является заключительным этапом затратного подхода.

При затратном подходе определение износа используется для того, чтобы учесть различия в характеристиках нового объекта и реально оцениваемого объекта недвижимости. Учет износа объекта – это своего рода корректировка стоимости вновь воспроизведенного здания для определения стоимости оцениваемого объекта.

В зависимости от факторов снижения стоимости недвижимости износ подразделяется на:

* физический;
* функциональный;
* внешний (экономический).

Физический износ отражает изменения физических свойств объекта недвижимости со временем (например, дефекты конструктивных элементов). Физический износ бывает двух типов: первый возникает под воздействием эксплуатационных факторов, второй – под воздействием естественных и природных факторов.

Существуют четыре основных метода расчета физического износа: экспертный (самый точный, но и наиболее трудоемкий, рассчитывается на основе создания дефектной ведомости и определения процентов износа всех конструктивных элементов здания или сооружения); нормативный (или бухгалтерский); стоимостной и метод расчета срока жизни здания.

Функциональный износ – это потеря в стоимости, вызванная тем,   
что объект не соответствует современным стандартам: с точки зрения его функциональной полезности, по архитектурно-эстетическим, объемно-планировочным, конструктивным решениям, благоустроенности, безопасности, комфортности и другим функциональным характеристикам. Если дополнительно полученная стоимость превышает затраты на восстановление, то функциональный износ является устранимым. Элементом устранимого функционального износа можно считать отсутствие камина, затраты на установку которого перекрываются увеличением доходности и рыночной стоимости недвижимости. Величина устранимого износа определяется как разница между потенциальной стоимостью здания на момент его оценки с обновленными элементами и его же стоимостью на дату оценки без обновленных элементов. К неустранимому функциональному износу относится уменьшение стоимости из-за факторов, связанных как с недостатком, так и избытком качественных характеристик здания.

Если физический и в определенной степени функциональный износ можно устранить путем реконструкции или модернизации здания, то износ внешнего воздействия в большинстве случаев неустраним.

Внешний (экономический) износ – это потеря в стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Экономический износ может быть вызван целым рядом причин, таких как общеэкономические, внутриотраслевые, правовые изменения или изменения, относящиеся к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям.

Основными факторами внешнего износа в России являются общее состояние в экономике, которое в отдельных регионах усиливается местными факторами, наличие дискриминирующего законодательства для отдельных видов предпринимательской деятельности, штрафы за загрязнение окружающей среды.

Существуют два подхода к оценке внешнего износа – сравнение продаж аналогичных объектов при стабильных и измененных внешних условиях и капитализация потерь в доходе, относящемся к изменению внешних условий. После определения совокупного накопленного износа оценщик для получения итоговой стоимости объекта недвижимости прибавляет к рыночной стоимости земельного участка разницу полной восстановительной стоимости объекта и накопленного износа.

Затратный подход применим к оценке практически любых объектов недвижимости. Однако не во всех случаях такое применение оправданно (например, оценка приносящей доход недвижимости).

Наиболее распространенной областью применения затратного подхода является оценка объектов на «пассивных» или малоактивных секторах рынка недвижимости. Преимущество применения затратного подхода в данном случае связано с тем, что недостаточность или недостоверность информации о состоявшихся сделках по купле-продаже объектов-аналогов в ряде случаев ограничивает возможность использования других подходов к оценке.

Затратный подход применяют также при технико-экономическом обосновании нового строительства, при оценке рыночной стоимости объектов незавершенного строительства и реконструируемых объектов. В этом случаев затратный подход позволяет оценить эффективность инвестиционного проекта.

Используя сочетание затратного и доходного подхода, а именно сравнивая затраты на строительство объекта с полученным от него доходом, оценщик делает вывод о наилучшем и наиболее эффективном использовании земельного участка, относящегося к объекту оценки.

Для отражения результатов оценки в финансовой отчетности предприятия (переоценка основных фондов) оценщики на основании Положения по бухгалтерскому учету (ПБУ 6/01) «Учет основных средств» определяют стоимость объекта оценки затратным подходом.

Постоянно расширяющейся сферой применения затратного подхода выступает рынок страховых услуг. В данном случае предпочтение этому подходу отдается потому, что страховая сумма, сумма страхового взноса и страхового возмещения определяются исходя из затрат страхователя затратным подходом.

### Рыночный (сравнительный) подход.

Сравнительный (рыночный) подход к оценке недвижимости характеризуется анализом рыночных продаж объектов, аналогичных и сходных с оцениваемым. Для того чтобы данный подход был применен к конкретной ситуации, необходимо обладать большим объемом накопленных и достоверных статистических данных о продажах сопоставимых объектов недвижимости, что возможно только при условии высокой развитости рынка недвижимости.

В российских условиях для оценки объектов рыночным методом приходится использовать любые имеющиеся сведения о прошедших сделках по объектам, так как проблема поиска информации для данного метода осложняется ее закрытостью.

При оценке стоимости банка суть данного подхода заключается в том, что курс акций банка отражает рыночную привлекательность этого банка как объекта приобретения и инвестирования. Показатель рыночной привлекательности обычно рассчитывается по открытым акционерным обществам, акции которых котируются на фондовых биржах. Для того чтобы определить показатель рыночной привлекательности банка, выпустившего только обыкновенные акции, необходимо разделить прибыль после налогообложения за истекший год на число акций, находящихся в обращении на конец этого года. Полученный показатель является доходом на одну акцию. Затем рыночная продажная цена акций на любую произвольно выбранную дату соотносится с полученным результатом – доходом в расчете на одну акцию, в результате чего определяется показатель рыночной привлекательности. Для российской практики данный подход в настоящее время практически невозможно использовать на практике, ибо акции российских коммерческих банков, за исключением Сбербанка, на фондовых биржах не котируются. Тем не менее задача прогнозирования курсовой стоимости акций банков после слияний остается актуальной.

### Доходный подход.

Рынок аренды, в отличие от рынка продаж, является наиболее динамичным, более открытым и богатым с информационной точки зрения. Доходы от аренды в большинстве случаев являются основой для применения доходного подхода к оценке недвижимости. Общепризнанно, что доходный подход – это наиболее информационно обеспеченный и, следовательно, наиболее достоверный подход к оценке нежилой недвижимости России. Кроме того, доходный подход при всей сложности является наиболее сильным и гибким инструментом оценки, способным решать задачи не только в области недвижимости, но и в других областях: интеллектуальной собственности, бизнеса, инвестиционных проектов и др. Рассмотрим доходный подход подробнее.

В мировой практике при использовании доходного подхода используются следующие методы:

* метод прямой капитализации;
* метод дисконтирования денежных доходов.

Метод прямой капитализации основан на прямом преобразовании чистого операционного дохода (ЧОД) в стоимость путем деления его на коэффициент капитализации. Понятие ЧОД представляет собой рассчитанную устойчивую величину ожидаемого годового чистого дохода, полученного от оцениваемого имущества после вычета операционных расходов и резервов на замещение. Определение ЧОД базируется на предположении, что имущество будет сдано в аренду по рыночным арендным ставкам, а в качестве прогнозного периода расчета будет взят наиболее типичный год владения.

Расчет ЧОД начинается с определения потенциального валового дохода (ПВД) – ожидаемой суммарной величины рыночной арендной платы и платы от дополнительных услуг, которые сопутствуют основному виду деятельности (плата за пользование стоянкой, за установление настенной рекламы и т. д.). Следующим шагом расчета ЧОД является определение эффективного валового дохода (ЭВД). Для получения ЭВД предполагаемые потери от незанятости арендных площадей и неуплаты арендной платы вычитаются из потенциального валового дохода. Эти потери согласуются с вероятностью того, что часть арендной платы в течение прогнозируемого года не будет собрана, а часть площадей останется не занятой арендаторами. Так как в оценочной деятельности не существует стандартов для определения этих потерь, то лучшим способом для получения информации является рассмотрение сходного объекта собственности, для которого имеются данные по рентным платежам за продолжительный период времени, из которых можно узнать уровень потерь на практике.

ЧОД рассчитывается как разница между величиной ЭВД и величиной операционных расходов (ОР).

Операционными расходами называются периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства дохода, их принято делить на:

* условно-постоянные;
* условно-переменные (эксплуатационные);
* расходы (резерв) на замещение.

К условно-постоянным ОР относятся расходы, размер которых не зависит от степени загруженности объекта. Как правило, это налоги на имущество, арендная плата за землю, НДС, расходы на страхование.

К условно-переменным ОР относятся расходы, размер которых зависит от степени загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг. Основные условно-переменные расходы – это расходы на управление, коммунальные платежи, на обеспечение безопасности и т. д.

Расходы на замещение вычитаются как ежегодные отчисления (резерв) в фонд замещения (аналогично бухгалтерской амортизации).

Формула оценки выглядит так:

V0 = CF / R, (1)

где: V0 – текущая стоимость (стоимость на момент оценки) бизнеса;

CF – годовой денежный поток;

R – коэффициент капитализации.

Наиболее сложным этапом оценки недвижимости методом капитализации является определение коэффициента (или ставки) капитализации.

В западном классическом варианте метод прямой капитализации предусматривает для капитализации использование коэффициента (ставки), извлекаемого из рыночных сделок, по которым одновременно известны цена аренды и цена продажи. Практика показывает, что в российских условиях найти такую информацию невозможно.

Коэффициент капитализации при оценке бизнеса обычно определяется как разница между ставкой дохода на капитал (ставкой дисконта) для оцениваемого предприятия и ожидаемым среднегодовым темпом роста дохода предприятия.

Формула для нахождения коэффициента капитализации имеет вид:

R = r - g, (2)

где: R – коэффициент капитализации;

r – ставка дисконта;

g – ожидаемый среднегодовой темп роста дохода.

Другим методом определения коэффициента капитализации является метод суммирования (кумулятивного построения). Суть метода состоит в том, что в качестве базовой применяется безрисковая ставка процента и к ней последовательно прибавляются поправки на различные виды риска, связанные с особенностями оцениваемой недвижимости (премия за риск вложения в объект недвижимости, премия за низкую ликвидность, поправка на инвестиционный менеджмент и др.).

Как свидетельствует анализ последних периодических изданий, в западной и российской оценочной практике главную роль в настоящее время играет метод дисконтирования денежных доходов. Метод дисконтирования денежных потоков – наиболее универсальный расчетный инструмент капитализации, позволяющий определить настоящую стоимость будущих денежных потоков. Денежные потоки могут произвольно изменяться, неравномерно поступать и отличаться высоким уровнем риска. Это связано со спецификой такого понятия, как недвижимое имущество. Недвижимое имущество приобретается инвестором в основном из-за определенных выгод в будущем. Инвестор рассматривает объект недвижимости в виде набора будущих преимуществ и оценивает его привлекательность с позиции того, как денежное выражение этих будущих преимуществ соотносится с ценой, по которой объект может быть приобретен.

# 2.4.3. Согласование результатов и заключение о рыночной стоимости объекта оценки

Согласование результатов, так же как и цели оценки, в какой-то степени отражает адекватность применения каждого из подходов. Так, если результаты оценки необходимы для страхования объекта, предпочтение отдается затратному подходу. Если необходимо определить рыночную стоимость объекта для купли-продажи, то чаще используют методы доходного и сравнительного подходов. Если результаты оценки необходимы для того, чтобы инвестировать определенные средства в развитие объекта недвижимости, то лучше использовать один из методов доходного подхода.

Основываясь на трех подходах к оценке (затратном, сравнительном доходном), мы получили результаты, которые позволяют прийти к согласованному мнению о стоимости объекта оценки как с учетом количественного, так и качественного их значения. Для согласования результатов, полученных с использованием различных методов оценки, автор часто применяет метод анализа иерархий (МАИ).

Метод анализа иерархий (МАИ)является математической процедурой для иерархического представления элементов, определяющих суть любой проблемы. Метод состоит в декомпозиции проблемы на все более простые составляющие части и дальнейшей обработке последовательных суждений оценщика по парным сравнениям. В результате может быть выражена относительная степень (интенсивность) взаимодействия действия элементов в иерархии. В МАИ элементы задачи сравниваются попарно по отношению к их воздействию на общую для них характеристику. Система парных сравнений приводит к результату, который может быть представлен в виде обратно симметричной матрицы. Элементом матрицы а (i,j) является интенсивность проявления элемента иерархии i относительно элемента иерархии j, оцениваемая по шкале интенсивности от 1 до 9, где балльные оценки имеют следующий смысл:

1 – равная важность

3 – умеренное превосходство одного над другим

7 – значительное превосходство

9 – очень сильное превосходство

2,4,6,8 – промежуточные значения

Приоритеты синтезируются начиная со 2-го уровня вниз. Локальные приоритеты перемножаются на приоритет соответствующего критерия на вышестоящем уровне и суммируются по каждому элементу в соответствии с критериями на которые воздействует элемент.

Представляем проблему согласования результатов в виде иерархии (рис. 1),

##### Рыночная стоимость

###### А

###### В

###### Б

###### Г

**Затратный подход**

**Сравнительный подход**

**Доходный подход**

***Рис. 1***

где верхний уровень – цель – определение рыночной стоимости;

промежуточные уровни – критерии согласования;

А – возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца;

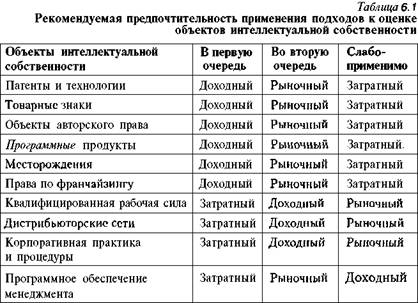
Б – тип, качество, обширность данных, на основе которых проводится анализ;

В – способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания;

Г – способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность).

# ГЛАВА 3. Методы оценки интеллектуальной собственности

Для оценки интеллектуальной собственности используются три подхода: доходный, затратный и сравнительный (рыночный) (табл. 6.1).\*



Доходный подход предполагает оценку стоимости объекта интеллектуальной собственности по будущим доходам от его использования. По затратному подходу стоимость оценивается по затратам на создание (приобретение) и правовую охрану объекта. Сравнительный подход базируется на определении стоимости объекта по цене сделок купли-продажи аналогов.

Стоимость объекта интеллектуальной собственности можно определить: - методом преимущества в прибыли; - методом выигрыша в себестоимости; - методом избыточной прибыли; - методом роялти;

- методом освобождения от роялти; - методом прямого сравнения продаж; - методом стоимости создания.

# \*По материалам сайта http://www.market-journal.com/ekonomikaupravlenija/75.html

image154  за счет роста качества и количества выпускаемой продукции. Отсюда стоимость объекта равна:

image156— преимущество в прибыли, т. е. дополнительная прибыль,

равная разности между прибылью, полученной при использовании изобретений, и прибылью, полученной от реализации продукции без использования изобретения; г— ставка дисконта; Т— предполагаемый период получения преимущества в прибыли.

Срок полезного применения объекта интеллектуальной собственности зависит от сроков старения знаний и возможного раскрытия их конфиденциальности. Этот период соответствует 20-летнему периоду действия патента РФ на изобретение. При определении срока действия договора на передачу ноу-хау в международной практике принятым считается срок, равный пяти годам, а по отдельным договорам он изменяется в пределах от двух до десяти лет.

Метод выигрыша себестоимости предполагает, что при использовании объекта интеллектуальной собственности сокращаются затраты на производство продукции;

**t=>(l + /-)**

где t±Cf — экономия на затратах в результате использования объекта интеллектуальной собственности.

Метод избыточных прибылей применяется для оценки деловой репутации фирмы (гудвилла). Стоимость гудвилла определяется путем капитализации избыточной прибыли:

image158

image162— ожидаемая чистая прибыль, определяемая путем умножения среднеотраслевой рентабельности собственного капитала на величину рыночной стоимости чистых активов предприятия; г— коэффициент капитализации, рассчитывается как величина, обратная количеству приносящих избыточную прибыль лет.

Пример. Предположим, рыночная стоимость чистых активов предприятия оценивается в $40 000, чистая прибыль — $16 000. Среднеотраслевая рентабельность собственного капитала равна 15%. Избыточные прибыли предполагается получать в течение 5 лет. Оценить стоимость деловой репутации (гудвилла).

Решение:

Рыночная стоимость чистых активов     40 000.

Ожидаемая прибыль         40 000 х ОД 5 - $6000.

Избыточная прибыль        16 000 - 6000 = $10 000.

Ставка капитализации       1/5 = 20%.

Стоимость гудвилла           10 000/0,2 = $5000.

Метод освобождения от роялти предполагает, что при использовании принадлежащей предприятию интеллектуальной собственности появляется дополнительная прибыль в виде невыплаченного вознаграждения за ее использование:

image164

где Bt — выручка в t-il год; R — ставка роялти по отрасли; 3( — расходы, связанные с поддержанием патента или лицензии в силе в £-й год (юридические, организационные, административные издержки); Т— срок действия патента, лет.

Стоимость лицензии методом роялти вычисляется как:

image166

где Вг — выручка от реализации продукции по лицензии в t-й год; R. — размер роялти в i-м году, %; Т— срок действия лицензионного договора, лет.

Размер роялти зависит от следующих факторов:

- объема правовой охраны (продажа не запатентованной разработки снижает цену лицензии до 30%);

- объема передаваемых прав использования (наиболее дорогой — полная лицензия, наиболее дешевый — простая лицензия);

- объема производства и возможности контролировать выпуск продукции по лицензии (если контроль затруднен, то цена лицензии возрастает);

- срока (чем больше срок, тем меньше ставка роялти);

- научно-технической значимости и коммерческих возможностей использования нововведения (передовая разработка стоит дороже);

- размера капиталовложений, необходимых для организации производства продукции по лицензии; объема передаваемой технической документации: передается ли в полном объеме (конструкторская, технологическая, эксплуатационная) или частично (только конструкторская);

- зависимости лицензиата в поставках материалов, инструментов, комплектующих деталей для организации производства продукции по лицензии, а также от объема технической помощи со стороны лицензиара в освоении объекта;

- ситуации на рынке: наличия конкурентных предложений на покупку аналогичных по экономической эффективности технологий.

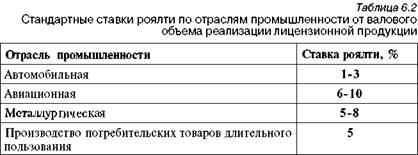
Размер роялти может быть определен эмпирически (на базе стандартных среднестатистических значений) или расчетным путем.

Стандартные ставки роялти составляют 20-25% от дополнительной прибыли лицензиара или 0,5-14% от объема продаж, себестоимости или цены продукции (табл. 6.2).

При отсутствии данных по конкретной отрасли промышленности или объекту лицензии расчет ставок роялти выполняется с учетом уровня рентабельности производства и доли лицензиара в прибыли лицензиата:

image168

где Р— рентабельность производства и реализации продукции по лицензии; d — доля прибыли лицензиара в общем объеме прибыли лицензиата от производства и реализации продукции по лицензии (от 10 до 50%).





Метод прямого сравнения продаж предполагает определение стоимости объекта по цене сделок купли-продажи аналогов с учетом поправок на различие характеристик. Этот метод имеет ограниченное применение в силу уникальности и специфики объектов.

Метод стоимости создания используется для оценки целевых организационных расходов, затрат на НИОКР, лицензии на право занятия определенным видом деятельности.

Стоимость объекта интеллектуальной собственности рассчитывается как сумма всех затрат, скорректированная с учетом коэффициента технико-экономической значимости (Кдля изобретений и полезных моделей, коэффициента морального старения (К2), индекса цен на дату оценки (К3):

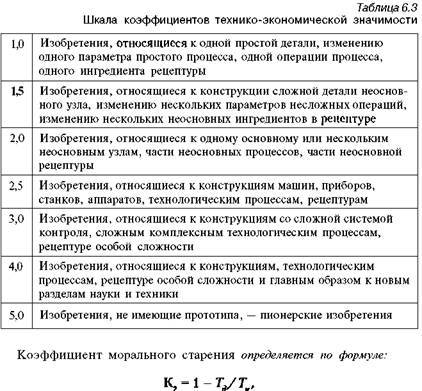
image174

При покупке объекта интеллектуальной собственности учитываются затраты на приобретение имущественных прав, на освоение в производстве товаров с использованием нематериального актива, на страхование рисков осуществления проекта.

При создании объекта на самом предприятии учитываются затраты на поисковые работы и разработку темы; на создание экспериментальных образцов; на услуги сторонних организаций; на уплату патентных пошлин; на создание конструкторской, технологической, проектной документации; на составление и утверждение отчета.

Расходы на создание товарных знаков включают в себя расходы на обеспечение качества товаров, рекламу и защиту товарных знаков, формирование имиджа фирмы, что достаточно сложно оценить. Поэтому применимость данного метода и ограничена наиболее осязательными из нематериальных активов.

Коэффициент технико-экономической значимости (К() определяется для изобретений и полезных моделей по табл. 6.3.



где Т — номинальный срок действия охранного документа; Т, — срок действия охранного документа по состоянию на расчетный год.

6.3. Оценка объекта авторского права

Рассмотрим пример оценки объекта авторского права — базы данных. (Источник: сервер чТехнологическийбизнес России, автор — Ю. Леонтьев.)

Дата и место оценки: 1 марта 1999г.,г. Москва (курс — 22,89 руб./S).

Цель оценки: включение О И С в уставный капитал предприятия.

Объект оценки: ОИС представляет собой базу данных, предназначенную для облегчения и ускорения поиска необходимой информации лицом, работающим на российском рынке интеллектуальной собственности.

Состояние рынка

Затраты на разработку такого ОИС складываются из следующих основных статей: заработная плата программиста (с отчислениями в бюджет), плата за аренду помещения, плата за амортизацию оборудования, накладные расходы и прибыль предпринимателя.

Заработная плата опытного программиста в зависимости от квалификации составляет от $500 до $2000 в месяц. Плата за аренду офисных помещений находится на уровне от $300 до $1000 в год за 1 м2.

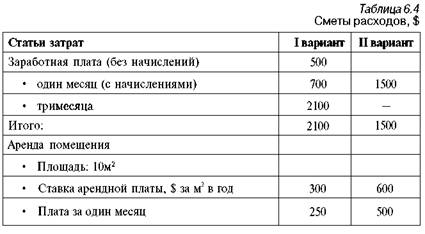
Профессиональные программисты работают с комплектами оборудования (компьютеры, принтеры, сканеры и т. д.) стоимостью от $1200 до $2400 со сроком эффективного использования 3-5 лет.

5.   Процедура оценки (затратный подход)

Для определения стоимости объекта оценки целесообразно применить метод восстановительной стоимости. Поэтому следует составить смету затрат в предположении, что ОИС создается в настоящий момент в условиях успешно функционирующей организации.

Существуют два мнения экспертов: база данных может быть создана опытным программистом средней квалификации за три месяца; этот программный продукт может быть разработан специалистом высокой квалификации в течение одного месяца.

Соответственно строятся два варианта сметы расходов (табл. 6.4).





Таким образом, получены два возможных значения восстановительной стоимости оцениваемой базы данных: 102 146,6 руб. и 71 073,5 руб. Поскольку данный продукт создан в конце 1998 г., можно считать, что снижения его стоимости за счет устаревания пока что не произошло.

6.             Согласование результатов

Так как не имеется оснований придавать какому-либо из участвующих в согласовании результатов больший вес, нежели другому, в качестве конкретной стоимости объекта оценки (PV) следует указать ее среднее арифметическое значение:

7.             Заключение

Рыночная стоимость оцениваемой базы данных объективно находится в диапазоне от 70 до 100 тыс. руб.

По состоянию на дату оценки, по мнению эксперта, она равна в 8 тыс. руб.

# Оценка объектов промышленной собственности. Оценка лицензии.

Объем производства продукции по лицензии определяется исходя из следующих источников:

- экспертной оценки специалистов лицензиара о возможном объеме производства продукции по лицензии лицензиатом на установленной территории;

- информации лицензиата о получаемых им объемах производства продукции по лицензии на той же территории;

- фиксированных объемов производства, которые указаны в лицензионном договоре;

- оценки производственных мощностей лицензиата.

Определять объем производственной продукции по лицензии нужно по каждому году с учетом того, что в первые годы освоения выпуска может и не быть, потом будет происходить наращивание объемов, а затем пойдет спад в связи с моральным старением нововведения. Расчетная продажная цена продукции по лицензии — это цена продукции по лицензии на условиях франко-завод изготовителя за вычетом стоимости упаковки, страховки, расходов на хранение.

Пример:

Определить стоимость лицензионного соглашения по предоставлению неисключительного права на использование запатентованной промышленно освоенной технологии при среднеотраслевой норме рентабельности 26%. Решение

Роялти по договоренности субъектов сделки рассчитывается как процент от прибыли (табл. 6.5).

1.             Определяем ставку роялти с учетом наличия охранных документов и возможности получения реальных преимуществ перед конкурентами за счет патентной монополии как величину доли владельца технологии в прибыли лицензиата 25%. Тогда расчетная величина значения роялти:

image182

2.             Платежи по лицензионному соглашению предполагается производить в течение 3 лет.

3.             Прогнозирование объема продаж по лицензионному соглашению.

Производственная мощность для продукции по данному лицензионному соглашению — 1500 шт. Рост выпуска продукции — 20% в год. Инфляция — 10%. Ставка дисконта — 25% Переменные издержки составляют 20% от выручки. Расходы по обеспечению лицензионного соглашения составляют 1% от выручки.

**Расчет ожидаемых выплат по роялти.**

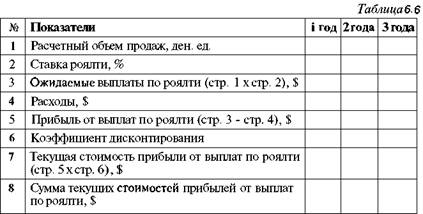
Определение дисконтированных денежных потоков от выплат по роялти.

Определение стоимости лицензионного соглашения как суммы текущих стоимостей потоков прибыли от выплат по роялти.



Пример:

Стоимость лицензии методом освобождения от роялти (табл. 6.6).



Пример:

Необходимо оценить рыночную стоимость лицензии методом стоимости создания, если затраты по приобретению лицензии (3f)составили 500 д. е., затраты на маркетинг и рекламу продукции, продаваемой по этой лицензии (ЗА составили 100 д. е., на изменение имиджа предприятия и освоение производства продукции, продаваемой по лицензии (33), — 200 д. е., по страхованию рисков осуществления проекта (ЗЛ - 100 д. е.

image188

# Оценка бренда

Товарный знак является средством индивидуализации товаров. Это символ качества и престижа, чья стоимость растет с течением времени в результате использования, рекламирования и увеличения объемов продаж. В 1266 г. в Англии был принят первый касающийся товарных знаков законодательный акт, в соответствии с которым каждый пекарь был обязан маркировать продукцию своим знаком, чтобы при недостаточном качестве хлеба можно было обнаружить виновного.

В России зарегистрировано порядка 200 тыс. товарных знаков и знаков обслуживания. В год, по данным Роспатента, подается примерно 30 тыс. заявок на регистрацию товарного знака. Ежегодно Роспатент выдает около 20 тыс. соответствующих свидетельств.

Товарный знак — это существенный компонент нематериальных активов, формирующий немалую долю рыночной стоимости фирмы и одновременно представляющий собой важный источник информации для покупателей товаров.

Стоимость товарного знака может измеряться значительной суммой (табл. 6.7).



Как средства искусственной дифференциации товаров товарные знаки дают их владельцам возможность обеспечения монопольного положения на соответствующем, создаваемом путем индивидуализации производственной продукции и товаров рынке. Это обусловливает относительно большой доход на единицу продукции. Тем самым товарный знак можно рассматривать как фактор производства стоимости товара.

Оценка товарного знака производится:

- при его покупке другой фирмой;

- при предоставлении франшизы новым компаньонам, когда расширяется рынок сбыта и увеличивается объем продаж;

- при определении ущерба, нанесенного деловой репутации предприятия незаконными действиями со стороны других предприятий;

- при использовании его в качестве вклада в уставный капитал создаваемого общества или товарищества;

- при определении стоимости нематериальных активов для общей оценки стоимости предприятия.

При оценке товарного знака, приобретаемого предприятием у другой фирмы, предпочтительно использовать доходный подход, а именно метод преимущества в прибыли. Для этого достаточно рассчитать прирост чистого дохода предприятия вследствие увеличения цены и расширения рынка сбыта и вычесть дополнительные расходы на удовлетворение требований обладателя товарного знака. Стоимость товарного знака совпадает с преимуществом в прибыли. Преимущество в прибыли определяется только в первый год использования товарного знака, так как в дальнейшем фирма-покупатель уже сама будет работать на товарный знак, т. е. увеличивать (в лучшем случае) или уменьшать его стоимость. Поэтому применять коэффициент капитализации для перевода преимущества прибыли в стоимость было бы неправильно.

Бренд — наименование плюс товарный знак.

Затратный подход — это самый простой способ, предусматривающий учет затрат на создание и поддержание бренда. Поскольку средства могут тратиться неэффективно, этот показатель достаточно условен.

Рыночный подход опирается на два аналогичных продукта — брен-довый и не имеющий бренда. Вычисляется прибыль, полученная от продажи этих товаров за какой-то период времени, или прибыль за определенное количество штук. Прибыль от небрендового товара вычитается из прибыли от товара брендового. Эта разница и есть стоимость бренда. Естественно, не всегда можно найти аналогичный без-брендовый товар. Тогда в расчетах учитывается влияние внешних рыночных факторов, например прибыльность данного сектора рынка.

Доходный подход предполагает составление двух вариантов прогноза результатов деятельности компании. Один исходит из наличия бренда, другой — из его отсутствия. Разница и есть эффект наличия бренда или его ценность для действующего предприятия.

Пример:

Аудиторско-консалтинговая фирма завоевала прочные позиции на рынке. Объем реализации — 20 млн руб. в год, в том числе 40% суммы получено за счет услуг по аудиту, 30% — по оценке, 30% — другие консалтинговые услуги. Исследование рынка показало, что имеется возможность реализовывать услуги аудиторов — на 25% выше среднерыночных, оценщиков— на 10% выше среднерыночных, консалтинг — 0%. Предполагается, что первые 5 лет доходы будут расти на 10% в год, а через 5 лет — на 5%. Ставка налога на прибыль — 30%. Ставка дисконта для оптимистичного варианта — 25%, вероятного — 30%, пессимистического — 35%.

Оценить стоимость бренда аудиторской фирмы.

Решение

Расчет стоимости проведем через определение будущих выгод из-за преимуществ в стоимости услуг.

Подсчитаем чистый доход, приносимый брендом в текущем году:

image192

Предварительная оценка стоимости бренда — от 1,5 до 15 млн руб. Рыночная стоимость бренда находится в диапазоне от 6,0 до 8,9 млн руб.; вероятная стоимость — 7,2 млн руб. (табл. 6.8).



# Оценка договора на передачу ноу-хау

Ноу-хау имеет реальную ценность только в случае надежной защиты его от раскрытия. Поэтому расчет стоимости ноу-хау имеет смысл основывать на использовании прибыли за несколько лет. Для оценки ноу-хау можно применять метод роялти. Однако при расчете следует уточнить, что предполагается оценка патента на технологию.

Патент предполагает передачу права собственности, тогда как лицензия разрешает использование нематериального актива на определенный в ней срок и не предполагает перехода права собственности.

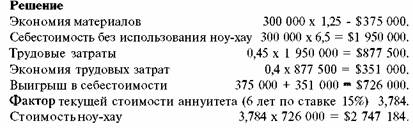
Проблема определения платежей за использование ноу-хау заключается в том, что для его внедрения в производство требуются инвестиции. Чистый доход от использования ноу-хау или изобретения является частью чистого дохода от реализации инвестиционного проекта. Поэтому сначала разрабатывается инвестиционный проект, составляется бизнес-план, в котором рассчитывают ожидаемый ежегодный чистый доход. Затем выделяют ту часть чистого дохода, которую можно отнести к используемому объекту интеллектуальной собственности.

Применяемый для расчета долевой коэффициент определяется с учетом фактора получения экономии. Так, применение ноу-хау или изобретения дает прирост чистого дохода предприятия за счет таких факторов, как снижение себестоимости продукции, увеличение объема продаж, увеличение цены за продукцию за счет роста качества, снижение налога на прибыль. Далее надо решить, какая часть рассчитанного дохода пойдет в оплату обладателю (автору) ноу-хау или изобретения. Вот эта величина и будет использована в формуле как чистый доход. Особое внимание следует обратить на выбор ставки дисконта. Обычно ставка дисконта складывается из безрисковой ставки и премии за риск. Когда оцениваются объекты интеллектуальной собственности, премия за риск выбирается повышенной, так как вложения в эти объекты отличаются большой рискованностью.

Срок полезного применения объекта интеллектуальной собственности оценивается предприятием самостоятельно и зависит от сроков старения передаваемых знаний (опыта) и возможного раскрытия их конфиденциальности. Этот период соответствует 20-летнему периоду действия патента РФ на изобретение. При определении срока действия договора на передачу ноу-хау в международной практике принятым считается срок, равный пяти годам, а по отдельным договорам он изменяется в пределах от двух до десяти лет.

Пример:

Предприятие владеет ноу-хау производства изделий. Затраты на производство изделий без использования ноу-хау составляют $6,5 за единицу. При этом 45% себестоимости представляют собой затраты труда. Рассматриваемое предприятие продает 300 000 изделий в год. Ноу-хау дает предприятию возможность экономить на каждом выпускаемом изделии $1,25 за счет используемых материалов и 40% трудовых затрат. По прогнозам, это преимущество сохранится в течение 6 лот. Необходимо оценить стоимость ноу-хау при ставке дисконта 15%.



# Оценка инновационного проекта как объекта интеллектуальной собственности

Инновация — нововведение в технике, имеющее новизну технологических идей, изобретений, отвечающее потребностям рынка.

Инновационный объект — изделие, прибор, технология, изобретение, научные и промышленные секреты.

Инновационный процесс — процесс разработки и создания инновации во времени.

Коммерциализация — процесс введения инновационного объекта в хозяйственный оборот с прибылью с учетом покрытия затрат на предшествующий научный результат.

Коммерциализуемость может быть:

положительная (разработчик претендует на часть прибыли от проекта, которая покрывает его предшествующие затраты);

отрицательная (разработчик не может претендовать на часть прибыли, получаемой от реализации инновационного продукта);

компромиссная (разработчик претендует на часть прибыли, но она не покрывает его затрат на предшествующие результаты).

Для коммерциализации технологии нужно: актуализировать объект коммерциализации; проверить факт наличия прав на объекты интеллектуальной собственности; установить срок охраны и территорию действия прав на ОИС; провести анализ документов, подтверждающих права владельцев; оценить стоимость инновационного объекта.

Подход 1 — монопольное ценообразование. Владелец научно-технического знания, имеющего правовую охрану, выступая монополистом на рынке, может продать свой товар по той цене, которую он сочтет приемлемой. Однако в реальной ситуации на цену будут воздействовать различные рыночные факторы, которые определят рыночную, а не монопольную цену.

Подход 2 — затратное ценообразование. Цена определяется исключительно величиной затрат на проведенные НИОКР, а также получение патентных прав.

Подход 3 — смешанный подход. Используются обе стратегии. При оценке нижней границы цены выбирается стратегия затратного подхода, но вместе с тем используется методика, где при оценки стоимости технологии учитывается реальная прибыль при введении объекта ИС в хозяйственный оборот.

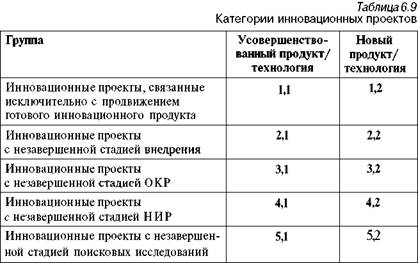
Формы коммерциализации объекта:

- Разработка—производство—рынок (у изобретателя блестящая идея, но нет собственных ресурсов для ее развития, формирования рынка и производства продукта).

- Разработка—передача прав на объект ИС (российская фирма, производящая продукцию в своей стране, ищет возможности выхода на другие рынки).

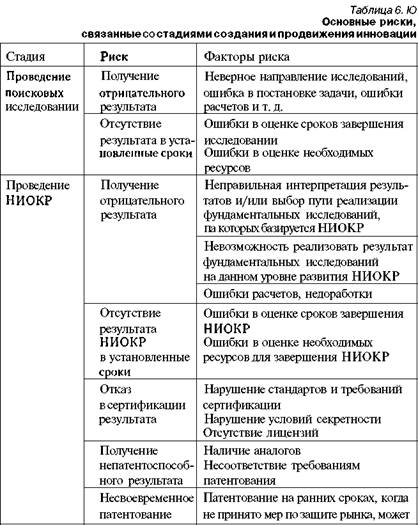
- Разработка—создание совместного предприятия—рынок.

В качестве факторов, влияющих на ценообразование технологии, можно выделить: стадию разработки научно-технического новшества; его правовая охрану; его техническую и коммерческую ценность; объем передаваемых прав; условия платежа; наличие ноу-хау; наличие патентной защиты и объем патентных прав; спрос на рынке на данную технологию и его продолжительность спроса; наличие на рынке аналогичных решений; возможность оказания технической помощи; необходимость поставки сырья, материалов, специального оборудования, комплектующих и т. п. Факторы, влияющие на успешность выполнения инновационного проекта: значимость проекта, полезность результатов для потенциальных пользователей, кадровый состав проекта, бизнес-план проекта и др. Инновационный риск — вероятностная оценка успеха/неуспеха создания инновационного продукта и доведения его до рынка. Инновационные проекты относятся к категории наиболее высокого риска для инвестиций. В основном финансирование этой сферы идет из бюджетных источников, из средств венчурных и специальных фондов. Если разделить инновационные продукты по степени завершенности исследований и характеру результата НИОКР, то можно получить категории инновационных проектов, представленные в табл. 6.9.



Наиболее привлекательными для инвестиций являются, с точки зрения инвесторов, проекты категории 1.1 и 2.1.

Значительно выше риск по проектам, ориентированным на продвижение нового продукта/технологии. При разработке и реализации таких проектов многие решения приходится принимать на интуитивном уровне, так как в большинстве случаев необходимая информация отсутствует. Например, для подобных проектов очень непросто разработать маркетинговую концепцию: довольно вероятны ошибки при прогнозировании объемов спроса, возможностей сбыта, позиционировании товара на рынке, установлении цены. Тем не менее проекты, относящиеся к группам 1.2 и 2.2, при наличии веских аргументов для инвестора могут получить необходимые инвестиции. Самую низкую вероятность финансирования из коммерческих источников имеют проекты 4 и 5 категории. Средства для этих проектов лучше искать в инновационных и венчурных фондах. Инновационный риск данных проектов существенно повышается для инвестора в связи с тем, что в соответствии с российским законодательством риск случайных неудач невыполнения договоров несет заказчик. Управлять рисками, связанными с внедрением и продвижением инноваций на рынок, достаточно сложно, особенно принимая во внимание очень высокую долю неопределенности. Тем не менее анализ инновационных рисков и их систематизация уже могут дать инструменты к управлению рисками. На сегодняшний день создано достаточно много классификаций инновационных рисков. Однако многие из них страдают излишней детализацией. Для инвестора имеют значение фактически лишь те риски, которые приводят к потере или снижению объемов запланированной прибыли или доходов. В данной классификации отражены основные риски, связанные с созданием и продвижением инноваций (табл. 6,10).







На основании данной схемы можно провести и оценку инновационных рисков, рассматривая наличие в проекте мер, снижающих указанные риски. Оценивать риски можно, используя логические шкалы или систему баллов. Большинство методик по оценке рисков строится именно по балльной системе: эксперт проставляет определенное количество баллов по каждой из групп риска или по каждому риску в отдельной группе, затем риски взвешиваются и выводится общая оценка риска проекта. На основании этой оценки дается заключение о группе риска проекта и целесообразности его финансирования. Оценка риска проекта должна обязательно отражаться в расчетах по проекту: все показатели проекта должны быть рассчитаны с учетом поправки на риск.

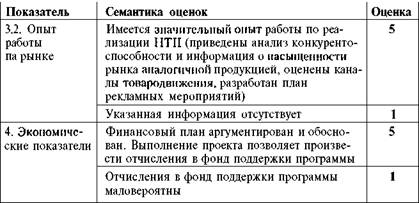
# Экспертная оценка проектов (методика Госкомвуза России)

Методика Госкомвуза России, разработанная в 1996 г., базируется на принципах экспертной оценки и предполагает вовлечение в процедуру оценки группы квалифицированных специалистов. Цель экспертизы — определение значений показателей качества научно-технических проектов но материалам бизнес-планов. Оценка выполняется на этапе начальной заявки на научно-техническую разработку. При этом имеется значительная неопределенность в ожидаемых результатах и потребных ресурсах. Эксперт фактически оцениваетдостоверность параметров, заявленных в оцениваемом научно-техническом проекте.

Процедура оценки формализована за счет использования типовой таблицы опроса, в которой выставляются значения каждого показателя качества для оцениваемого проекта в баллах, придерживаясь предлагаемого диапазона оценок (от 1 до 5) и приводя в словесной форме обоснование этого значения (табл. 7.2). Данная методика ориентирована на индивидуальную оценку проектов. В заключительном выводе эксперт приводит обобщенное мнение о проекте в целом, высказывает предложения по доработке, развитию проекта, конкретные рекомендации по улучшению качества проекта по отдельным показателям и т. п. Сравнительная оценка проектов проводится формализованным способом через суммы выставленных баллов. Недостатками подобного подхода являются невозможность сравнительного рассмотрения проектов одним экспертом и как следствие расхождение итоговых оценок из-за субъективного уровня шкалы требований у разных экспертов. Примером набора экспертных признаков отбора проектов может быть набор условий, используемых Российской программой экономических исследований: -актуальность темы исследования, четкость постановки задачи; -использование современной научной методологии, проработанность и оригинальность метода исследования; -наличие необходимых данных. -опыт заявителя и его/ее знакомство с научными работами в соответствующей  области; -Значимость проекта для решения насущных проблем российской экономики; -реалистичность и эффективность плана работы над проектом; -уровень презентации проекта и участие соискателя в работе научного семинараПрограммы; - содействие профессиональному росту исполнителей.







Данная методика ориентирована на индивидуальную оценку проектов. В заключительном выводе эксперт приводит обобщенное мнение о проекте в целом, высказывает предложения по доработке, развитию проекта, конкретные рекомендации по улучшению качества проекта по отдельным показателям и т. п. Сравнительная оценка проектов проводится формализованным способом через суммы выставленных баллов. Недостатками подобного подхода являются невозможность сравнительного рассмотрения проектов одним экспертом и как следствие расхождение итоговых оценок из-за субъективного уровня шкалы требований у разных экспертов.

Примером набора экспертных признаков отбора проектов может быть набор условий, используемых Российской программой экономических исследований:

* Актуальность темы исследования, четкость постановки задачи.
* Использование современной научной методологии, проработанность и оригинальность метода исследования.

Наличие необходимых данных.

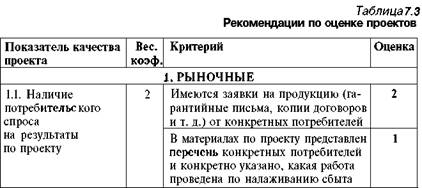
* Опыт заявителя и его/ее знакомство с научными работами в соответствующей  области.
* Значимость проекта для решения насущных проблем российской экономики.
* Реалистичность и эффективность плана работы над проектом.
* Уровень презентации проекта и участие соискателя в работе научного семинара Программы.
* Содействие профессиональному росту исполнителей.

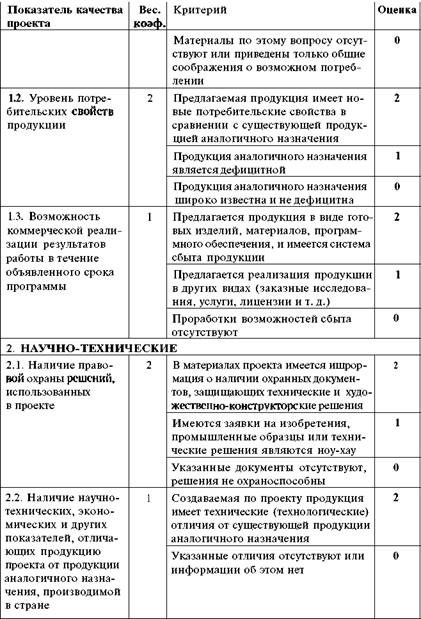
# Экспертная оценка групп проектов (методика Национального фонда США)

Методика Национального фонда США предполагает предварительную группировку проектов и проведение последующей процедуры оценки по группам проектов. Проекты группируются по научно-техническим задачам и направлениям, по каждому из которых подбирается группа экспертов. Эксперты знакомятся с рекомендациями по оценке проектов, включающими оценки по показателям качества и обобщенную субъективную оценку (табл. 7.3). Далее они изучают материалы по проектам и оценивают их независимо друг от друга. При необходимости эксперты могут обращаться к другим источникам для получения дополнительной информации.

Результаты работы экспертов оформляются в виде типовых таблиц показателей качества, по которым определяется численная усредненная оценка по каждому проекту путем суммирования показателей качества с учетом весовых коэффициентов. Результатом экспертизы является ранжированный перечень проектов.

Дополнительно эксперту предлагается после детального анализа проекта по показателям качества дать обобщенную оценку проекта, отражающую его собственное мнение о целесообразности финансирования данного проекта в виде: да, нет, не знаю с письменным обоснованием этой оценки.









# Сравнительная многоуровневая оценка (методика Российского фонда фундаментальных исследований)

Российский фонд фундаментальных исследований проводит экспертизу на основе сравнительного анализа нескольких проектов. Экспертиза предусматривает три уровня анализа.

Первый уровень — предварительное рассмотрение проекта и решение следующих задач:

- отбор проектов для участия во втором уровне экспертизы;

- составление мотивированных заключений по отклоненным проектам;

- определение экспертов по каждому проекту, прошедшему на индивидуальный уровень экспертизы.

Формализация результатов экспертизы осуществляется на рейтинговой основе.

На втором уровне экспертизы устанавливается общий рейтинг проекта по формуле:

image256

image258

J-j оценивает вероятность того, что выполнение проекта может привести к новым принципиальным результатам; обеспечить существенное продвижение в рамках данного направления; оказать влияние на прогресс в данной или смежной научной области. Например, в г( оценка 2 может означать достаточную полезность проекта, оценка 5 — заявку на выдающийся результат.

г2 учитывает научный уровень руководителя и потенциал возглавляемого им коллектива; научный задел и публикации по теме; информационное, лабораторное и материальное обеспечение проекта; корректность распределения задачи по этапам, результатам и срокам работы.

Значение рейтинга R может принимать значения от 2 до 13.

На третьем уровне дается заключение по проекту (могут быть внесены коррективы в общий рейтинг проекта, принимаются решения о финансировании).

# Методические рекомендации Минэкономики и Министерства финансов России

Методы оценки эффективности проектов можно классифицировать по ряду признаков. По виду эффективности различают методы оценки экономической, финансовой (коммерческой) и бюджетной эффективности проектов. Экономическая эффективность проектов отражает отдачу прямых или косвенных капиталовложений инициатора и инвестора проекта в виде дополнительных (средних за срок полезной жизни проекта) доходов (экономии) всех организаций, предприятий или частных лиц, затрагиваемых проектом (его участников и/или их работников, студентов, аспирантов, населения и пр.), включая экономически неизмеримые социальные последствия. Прямые капиталовложения предполагают непосредственное расходование ограниченных денежных средств; косвенные капиталовложения — отказ от получения дохода или экономии, которые были бы возможны при сохранении статус-кво.

Срок полезной жизни проекта — это срок, в течение которого сказываются положительные последствия проекта.

Финансовая (коммерческая) эффективность характеризует отдачу с прямых или косвенных капиталовложений инициатора и инвестора проекта в виде их дополнительных (средних за срок полезной жизни проекта) доходов экономии. Финансовая (коммерческая) эффективность оценивается для непосредственных участников проекта в отличие от экономической эффективности, где показатели прибыли выявляются по всему кругу затрагиваемых проектом организаций. Бюджетная эффективность проектов сопоставляет вызываемые проектом дополнительные расходы государственных и местных бюджетов всех уровней с дополнительными доходами, т. е. отражает финансовые последствия осуществления проекта для федерального, регионального и местного бюджетов. В зависимости от учета фактора времени методы подразделяются на статические, в которых денежные поступления и выплаты, возникающие в разные моменты времени, оцениваются как равноценные, и динамические, в которых денежные поступления и выплаты приводятся с помощью методов дисконтирования к единому моменту времени, обеспечивая их сопоставимость.

Статические методы оценки эффективности инвестиций относятся к простым методам, которые используются для грубой и быстрой оценки привлекательности проектов и рекомендуются для применения на ранних стадиях экспертизы проектов.

По виду обобщающего показателя, выступающего в качестве критерия эффективности проекта, методы делятся на:

- абсолютные, в которых в качестве критерия используются разностные показатели между поступлениями денежных средств от проекта и соответствующими выплатами;

- относительные, в которых обобщающие показатели определяются как отношение стоимостных оценок финансовых результатов проекта к совокупным затратам на их получение;

- временные, в которых оценивается срок окупаемости.

Основные классификационные группы методов и критерии эффективности проектов приведены в табл. 8.3.

Суммарная прибыль при реализации результатов проекта определяется как разность совокупностей стоимостных результатов и затрат на их достижение:

image318

где Р - ожидаемая стоимостная оценка результатов (сумма цен потенциальных лицензий по продаже создаваемых научно-технических активов, образцов, учебных материалов, малых серий изделий и др.), получаемых в результате выполнения проекта в году t, 3 — текущие затраты при выполнении проекта в течение t-ro интервала времени; Т— число интервалов в течение расчетного периода.



Среднегодовая прибыль определяет величину прибыли в течение года:

image322

где Т— продолжительность расчетного периода (определяется как временной горизонт анализа).

Рентабельность инвестиций дает возможность установить не только факт прибыльности проекта, но оценить степень этой прибыльности. Показатель определяется как отношение среднегодовой прибыли к вложенным канитало образующим инвестициям в рамках проекта:

image324

где К — капитало образующие инвестиции за период Г (рекомендуется принимать на уровне общей финансовой поддержки проекта за вычетом расходов по его организационной подготовке).

image326

Суммарный чистый дисконтированный доход (чистая текущая стоимость) проекта для его участников за утвержденный срок проекта (как правило, не более 2-3 лет) показывает, насколько вложенные в проект средства позволят получить чистого дохода больше, чем они могли бы обеспечить, будучи на то же время вложены в средние по эффективности и рискам другие проекты капиталовложений.

Суммарный чистый дисконтированный доход рассчитывается как:

image328

где Д —дополнительные доходы (экономия) по проекту для его участников в год t Ct — необходимые для продолжения проекта дополнительные собственные (не за счет целевой государственной поддержки проекта) затраты участников проекта; d — ставка дисконтирования; й0 — стартовые инвестиции.

Чистые доходы (Дг— С:) с проекта оцениваются как сальдо дополнительных поступлений от реализации проекта для его участников и их текущих затрат на проект.

Чистые доходы с проекта по годам его реализации суммируются с приведением их по фактору времени к году начала проекта, когда принимается решение об его утверждении и выделении на проект стартовых инвестиций.

Под стартовыми инвестициями понимается все целевое финансирование проекта в первый год. Дальнейшее его финансирование (включая имеющие характер капиталовложений затраты на приобретение оборудования и пр.) рассматривается как общие текущие затраты на реализацию проекта (платежная часть денежных потоков по проекту).

Чистые доходы по проекту в будущие его годы рассчитываются в реальном выражении, т. е. в ценах стартового года его реализации (очищены от инфляции).

Обеспечение сопоставимости разновременных чистых доходов (денежных потоков) от проекта по фактору времени (расчет их текущей стоимости) осуществляется с использованием операции дисконтирования, где в качестве ставки дисконта (минимально приемлемой для инвестора нормы дохода на вложенный капитал) может служить:

- долговременная (в расчете на срок проекта) средняя реальная (за вычетом индекса инфляции) доходность на фондовом рынке, наблюдавшаяся ранее;

- стабилизировавшаяся реальная доходность на фондовом рынке;

- средняя (в расчете на срок проекта) реальная ожидаемая доходность на фондовом рынке;

- реальная доходность государственных облигаций.

Проект признается финансово эффективным, если показатель чистой текущей стоимости оказывается большим нуля.

Внутренняя норма доходности, сравниваемая с общей нормой дохода

d, показывает, насколько проект финансово эффективнее, чем использование тех же средств на другие нужды инвестирования.

Внутренняя норма доходности (г) рассчитывается как ставка дисконта, при которой чистая текущая стоимость равна нулю, т. е. решается уравнение, где неизвестной выступает величина г.

image330

Очевидно, чем больше показатель внутренней нормы доходности превышает норму дохода d, тем больший запас эффективности имеет проект.

image332

Индекс доходности служит обобщающим показателем сравнительной финансовой эффективности проекта:

Численное значение этого индекса указывает на то, во сколько раз по своей финансовой эффективности проект более (если I > 1) или менее (если К 1) эффективен, чем вложение тех же государственных средств в иные инвестиционные проекты с уровнем эффективности d.

Срок окупаемости проекта определяется как период, начиная с которого первоначальные вложения и другие затраты на проект покрываются его суммарными результатами, а суммарный доход становится неотрицательным.

Если срок окупаемости проекта меньше срока, определенного Минэкономики в 5 лет, то проект эффективен.

Чистый бюджетный дисконтированный доход рассчитывается согласно общей методологии расчетов чистого дисконтированного дохода (здесь — для государства) с обязательным использованием в качестве ставки дисконта средней ожидаемой (за срок проекта) реальной доходности d государственных облигаций, отражающей стоимость обслуживания государственного долга, на сохранение и возможное увеличение которого государству приходится идти, чтобы при неизменности налоговых поступлений искать средства на финансирование подобных проектов.

Чистый бюджетный дисконтированный доход вычисляется по формуле:

image334

где ГД( — государственные доходы (экономия) в t-й год реализации проекта; Г3( — государственные затраты по целевому финансированию проекта в t-й год реализации проекта; ИГа — часть этих затрат, приходящаяся на год принятия решения о начале финансирования проекта (стартовые государственные инвестиции).

Если этот показатель больше нуля, то проект по критерию бюджетной эффективности эффективен, меньше нуля — неэффективен, при равенстве нулю равно предпочтителен с любым иным приоритетным расходованием бюджетных средств.

По аналогии с финансовой эффективностью проекта применительно к его бюджетной эффективности могут использоваться показатели внутренней бюджетной доходности, индекса бюджетной доходности и срока бюджетной окупаемости проекта.

На заключительном этапе необходимо сравнить численные величины абсолютных показателей финансовой эффективности проекта для его участников и бюджетной эффективности проекта. Обязательным условием приемлемости проекта по его интегральной для государства эффективности является то, чтобы в сумме величины суммарного чистого дисконтированного дохода и чистого бюджетного дисконтированного дохода давали положительное число. Это требование вызвано тем, что даже при прямых бюджетных потерях проект может оставаться для финансирующего его государства эффективным, если эти потери перевешиваются финансовым выигрышем для принадлежащих государству (или находящихся в поле его социальной ответственности) участников проекта.

Пример:

Оценим проект создания совместно вузом и институтом РАН учебно-научного центра в области технологий мониторинга природно-техногенной среды.

Экономическая эффективность проекта рассчитывается следующим образом:

- ожидаемая суммарная цена научно-технической продукции, создание которой становится возможным на основе объединения научно-технических потенциалов института РАН и вуза (главная контрольная цифра для отслеживания фактической эффективности проекта), — 10 млн руб.;

- суммарные затраты на выполнение планируемых для совместного учебно-научного центра научно-исследовательских работ — 6 млн руб.;

- суммарная прибыль при реализации научно-технических результатов проекта: П = 10-6 = 4 млн руб.;

- принятая максимальная продолжительность периодадействия результата НИР — 5 лет;

image336млн руб.;

капиталообразующие инвестиции по проекту (суммарное его целевое финансирование по Программе за вычетом расходов по организации совмести ого центра —транзакционных издержек) — 2,5 млн руб.;

рентабельность инвестиций — 0,8/2,5 = 0,32 (подлежит сопоставлению со средней эффективностью капиталовложений в экономику, отражаемой, например, среднерыночной доходностью на фондовом рынке);

период окупаемости (срок возврата) инвестиций по реализации результатов проекта: 7"1 = 1/0,32 = 3,16 года, что меньше рекомендуемого Минэкономикой РФ = 5,5 года.

Оценка финансовой эффективности проекта:

- утвержденный срок проекта— 2 года;

- обусловленные интеграцией дополнительные доходы (экономии) по проекту для его участников в годы с номерами t (дополнительные поступления от открытия приема студентов первого и второго высшего образования по имеющей спрос, при условии качественной подготовки специальности, а также в результате притока заказов на осуществление качественного и экономичного экологического мониторинга): через год — 0,7 млн руб.;

- необходимые для продолжения проекта дополнительные собственные затраты участников проекта: через год — 0,2 млн руб.; через два года— 1,6 млн руб.;

- долгосрочная (в расчетена два года) средняя реальная доходность, наблюдавшаяся на фондовом рынке, — 0,25 (25%);

- стартовые инвестиции по проекту — 0,5 млн руб.;

- суммарный для участников проекта чистый дисконтированный доход по проекту: [(0,7 - 0,2)/(1 + 0,25) + (2,8 -1,6)/(1 + 0,25)2] -0,5 = 0,66 млн руб., т. е. больше нуля, что свидетельствует об эффективности проекта;

- внутренняя норма доходности (г): [(0,7 -0,2)/(1 +г)+(2,8 - 1,6)/

image338

- индекс доходности: (1,13 - 0,25)/0,25 = 3,5; что свидетельствует о том, что вложение государственных средств в данный проект, с точки зрения его участников и министерств образования и науки, в 3,5 раза более эффективно, чем их иное вложение в национальную экономику.

Оценка бюджетной эффективности проекта:

- государственные доходы (экономия) в год от реализации проекта с номером Г из-за появления у них дополнительных доходов,

возможное сокращение бюджетного финансирования вуза и партнерского института РАН) но годам проекта: через год — 0,5 млн. руб.;

- через два года —  1,2 млн. руб. (приняты на уровне чистых доходов участников проекта, обусловленных реализацией проекта (см. выше));

- государственные затраты по целевому финансированию проекта в год реализации проекта с номером t. через год — 0,5 млн. руб.; через два года — 2,8 млн. руб.;

- стартовые инвестиции по проекту — 0,5 млн. руб.;

- средняя ожидаемая (за срок проекта) реальная доходность государственных облигаций — 0,20 (20%);

- бюджетный чистый дисконтированный доход: [(0,5 - 0,5)/( 1 + 0,2)+ + (1,2 - 2,8)/( 1 + 0,2)2] - 0,5 - - 0,65 млн. руб., т. е. меньше нуля, что означает для бюджета за годы реализации проекта сравнительную (по сравнению с другими приоритетными направлениями расходования бюджетных средств в рамках бюджета развития) потерю в 0,65 млн. руб. Таким образом, с точки зрения бюджетной эффективности проект неэффективен.

Однако все же проект способен дать бюджетным организациям высшего образования и фундаментальной науки больше, чем будет потеряно для бюджета (суммарный чистый дисконтированный доход больше прямых бюджетных потерь: 0,66 > 0,65 млн. руб.). Данное обстоятельство служит основанием для общего положительного вывода об эффективности проекта.

# Метод Мэнсфилда

Метод Мэнсфилда предназначен для измерения рентабельности бюджетных затрат на фундаментальные исследования.

Мэнсфилд опросил руководителей 75 крупных американских компаний в семи областях производства (переработка информации, электрооборудование, химическая продукция, инструменты, фармацевтическая продукция, метизы, нефть) относительно доли новой продукции и услуг, поставленных на поток в 1975-1985 гг., которые, по словам этих руководителей, не могли бы быть разработаны, если бы не фундаментальные исследования, проведенные в течение 15 лет после их первого появления в качестве новой идеи. На основе этой информации Мэнсфилд оценил норму рентабельности фундаментальных исследований, финансируемых государством, в 28% в год.

## Модель И. Фишера

Инвестор, обладающий определенной суммой денег / на момент £,, должен решить, как ему лучше разделить ее между текущим потреблением и инвестициями в активы, обеспечивающие доходы к моменту tr. Предпочтения инвестора можно охарактеризовать посредством задания семейства кривых безразличия. Каждая кривая состоит из точек плоскости (с , с,), представляющих варианты инвестиционного плана:

Cj — часть средств, направляемых на потребление в момент t; c; — денежный доход, полученный инвестором от инвестиций к моменту t,r Предполагается, что имеющаяся сумма доступных на момент Г средств фиксирования и непотребленные средства инвестируются оптимальным образом. Все точки, лежащие на одной кривой безразличия, рассматриваются как равноценные.

Пусть потенциальные возможности вложений упорядочены по убыванию их рентабельности. Возможные альтернативы текущего потребления с, и будущего дохода с3 представим на графике (рис. 8.2) в плоскости (с, с ), называемом трансформационной кривой.

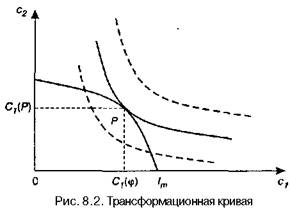
Исходную задачу теперь можно сформулировать в виде: среди точек кривой трансформации найти ту, для которой оценка функции полезности инвестора является наибольшей.

Оптимальный план инвестиций (и потребления) представляется точкой Р, в которой кривая безразличия касается кривой трансформации.

Точка Рхарактеризуется свойством: в ней одинаковы наклоны кривых безразличия и кривой трансформации. Абсолютная величина наклона кривой трансформации указывает, на сколько денежных единиц увеличится к моменту t2 доход инвестора, если в момент ty объем инвестиций возрастет на 1 д. е. и определяет рентабельность предельной д. е. вложений. Наклон кривой безразличия определяется соотношением предельных полезностей

image340

Кривая трансформации имеет отрицательный наклон, который уменьшается по абсолютной величине с ростом инвестиций. Поэтому



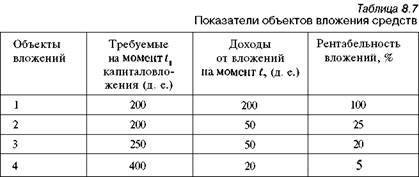
оптимальный объем инвестирования достигается в том случае, если рентабельность последней инвестированной денежной единицы вложений равна отношению предельных полезностей текущего потребления и будущих доходов. Оптимальная инвестиционная программа включает все объекты инвестиций, лежащие справа от точки /•касания.

Абсолютная величина наклона кривой безразличия отражает прежде всего временные предпочтения инвестора. Чем больше эта величина, тем больше он склонен к текущему потреблению, соответственно — менее к инвестированию.

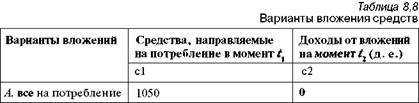
Построение кривой трансформации рассмотрим на примере.

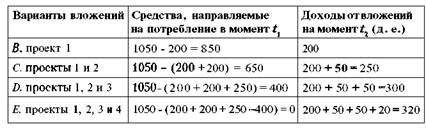
Пример:

Пусть имеются 4 потенциальных объекта вложений (табл. 8.7) при / - 1050 д. е.



Если инвестор всю 1т сумму направит на потребление, то с= 0. Если инвестор ограничится вложением средств только в объект А, то сумма потребления составит 850 д. е., а если в объекты А и В — то сумма потребления составит 650 д. е. (табл. 8.8). Возможные варианты текущего и будущего потребления можно охарактеризовать точками на следующем рис. 8.3.



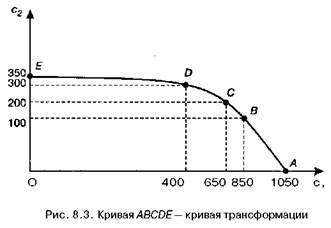


Изложенная конструкция не решает, однако, всех проблем выбора инвестиционного плана (программы). Так, два инвестора, имеющих различные временные предпочтения относительно текущего и будущего потребления и обладающих совместным капиталом, будут отстаивать различные варианты инвестиционных программ: И. Фишером было установлено, что конфликты такого рода не возникают при наличии совершенного рынка капиталов, для которого выполняются следующие предпосылки:

Любой инвестор обладает возможностью как получить кредит, так и вложить капитал по единой процентной ставке г.

Рынок капитала информационно доступен и прозрачен. Инвестор и предприятия исходят при формировании своих планов потребления и проектов инвестиций из одной и той же информации (однородность ожиданий инвесторов).

Транзакционные издержки и налоги не учитываются.



Как сказывается существование совершенного рынка капиталов на выборе оптимального инвестиционного плана? Как и ранее, ограничим рассмотрения однопериодным случаем: на совершенном рынке капиталов каждый инвестор может разместить производственную сумму I под г процентов и получить И(Г) = /(1 + х) д. е. в конце периода. Текущая цена подлежащей получение в момент £, одной д. е. составляет, следовательно, 1/(1 + г) д. е.

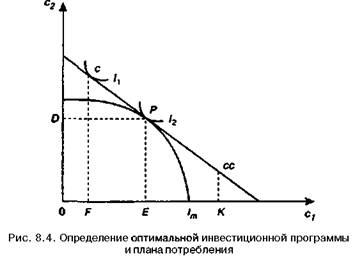
Покажем, последовательно увеличивая объем вложений, что при сделанных предположениях оптимальный объем вложений достигается в том случае, когда рентабельность последней дополнительной единицы вложений составит (1 + г).

Пусть на текущий момент рентабельность предельной единицы вложений больше (1 + ). Тогда инвестору выгодно взять кредит в одну денежную единицу и инвестировать ее. Поскольку поступления от этой единицы больше, чем обязательства по погашению кредита, составляющие (1 + г) д. е., то доход инвестора к моменту t2 возрастает, что позволит достичь более высокого уровня полезности. Следовательно, вложения следует наращивать до тех пор, пока их предельная рентабельность больше (1 + х). Оценка масштабов инвестиций зависит, таким образом, только от размеров процентной ставки на рынке капиталов.

Отметим, что при определении оптимального объема вложений пикаю не учитывались специфические свойства функции полезности индивидуального инвестора. Поэтому любой инвестор, имеющий возможности для привлечения средств на совершенном рынке капиталов, будет реали-зовывать одну и ту же инвестиционную программу. Следовательно, наличие (совершенного) рынка капиталов позволит разрешить возможные конфликты между инвесторами.

Далее, поскольку подграфик кривой трансформации — выпуклое множество с гладкой границей, оптимальный план инвестирования определяется позицией точки Р на рис. 8.4, в которой прямая с наклоном (1 + г) касается кривой трансформации. Эта прямая называется линией рынка.

, на потребление — сумму ОК и возвращает к моменту t2 сумму ЕК х (1 + г) из Будет ли инвестор обязательно выбирать план потребления в сумме ОЕ при доходе в размере |OD|? Для ответа на этот вопрос необходимо учесть индивидуальные предпочтения инвестора. Для этого построим на плоскости (cv c2) карту кривых безразличия. На рис. 8.4 это кривые, 12 идр. Кривая/, касается линии рынка. Планы, лежащие на этой кривой, имеют для инвестора большую ценность, чем планы, лежащие на кривой /2. Отметим, что позиция с на линии рынка является вполне достижимой, если привлечь финансовые средства для дополнительных вложений.



Инвестор может, уменьшив текущее потребление, разместить дополнительно на рынке капиталов сумму EF. В этом случае его доход на момент t2 составит | EF х (1 + г) + | OD |. Полезность этого варианта плана выше, чем любого другого плана, поскольку в этом варианте инвестиции под г процентов обеспечивают большую рентабельность по сравнению с расширением программы за счет дополнительных реальных инвестиций.

Позиция рис. 8.4, соответствующая ситуации, в которой кривая безразличия касается линии рынка справа от точки Р, также вполне достижима. Если ее есть точка касания такой кривой, то инвестор занимает деньги в сумме | ЕК, направляет на инвестиции сумму Е1тдоходов от инвестиционной программы.

Таким образом, различия в предпочтениях относительно структуры потребления/будущих доходов влияют лишь на финансовую, но не на инвестиционную политику. Этот результат известен как теорема отделимости И. Фишера. Термин отделимостью означает здесь, что решение о распределении средств осуществляется в 2 этапа. На первом этапе определяется оптимальная инвестиционная программа, а на втором — объем потребления в момент и политика финансирования.

#### Подходы и методы оценки интеллектуальной собственности и нематериальных активов.

***Затратный подход*** - определение рыночной стоимости ОИС и прав на него на основе всех понесенных затрат. \*

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\*по материалам сайта: <http://studme.org/168503039059/ekonomika/podhody_metody_otsenki_intellektualnoy_sobstvennosti_nematerialnyh_aktivov>

Расчет всех затрат оцениваемой интеллектуальной собственности в текущих ценах с учетом износа, прибыли, налогов и обязательных платежей НИОКР, доводки, маркетинга, пошлин применяется при определении всех видов стоимости, в том числе лицензий. Затратный подход предполагает, что рыночная стоимость объектов интеллектуальной собственности (ОИС и прав на него) выше затрат производителя и определяется полезностью и предложением подобных объектов на рынке.

#### Затратный подход. Методы:

***Метод исходных (начальных) затрат***основан на определении стоимости создания оцениваемого ОИС. Используется, если есть документально подтвержденные сведения о расходах, которые понесла компания при создании оцениваемого объекта. Метод заключатся в выполнении следующих процедур:

* корректировки затрат по существу: анализа полученной информации, выделении суммы расходов, которые пошли па разработку данного нематериального актива;
* корректировки затрат по времени (индексация): анализа изменения стоимости денег во времени, переводе всех понесенных затрат в текущую стоимость с помощью специальных индексов (индекс-дефлятор, индексы потребительских цен, отраслевые индексы).

Стоимость ОИС определяется в последовательности:

1) выявляются все фактические затраты, связанные с созданием и введением в действие активов, суммы и даты, когда эти затраты произведены (все расходы, связанные с созданием или приобретением ОИС и доведением их до коммерческого применения, налоги и сборы, таможенные, патентные и другие пошлины и т.д.);

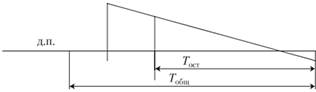
2) производится корректировка затрат на величину индекса цен по дате оценки. Алгоритм пересчета аналогичен алгоритму корректировки материальных затрат на величину индекса цен. Затраты, произведенные до 15-го числа, относят па начало месяца, 15-го и позже - на конец (начало следующего) месяца;

3) определяется величина износа ОИС, рассчитывается остаточная стоимость затрат:

image334 (9.2)

где image335 - коэффициент устаревания; ***Тост*** - оставшееся время действия патента; ***Тобщ*** - общее время действия патента.

Графически время действия патента можно представить следующим образом (рис. 9.1).



***Рис. 9.1.*** **Время действия патента**

Определяется текущая стоимость ОИС: сначала скорректированная общая величина затрат; к скорректированной величине затрат добавляется (1 + %нп + ***%*** налог), где %нп - разумная предпринимательская прибыль, % налог - налоги, обязательные платежи, которые предстоит выплатить;

image337 (9.3)

Результаты расчета стоимости затрат сводятся в табл. 9.2.

***Метод восстановительной стоимости*** воспроизводства используется, когда есть возможность выявить все затраты, необходимые при создании оцениваемого объекта, но нет точных финансовых данных об этих затратах. Основан на определении стоимости воссоздания оцениваемого ОИС как суммы расходов, необходимых для создания точной копии оцениваемого объекта. Эти затраты (себестоимость) рассчитываются в действующих на дату оценки ценах на сырье и материалы, полуфабрикаты (комплектующие), энергоносители, рабочую силу, другие производственные затраты, такие же, как у оцениваемого объекта, обязательные платежи и сборы, налоги и акцизы, предполагаемую прибыль (по норме прибыли) - все, что необходимо для создания и оформления актива, доведения его до коммерческого использования и получения прибыли.

***Таблица 9.2***

**Расчет стоимости нематериальных активов методом начальных затрат:**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № | Статья  затрат | Год | | | | | | | |  |
| 200Х | | | | 200Х | | | |  |
| 1  2  ***п*** |  | сумма | дата | коэф ***(kтек)*** | коррек.  сумма | сумма | дата | ко:,Ф ***(KJ*** | коррек.  сумма |  |
| ИТОГО (по годам) | | | | | | | | | |  |
| Коэффициент приведения | | | |  |  |  |  |  |  |  |
| затрат к дате оценки текущего | | | | |  |  |  |  |  |  |
| года kтек г | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Приведенные затраты по годам | | | | | |  | | |  |  |
| ИТОГО (за все годы) | | | | | |  | | | |  |
| Добавляется предполагаемая прибыль (Л/%), | | | | | | |  |  |  |  |
| включая налог на прибыль (1 ***+ N)***х Итого за все годы | | | | | | |  |  |  |  |
|  |
| Срок действия патента (месяцев) (***Тобщ***) | | | | | | |  | | |  |
| Оставшийся срок действия патента (месяцев) (***Тост***) | | | | | | | |  | |  |
| Коэффициент устаревания (***kА=Тост***/Тобщ***)*** | | | | | | | |  | |  |
| ИТОГО (Зтек) | | | | | | | |  | |  |

При оценке стоимости воспроизводства используют:

image338 (9.4)

Где: image339 - коэффициент старения: ***Зк*** – затраты на создание актива, включая прибыль, налоги и платежи; ***Тт*** - текущий срок действия охранного документа; ***Ти*** - номинальный (весь) срок действия охранного документа; ***KИk*** ***-***коэффициент индексации, учитывающий изменение индексов цен, если в нем возникает необходимость.

Метод стоимости замещения основан па определении стоимости аналога оцениваемого актива с идентичными потребительскими и функциональными свойствами. Используется, если есть возможность на основе подтвержденных данных о расходах определить минимальную цену, которую надо заплатить при покупке нематериального актива аналогичной полезности. Эта стоимость называется ***рыночной стоимостью оцениваемого актива.***  Актив-аналог должен иметь максимальную эквивалентность функциональных возможностей, вариантов его использования, потребительской полезности. Расчет данным методом производится суммированием всех затрат, предполагаемой прибыли, платежей и налогов. Сюда входят затраты на приобретение или создание актива и доведение его до коммерческой пригодности. Расчеты необходимо произвести в двух или нескольких вариантах и принять среднее значение в качестве стоимости НМА (табл. 9.3).

**Таблица 9.3**

**Расчет стоимости нематериальных активов методом стоимости замещения:**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Статья затрат | Код  строки | I  вариант | II  вариант | III  вариант |
| Заработная плата Аренда Амортизация основных средств Прочие затраты | 620  910  411 650 |  |  |  |
| Итого по элементам затрат | 660 |  |  |  |
| Прибыль предпринимателя, % |  |  |  |  |
| ИТОГО |  |  |  |  |

При оценке стоимости товарного знака можно использовать:

image340 (9.4)

Где: image341 - коэффициент времени использования товарного знака; Тф - срок службы товарного знака фактический; Тн - срок службы товарного знака номинальный (принимается 10 лет);image342 - затраты на дизайн (разработку) товарного знака; Зjп - затраты па производство товарного знака; Зjр - затраты на регистрацию товарного знака; Зjм - маркетинговые затраты при продвижении товарного знака; Зj - прочие затраты, связанные с использованием товарного знака; Ки***i*** - коэффициент индексации, если в нем возникает необходимость; Км - коэффициент масштабности использования товарного знака; Км = 2,0, если объем товарооборота товаров с данным товарным знаком более 1 млн долл./мес.; Км = 1,8 при 500 - 1000 тыс долл./мес.; Км = 1,6 при 100 - 500 тыс. долл./мес.; Км = 1,4 при 50 - 100 тыс. долл./мес.; Км = 1,2 при 10 - 50 тыс. долл./мес.; Км = 1 до 10 тыс. долл./ мес.; Кэв - коэффициент эстетического восприятия (узнаваемости).

Согласно приказу Госпатенткомитета от 17 апреля 1998 г. № 20, Минфина Росии от 20 апреля 1998 г. № 709:

Кэв =1,3 при использовании товарного знака более 10 лет;

Кэв = 1,2 при использовании 5 - 10 лет;

Кэв = 1,1 при использовании 3 - 5 лет;

Кэв = 1,05 при использовании 1 - 3 года;

Кэв = 1,0 при использовании менее года.

Определение рыночной стоимости объекта интеллектуальной собственности и прав на него на основе всех понесенных затрат позволяет достаточно точно определить его стоимость на основе величины вложенных средств, но не учитывает влияния возможного коммерческого успеха или неудачи па величину стоимости объекта интеллектуальной собственности и нематериальных активов. Это влияние в большей мере отражает доходный подход.

# Вознаграждение за использование интеллектуальной собственности, ставка роялти

При использовании доходного подхода при оценке некоторых видов собственности широко применяется категория "роялти". Вместе с тем, оценщики, зачастую сталкиваются с двумя основными трудностями, связанными с оперированием этим понятием:   
- не совсем правильным пониманием сущности этой категории;   
- незнанием методов, с помощью которых оказывается возможным уточнить численные значения роялти (по сравнению с приводимыми в справочных таблицах более грубыми, усредненными ее значениями).   
Цель данной главы - дать углубленные сведения о роялти (и других видах вознаграждения за передаваемые по лицензии нрава на интеллектуальную собственность) с тем, чтобы информацию по этому вопросу, на сегодняшнем уровне знания, для читателей журнала можно было бы считать, в основном, исчерпанной. Причем, основное внимание будет уделяться компенсационным выплатам за те нематериальные активы, которые являются интеллектуальной собственностью.   
В мировой практике вознаграждение за использование ИС осуществляется по лицензии (от латинского "licentia" - позволение, право) в одной из трех основных форм, имеющих следующие названия.   
Когда размер вознаграждения правообладателю ИС (лицензиару) от результатов использования ИС правополучателем (лицензиатом):   
==> полностью зависит - то вознаграждение называется роялти;   
==> полностью не зависит - то вознаграждение называется паушальная оплата;   
==> частично зависит - то вознаграждение называется комбинированное (роялти + паушальная оплата).   
Форма вознаграждения оговаривается в лицензионном соглашении (между лицензиаром и лицензиатом). В дальнейшем эти 3 вида вознаграждения рассматриваются в порядке убывания относительной частоты их применения на практике.

**ФОРМА ВОЗНАГРАЖДЕНИЯ В ВИДЕ РОЯЛТИ**. **ПРОИСХОЖДЕНИЕ И СМЫСЛ ТЕРМИНА**

Термин "роялти" происходит от английского (и французского) термина royal - королевский, от которого и произошел термин royalty - плата, взимавшаяся королевской властью в Англии за дарованное ее своему поданному право на земельную собственность или разработку недр. В последнем случае могла выступать как арендная плата за разработку недр. Термин стал широко применяться с 16 века, когда промышленник, получивший от короля право на разработку угольных копей, должен был ежегодно отчислять в пользу короны часть прибыли - роялти (королевскую долю).   
В настоящее время, применительно к нематериальным активам и, в частности, - к интеллектуальной собственности роялти чаще всего означает согласованную в лицензионном договоре периодически осуществляемую лицензиатом (покупателем, правополучателем) выплату лицензиару (продавцу, правообладателю) денежных сумм в размерах, зависящих от результатов, получаемых при использовании ИС лицензиатом.   
Термин "роялти" применяется также для:   
- обозначения платы за право разработки недр;   
- арендной платы;   
- пошлины;   
- платы за лицензию какого-то вида;   
- доли продукта или прибыли, зарезервированной для себя владельцем какой-то собственности за предоставление права на пользование этой собственностью другим лицом.   
Неучет важности роялти можно проиллюстрировать следующим известным примером. Дэн Бриклин в конце 70-х годов изобрел протягиватель бумаги для персональных компьютеров. Но соответствующую технологию он не запатентовал и, естественно, не получал никакие роялти от многих компаний, использовавших его изобретение. В результате, он лишился потенциально вполне возможных нескольких сотен миллионов долларов.   
Роялти используется для расчетов с лицензиаром в 80 - 90 % случаев заключения лицензионных соглашений.\*

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

# **\*** Азгальдов Г. Г., Карпова Н. Н. « "Оценка стоимости интеллектуальной собственности и нематериальных активов". Издательство: РИО МАОК. 2006 г.

**СТАНДАРТНЫЕ СТАВКИ РОЯЛТИ**

Роялти принято представлять ставкой Р (в зарубежной литературе обычно используется буква R), выраженной в % от базы - эффекта (результата) у лицензиата (покупателя). В качестве базы может использоваться:   
- валовой доход (эффективный валовой доход, сумма продаж, объем реализации);   
- чистый доход;   
- дополнительная прибыль (возникающая у предприятия, купившего и использующего ОИС);   
- цена единицы (партии) продукции;   
- себестоимость;   
- единичная мощность цеха (производства);   
- стоимость основного переработанного сырья и др.   
Чаще всего такой базой берется цена единицы продукции или сумма продаж (эффективный валовой доход - ЭВД). Опыт показывает, что при подобной базе между участниками лицензионной сделки наблюдается наименьшее число конфликтов по вопросам выплаты лицензионного вознаграждения. Дело в том, что исходные данные, необходимые для исчисления размеров выплат по роялти, в этом случае легко можно найти в бухгалтерских документах лицензиата.   
В таблице 1 указаны стандартные (примерные) ставки роялти, используемые специализированными крупными внешнеторговыми организациями применительно к такой базе на основе анализа мировой практики заключения лицензионных сделок в различных отраслях промышленности. Эта таблица позволяет предварительно определять примерную ставку роялти для каждого конкретного объекта.

**Таблица 1**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| РАСШИРЕННЫЙ ПЕРЕЧЕНЬ СТАНДАРТНЫХ СТАВОК РОЯЛТИ - В % ОТ ЦЕНЫ ЕДИНИЦЫ ПРОДУКЦИИ ИЛИ ОТ СУММЫ ПРОДАЖ (ОБЪЕМА РЕАЛИЗАЦИИ) | | |
| **№** | **Объекты применения ставок роялти** | **Роялти Р в %** |
| **ОТРАСЛИ ПРОМЫШЛЕННОСТИ:** | | |
| 1 | Авиационная | 6-10 |
| 2 | Автомобильная | 1-3 |
| 3 | Инструментальная | 3-5 |
| 4 | Металлургическая | 5-8 |
| 5 | Потребительских товаров длительного пользования | 5 |
| 6 | Потребительских товаров массового спроса с малым сроком использования | 0,2-1,5 |
| 7 | Сельскохозяйственного машиностроения | 4,5 |
| 8 | Станкостроительная | 4,7-7,5 |
| 9 | Строительного машиностроения | 4,5 |
| 10 | Текстильная | 3-6 |
| 11 | Фармацевтическая | 2-5 |
| 12 | Химическая | 2-4 |
| 13 | Химического машиностроения | 4-7 |
| 14 | Электронная | 4-10 |
| 15 | Электротехническая | 1-5 |
| **ОБОРУДОВАНИЕ ДЛЯ:** | | |
| 1 | железных дорог | 3-5 |
| 2 | канцелярских работ | 3 |
| 3 | котельных | 5 |
| 4 | литейного производства | 1,5-2,0 |
| 5 | медицины | 4-8 |
| 6 | металлообработки | 4-5 |
| 7 | металлургической промышленности | 5-8 |
| 8 | обработка поверхностей | 6-7 |
| 9 | общепромышленных целен | 5,5 |
| 10 | очистки воды | 5 |
| 11 | пищевой промышленности | 4 |
| 12 | подъемно-транспортное оборудование | 5 |
| 13 | полиграфии | 4 |
| 14 | радиосвязи | 7 |
| 15 | самолетостроения | 6-10 |
| 16 | сварочных работ | 3,5-5 |
| 17 | связи | 7 |
| 18 | сигнализации | 1-1,5 |
| 19 | специальных целей | 6 |
| 20 | судов (речных и морских) | 3-5 |
| 21 | текстильной промышленности | 3-6 |
| 22 | транспорта | 5 |
| 23 | химической промышленности | 3-5 |
| 24 | холодильных установок общего назначения | 2-4 |
| 25 | холодильных установок для промышленности | 4-6 |
| 26 | цементных заводов | 3-5 |
| 27 | электронных устройств | 4-8 |
| 28 | электротехники | 4-7 |
| **ОТДЕЛЬНЫЕ ВИДЫ ПРОДУКЦИИ:** | | |
| 1 | Авиационная техника | 6-10 |
| 2 | Автодвигатели и запчасти к ним | 2-4 |
| 3 | Автозапчасти | 2-3 |
| 4 | Автомобили | 5 |
| 5 | Аккумуляторы | 3-4 |
| 6 | Ароматические вещества | 2 |
| 7 | Белье | 2-4 |
| 8 | Бритвы | 1-2 |
| 9 | Буксиры | 1-2 |
| 10 | Бумага | 1-2 |
| 11 | Велосипеды | 3-5 |
| 12 | Вентили | 3-6 |
| 13 | Воздушные кондиционеры | 3-4 |
| 14 | Вооружение | 5-10 |
| 15 | Игры (без авторских нрав) | 3-6 |
| 16 | Изделия из каучука | 3-3,5 |
| 17 | Изделия из пластмассы | 3 |
| 18 | Изделия из стекла | 2-4 |
| 19 | Измерительные приборы | 5-8 |
| 20 | Инструмент | 5-7 |
| 21 | Клапаны | 2-3 |
| 22 | Клей | 2-3 |
| 23 | Книги (без авторских прав) | 3-6 |
| 24 | Кожи | 3 |
| 25 | Компрессоры | 5-7 |
| 26 | Копировальная бумага | 1-2 |
| 27 | Корм для скота | 2-3 |
| 28 | Котельное оборудование | 5 |
| 29 | Котлы | 3-5 |
| 30 | Красители | 3 |
| 31 | Краски | 2-3 |
| 32 | Литье | 1,5-2 |
| 33 | Лифты | 4-5 |
| 34 | Мебель деревянная | 2-3 |
| 35 | Мебель металлическая | 3 |
| 36 | Медицинские приборы | 4-7 |
| 37 | Металлические конструкции | 2-4 |
| 38 | Минеральные масла | 2-3 |
| 39 | Моторы промышленного назначения | 4-7 |
| 40 | Нагревательные системы | 4-6 |
| 41 | Напитки | 2-5 |
| 42 | Насосы | 5-7 |
| 43 | Ножи | 1-2 |
| 44 | Обувь | 1-1,25 |
| 45 | Оптика | 8 |
| 46 | Оснастка | 5-7 |
| 47 | Парфюмерия | 2-5 |
| 48 | Печатные издания | 3-6 |
| 49 | Печи | 4-6 |
| 50 | Питье | 3-5 |
| 51 | Пластинки | 2-5 |
| 52 | Полупроводники | 1-2 |
| 53 | Полуфабрнкаты | 1,5-2 |
| 54 | Приводы | 5 |
| 55 | Продовольственные товары | 1-2 |
| 56 | Продукты органической химии | 2-4 |
| 57 | Радиолампы | 3-4 |
| 58 | Реле-аппаратура | 4-6 |
| 59 | Ручной инструмент | 3 |
| 60 | Самолеты | 5-10 |
| 61 | Сельскохозяйственые машины | 2-5 |
| 62 | Скобяные изделия | 2-3 |
| 63 | Спорттовары | 1-3 |
| 64 | Станки металлообрабатывающие | 4-6 |
| 65 | Строительные машины | 3-5 |
| 66 | Стройматериалы | 2-4 |
| 67 | Суда | 3-5 |
| 68 | Текстильные волокна | 2-3 |
| 69 | Телеаппаратура | 7 |
| 70 | Ткани для пошива одежды | 3 |
| 71 | Ткани для промышленных целей | 3-4 |
| 72 | Товары для киноиндустрии | 3-5 |
| 73 | Трикотаж | 2-4 |
| 74 | Удобрения | 1,5-2 |
| 75 | Упаковка бумажная и картонная | 2-3 |
| 76 | Фармацевтические товары | 2-4 |
| 77 | Фототовары | 1-3 |
| 78 | Химикаты для сельского хозяйства | 1 |
| 79 | Химреактивы | 1-3 |
| 80 | Электрические контрольно-измерительные приборы | 3-5 |
| 81 | Электрокабели | 2-4 |
| 82 | Электронно-вычислительные машины | 7,5 |

Примерную ставку роялти Р (взятую из таблицы 1) желательно уточнить с учетом нижеследующих факторов, влияющих на ее величину в конкретных условиях сделки с интеллектуальной собственностью (ИС).

**ФАКТОРЫ, ОТРАЖАЮЩИЕ ПРАВОВЫЕ АСПЕКТЫ СДЕЛКИ**

1. Объем передаваемых прав. Наиболее высокие ставки роялти будут по полным лицензиям - то есть когда лицензиат получает исключительное право на использование ИС. Несколько меньшие (но тоже достаточно высокие) ставки роялти бывают при исключительных лицензиях (когда лицензиар сохраняет за собой право использования ИС). Наименьшие ставки роялти бывают в случае неисключительных (простых) лицензий, так как в этом случае не исключается взаимная конкуренция и конкуренция между другими лицензиатами.   
2. Территория действия лицензионного договора. Ставка роялти монотонно зависит от размера территории.   
3. Объем правовой охраны. Для патентной лицензии роялти больше, чем для беспатентной.

**ФАКТОРЫ, ОТРАЖАЮЩИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВЕННЫЕ АСПЕКТЫ СДЕЛКИ**

4. Условия лицензионного договора о взаимообмене усовершенствованиями. Ставка роялти обычно монотонно зависит от объема взаимообмена усовершенствованиями (как обеспеченными, так и не обеспеченными правовой защитой).   
5.Зависимость лицензиата от лицензиара. Имеется в виду зависимость в сырье, материалах, оборудовании, деталях и узлах, необходимых для организации производства с использованием передаваемой технологии. Чем больше зависимость, тем больше ставка роялти.   
6. Наличие конкурентных предложений. Имеется в виду конкурентные предложения на продажу технологий, сопоставимых по экономической эффективности с закупаемой. При наличии конкуренции ставка роялти будет уменьшаться.

**ФАКТОРЫ, ОТРАЖАЮЩИЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ СДЕЛКИ**

7. Размер необходимых капиталовложений. Они необходимы для организации производства продукции по лицензии. Чем больше размер капиталовложений, тем меньше ставка роялти.   
8. Объем передаваемой технической документации. При полном объеме передаваемой технической документации (конструкторской, технологической и эксплуатационной) ставка роялти будет выше, чем при неполном объеме (например, только конструкторской).   
9. Предполагаемые расходы лицензиата на собственные альтернативные НИОКР. Эти НИОКР имеют своей целью разработку ОИС, сопоставимого по экономической эффективности с закупаемым. Чем ниже эти альтернативные издержки, тем ниже ценность ИС и, соответственно, ниже ставка роялти.   
10. Технологические возможности лицензиата получать прибыль от ОИС. Эти возможности - зависят от степени технологического освоения предмета лицензии. То есть предметами лицензии может быть идея, техническое решение, полупромышленное или промышленное использование. Наименьшая ставка роялти - в случаях, когда предметом лицензии является идея, наибольшая - при промышленном использовании.   
11. Репутационные возможности лицензиата получать прибыль от ИС. Если лицензиар имеет хороший гудвилл и (или) товарный знак и лицензиат прямо или косвенно может использовать эту информацию при рекламе лицензионной продукции, то ставка роялти в этом случае может быть увеличена.   
12. Объем выпуска лицензионной продукции у лицензиата. В связи с целями, которые преследует лицензиар, зависимость ставки роялти от объема выпуска продукции может быть прямой и обратной. Часто эта зависимость является прямой ("больше объем выпуска - больше ставка роялти").   
13. Доля (DД) передаваемого ИС в создании дохода (Д) у лицензиата. Чем больше в общем объеме дохода лицензиата доля дохода, приходящаяся на передаваемую ИС, тем выше ставка роялти.   
К сожалению, в литературе еще отсутствуют данные о количественных зависимостях ставки роялти от большинства из этих факторов. А для тех факторов, для которых такое влияние известно и зависит от специфики разных типов ИС, соответствующая информация приведена ниже.

**ВЫБОР СТАВОК РОЯЛТИ ДЛЯ ОБЪЕКТОВ ПРОМСОБСТВЕННОСТИ**

Отсутствие патента, как правило, снижает размер роялти на величину 10 - 30 % по сравнению с аналогичным объектом, передаваемым по патентной лицензии.   
Исходя из того, что стоимость конструкторской документации обычно составляет до 30% стоимости всего пакета техдокументации, при передаче в рамках лицензионного соглашения только конструкторской документации размер роялти целесообразно уменьшить до 30 % от стандартных (табличных) ставок.   
Указанные в Таблице 1 стандартные ставки роялти Р обычно применяются к таким видам промсобственности, как изобретения.

**ВЫБОР СТАВОК РОЯЛТИ ДЛЯ ОБЪЕКТОВ НОУ-ХАУ**

В случае, если лицензия заключается на передачу ноу-хау, величина Р обычно понижается на 20 - 60% (по сравнению с табличной), в зависимости от ряда факторов. Например, понижается на:   
- 20-40%, если ОИС передается по простой (неисключительной) лицензии;   
- 20-40% , если для освоения ОИС необходимы значительные капиталовложения (например, на дополнительные исследования);   
- 40-60%, если ноу-хау передается на ОИС, известный на рынке, но все же представляющий интерес для лицензиата;   
- 70-80 %, если передается не весь пакет техдокументации, а только конструкторская документация,

**ВЫБОР СТАВОК РОЯЛТИ ДЛЯ ОБЪЕКТОВ ПРОМСОБСТВЕННОСТИ И НОУ-ХАУ**

Наблюдается тенденция повышения значимости ОИС в создании новых технологий, продуктов, услуг, в связи с чем в практике все чаще встречаются случаи, когда ставка Р принимается равной 20 % и даже 50 % от дополнительной прибыли (или СЧД - скорректированного чистого дохода), источником которой является оцениваемый наукоемкий ОИС.   
При оценке ИС для целей заключения лицензионных соглашений, можно использовать рекомендации по внесению поправок в ставки роялти, указанные в таблице 1. Эти рекомендации сведены в таблицу 2.

**Таблица 2**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| РЕКОМЕНДУЕМЫЕ ПОПРАВОЧНЫЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ К СТАНДАРТНЫМ СТАВКАМ РОЯЛТИ | | | | | |
| **Степень ценности технологии** | **Лицензия** | | | | **Нелицензионное ноу-хау** |
|  | Исключительная | | Неисключительная | |  |
|  | патентная | беспатентная | патентная | беспатентная |  |
| **Особо ценная** | 1,4 - 1,8 | 1,1 - 1,5 | 0,9 - 1,1 | 0,7 - 0,9 | 1,0 - 1,2 |
| **Средней ценности** | 1,1 - 1,5 | 0,9 - 1,1 | 0,7 - 0,9 | 0,5 - 0,7 | 0,5 - 1,0 |
| **Малоценная** | 0,7 - 0,9 | 0,5 - 0,7 | 0,4 - 0,5 | 0,2 - 0,4 | 0,1-0,5 |

Приведенные в таблице 1 стандартные ставки роялти Н.В. Лынник (Интеллектуальная собственность, 1989, № 11) рекомендует использовать для оборота, не превышающего 1,5 млн. долл. При общем обороте от 1,5 до 2,5 млн. долл. целесообразно понизить на 10 % указанные в таблице ставки роялти; при обороте от 2,5 до 5 млн. долл. можно принять 20%-ое понижение и т. д.   
Например, при обороте в 5 млн. долл. ставка роялти определяется следующим образом: первые 1,5 млн. долл. - никакого понижения по сравнению с указанной в таблице ставкой; для превышающего 1,5 млн. долл. до 2,5 млн. долл. - ставка понижается на 10°/о; для превышающего 2,5 млн. долл. - ставка понижается на 20%.   
То есть, если табличная ставка роялти в данном случае определяется в 3%, то скорректированная выплаты роялти будут равны в долл.:

#### 0,03 х 1,5 млн. долл. + 0,027 х 1 млн. долл. + 0,024 х 2,5 млн. долл. =132 000 долл.

Другие, более радикальные поправки предлагаются в брошюре И. С. Мухамедшина "Как эффективнее защитить, продать или купить научно-техническую продукцию". М.: 1993г. К табличным стандартным ставкам роялти там предлагаются следующие поправочные коэффициенты, учитывающие стоимость чистых продаж:

|  |  |
| --- | --- |
| Стоимость чистых продаж (в млн. долл. США) | Поправочный коэффициент |
|  |  |
| менее 0,25 | 2 |
| 0,25 - 0,5 | 1,5 |
| 0,6 - 1,0 | 1 |
| 1,1 - 2,5 | 0,8 |
| 2,6 - 5,0 | 0,7 |
| 5,1 -10,0 | 0,5 |

**ВЫБОР СТАВОК РОЯЛТИ ДЛЯ ОБЪЕКТОВ АВТОРСКОГО ПРАВА**

Р. Хаметов (Интеллектуальная собственность, 1997, № 3-4) описывает особенности вознаграждения автору (правообладателю) в виде роялти, применительно к объектам авторского права (в частности - литературным произведениям). И хотя он не квантифицирует (количественно не выражает) эти особенности, представляется полезным дать их краткое описание. Он выделяет основные нижеследующие современные формы роялти.   
1) Система линейных текущих платежей. По ней автор получает определенный процент со всего оборота, выручки правополучателя (лицензиата) без каких-либо изменений в зависимости от того, какое количество экземпляров продает правополучатель (лицензиат). Эта система весьма проста и обозрима, она довольно часто применяется на практике.   
2) Система дегрессивного вознаграждения. По ней автор получает определенный процент, который с увеличением продаж экземпляров произведения или с увеличением доходов правополучателя уменьшается. Например, при продаже на первые 100 тыс. экз. - 10% вознаграждения, на следующие 100 тыс. - 9% и т.д. При правильном расчете процентных ставок эта система удовлетворяет интересы как автора, так и правополучателя. Ее достаточно часто применяют в странах Запада.   
3) Система прогрессивного вознаграждения. С ростом объема продаж увеличивается ставка вознаграждения, выплачиваемого автору. Эта система может тормозить стимулирование сбыта произведения правополучателями. Однако, если спрос на произведение растет, такая система может быть приемлемой как для авторов, так и для правополучателей (лицензиатов).   
4) Система на базе прибыли. Основа расчета вознаграждения автора - прибыль от продажи экземпляров произведения, а не валовой доход. Эта система часто встречается в авторских договорах, заключаемых российскими авторами. Для них подобное условие крайне невыгодно, так как нередко возникают сомнения в правильности расчетов, производимых правополучателем (лицензиатом). И возможны трудноразрешимые споры по поводу размера вознаграждения.   
5) Система, минимизирующая время получения вознаграждения. Эта форма часто используется, если автор (правообладатель) намерен форсировать сбыт экземпляров произведения. В этом случае правополучатель (лицензиат) предоставляет автору более низкий размер платежей на определенный ограниченный срок. К такой форме прибегают при интенсификации сбыта произведения, приносящего высокую прибыль, или при нацеленном сбыте произведения для определения групп покупателей и каналов сбыта. Недостаток этой формы в том, что правополучатели любыми способами стремятся к продлению времени действия скидок.   
6) Система гарантирования минимального размера роялти. В последнее время получила распространение практика закрепления в авторском договоре обязанности правополучателя гарантировать минимальный размер роялти, что побуждает и правополучателя (лицензиата) интенсифицировать продажу экземпляров произведения.   
7) Система гарантирования продажной цены экземпляра произведения. Цель, сходную с системой гарантированного минимума роялти, имеет и система, фиксирующая минимальную продажную цену экземпляра произведения, от которой будет исчисляться роялти. Дело в том, что правополучатель (лицензиат) может иметь возможность продажи законных экземпляров произведения по заниженным ценам дочерних фирм лицензиата. Это позволяет утаить от автора (правообладателя) значительные суммы доходов от реализации. В связи с этим считается целесообразным включить в авторский договор условие, определяющее размер продажной цены экземпляров произведения, от которой исчисляется роялти.

**ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ДЕЙСТВИЙ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ СТАВКИ РОЯЛТИ**

Выше были изложены рекомендации по определению величины роялти на основе стандартных (табличных) ставок. Однако, это является только частным случаем. А общий случай предусматривает проведение и некоторых других действий. Особенно тогда, когда речь идет о заключении лицензионного соглашения на передачу ИС. Их описание (наиболее полно приведенное в брошюре И. С. Мухамедшина "Как эффективнее защитить, продать или купить научно-техническую продукцию" - М.: 1993 г. и в статье Н. Лынника и А. Кукушкина, ИС, 1993 г., № 9-10) кратко дается ниже применительно именно к случаю заключения лицензионного соглашения.   
Что касается определения ставки роялти оценщиком применительно к общему случаю, то здесь ему придется мысленно выступать попеременно то в роли лицензиара, то в роли лицензиата. Конечно, это требует гораздо больших затрат труда и времени оценщика и может быть оправдано только особой важностью и ценностью оцениваемого объекта интеллектуальной собственности (ОИС).   
Алгоритм общего случая определения ставки роялти имеет следующий вид.

**1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПРИЕМЛЕМОГО ДИАПАЗОНА ВОЗМОЖНЫХ СТАВОК**

1.1. Рассмотрение роялти как минимально приемлемого вознаграждения лицензиара

Справедливые (часто называемые - разумные) ставки роялти должны, как минимум, во-первых, покрыть лицензиару его издержки, связанные с подготовкой соглашения о передаче ИС. Если лицензиар согласно договору должен предоставить лицензиату дополнительную техническую информацию или помощь (дальнейшее проведение исследовательской работы по просьбе лицензиата, обучение специалистов лицензиата, участие в пуске объекта лицензии и т.д.), то лицензиар должен включить и эти расходы в минимальное вознаграждение.   
Во-вторых, ставка роялти должна компенсировать прибыль, упущенную в результате появления на рынке нового конкурента в лице лицензиата.   
В-третьих, могут учитываться (хотя и неоднозначно) расходы на НИОКР. Неоднозначность вызывается следующим обстоятельством. Если объект лицензионного соглашения уже освоен в производстве лицензиара, то он имеет возможность возместить затраты на НИОКР за счет реализации продукции, изготовленной по лицензии. А факт освоения объекта лицензии лицензиаром повышает ценность лицензии для покупателя, так как снижает его риск и должен обязательно учитываться на втором этане согласования ставки роялти. Логично в этом случае не включать затраты на НИОКР при определении размера минимального вознаграждения лицензиара.   
Если объект лицензионного соглашения не освоен лицензиаром, то целесообразно учитывать затраты на НИОКР при определении размера минимального вознаграждения лицензиара. При продаже лицензии нескольким лицензиатам необходимо распределять указанные издержки между покупателями пропорционально, например, объемам производства продукции по лицензии.   
И, наконец, в-четвертых, ставка роялти должна учитывать хотя бы минимальную компенсацию за передачу ИС лицензиату.

1.2. Рассмотрение роялти как максимально приемлемой для лицензиата альтернативы.

Максимальные роялти, на которые может соглашаться лицензиат, равны по величине стоимости наилучшего альтернативного решения, которое он может выбрать вместо приобретения лицензии.   
Такими альтернативными решениями могут быть:   
- проведение собственных научно-исследовательских и опытно-конструкторских работ в данной области;   
- приобретение по лицензии сравнимой (аналогичной) технологии у другого источника;   
- воздержание от работы с технологией лицензиара;   
- безвозмездное использование технологии лицензиара (правда, связанное с риском судебного преследования и последующих финансовых санкций).   
Определение этих альтернатив дает лицензиату хорошее представление практической ценности объекта лицензии.   
Если лицензиат обнаружит, что при относительно низких затратах имеется несколько альтернативных решений, он будет считать, что предложенный лицензиаром объект лицензии имеет ограниченную ценность и не согласится на высокие ставки роялти. И, наоборот, если объект лицензии защищен сильным патентом (блоком патентов), охватывающим важную область знаний, ему имеет смысл согласиться на более высокие роялти.   
Описанные выше методы позволяют определить экстремальные (крайние) значения ставок роялти: метод 1.1 - минимально приемлемое для лицензиара; метод 1.2. - максимально приемлемое для лицензиата. В отличие от них, два излагаемых ниже метода позволяют определить промежуточные (от крайних) значения ставок роялти.

**2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПРОМЕЖУТОЧНЫХ ЗНАЧЕНИЙ СТАВОК РОЯЛТИ**

2.1. Определение ставок роялти по аналогии с ранее применявшимися ставками

В отечественной практике для многих предприятий и организаций в целях оперативности приемлемыми методом определения ставки роялти могут быть:   
- метод, основанный на использовании стандартных ставок роялти (рассмотрен выше),   
- метод, основанный на анализе аналогов, взятых применительно к ранее заключенным лицензиаром лицензионным сделкам,   
- метод, основанный на применении ставок роялти, взятых из ранее заключенных лицензионных соглашений на сходную продукцию для данной отрасли промышленности.   
Таким образом, метод 1.1 даст возможность выйти на минимальные ставки роялти, на которые может согласиться лицензиар, а метод 1.2 - определить максимальные ставки роялти, па которые мог бы согласиться лицензиат. Величины, полученные в результате использования методов 2.1 и 2.2 (см. ниже), дают возможность определить промежуточные значения ставок роялти. Используя из этих четырех методов те сочетания, которые подходят именно для данной конкретной ситуации, договаривающиеся стороны могут эффективно определить диапазон возможных ставок роялти и сконцентрировать свое внимание на них во время переговоров.

2.2. Определение ставки роялти расчетными методами, учитывающими получаемый лицензиатом экономический эффект от использования ИССтавка роялти может быть рассчитана следующими основными методами, основанными на учете:   
- величины дополнительной прибыли лицензиата;   
- доли лицензиара в валовой прибыли лицензиата   
- рентабельности производства у лицензиата.   
Методы, отнесенные к группе 2.2 ввиду их важности, будут подробно рассмотрены позднее.

**3. СОГЛАСОВАНИЕ СТАВОК РОЯЛТИ, ПОЛУЧЕННЫХ РАЗЛИЧНЫМИ МЕТОДАМИ**

Подобное согласование производится по соглашению сторон - участников лицензионной сделки, с учетом ставок роялти, определенных методами 1.1; 1.2; 2.1; 2.2.   
Если же речь идет не о заключении лицензионного соглашения, а об оценивании ИС доходным методом, то согласование проводит сам оценщик. При этом ему целесообразно использовать технологию, аналогичную той, которую рекомендуется применять при согласовании оценок ИС, полученных тремя разными подходами - затратным, рыночным, доходным (см., например, ст. Г. Г. Азгальдова "Проблема согласования оценок и ее возможное решение" /Вопросы оценки, 1999, №4).

**ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТАВОК РОЯЛТИ РАСЧЕТНЫМИ МЕТОДАМИ   
МЕТОД РАСЧЕТА ВЕЛИЧИНЫ ДОПОЛНИТЕЛЬНОЙ ПРИБЫЛИ ЛИЦЕНЗИАТА (МЕТОД "ПРЕДЕЛЬНОГО РОЯЛТИ")**

Наиболее полно этот метод описан в кн.: Мухамедшин И. С. "Как эффективнее защитить, продать или купить научно-техническую продукцию". М.: 1993. Приводимый ниже материал, в основном, базируется на этой работе.   
Преимущества метода. Высокая точность результатов расчета.   
Недостатки метода. Требуются достаточно точные и достоверные данные о:   
- показателях работы лицензионного предприятия;   
- показателях работы предприятий, принимаемых за базу для сравнения;   
- конъюнктуре рынка лицензионной продукции;   
- рынке технологии в соответствующей сфере производства.   
Сфера применения метода. Применим только в случаях, когда экономический эффект от внедрения лицензии или ноу-хау выражается в дополнительной прибыли лицензиата.   
Ставка роялти Р определяется по формуле:

#### Р = Dлр Рп (1)

где: Р - ставка роялти в % от чистых продаж,   
Dлр - согласованная партнерами по лицензионному соглашению доля лицензиара в дополнительной прибыли лицензиата,   
Рп - предельная ставка роялти т.е. ставка роялти, причитающихся лицензиару при условии, что вся дополнительная прибыль DП лицензиата достается лицензиару. Вычисляется по формуле:

#### Рп = DПсд /Сп \*100, (2)

где: DПсд - среднегодовая дополнительная прибыль лицензиата от внедрения лицензии, за период выплаты роялти (обычно - в твердой валюте), вычисляется по формулам (3)-(7);   
Сп - среднегодовая стоимость продаж лицензионной продукции за период выплаты роялти; определяется по бухгалтерским документам.   
Расчет ставки роялти Р производится в три этапа.   
ЭТАП 1. Рассчитываются величины дополнительной прибыли лицензиата DП и предельной ставки роялти Рп (с помощью методов, излагаемых ниже).   
ЭТАП 2. Учитываются возможные отклонения величин дополнительной прибыли DП и предельной ставки роялти Рп от расчетных значений.   
ЭТАП 3. Рассчитывается доля лицензиара в дополнительной прибыли лицензиата и окончательно определяется расчетная ставка роялти Р.   
Ниже рассматриваются последовательность действий на всех этих трех этапах.

#### ЭТАП 1

Вычисления величин дополнительной прибыли DП и предельной ставки роялти Рп производится с помощью одного из методов, обозначенных ниже литерами "а", "б", "в". Эти методы суть:   
а) Метод определения DПэзбур - экономии текущих и капитальных затрат без учета распределения затрат и доходов во времени ( к номерам расчетных формул будет прибавляться литера "а");   
б) Метод определения DПэзур - экономии текущих и капитальных затрат с учетом распределения затрат и доходов во времени (к номерам расчетных формул будет прибавляться литера "б");   
в) Метод определения DПвц - величины дополнительной прибыли от более высокой цены на лицензионную продукцию в сравнении с базовой (к номерам расчетных формул будет прибавляться литера "в").

МЕТОД "а" (распределение затрат и доходов - не учитывается)

Этот метод используется при продаже отдельных и сопутствующих лицензий, а также нелицензионного ноу-хау если:   
- дополнительная прибыль лицензиата DПэзбур вызывается экономией на затратах производства лицензионной продукции (но сравнению со среднеотраслевыми издержками);   
- распределение потоков денежных средств (ПДС) по годам у предприятия лицензиата не влияет на величину дополнительной прибыли лицензиата DПэзбур, в силу того, что:   
- оно совпадает со среднеотраслевым pacпределением ПДС или   
- отсутствуют данные о таком распределении.   
Вводится термин база сравнения - предприятие, производственные и экономические показатели которого одновременно обладают следующим и характеристиками:   
- выпускаемая продукция аналогична лицензионной;   
- мощность близка к мощности к предприятию лицензиата;   
- на нем применяется обычная, наиболее распространенная технология.   
При этом все используемые показатели берутся в расчете на единицу мощности предприятия лицензиата либо в расчете на единицу выпуска продукции. Если нет данных о деятельности предприятия можно использовать соответствующие среднеотраслевые данные.   
Тогда расчет дополнительной прибыли и предельной ставки роялти (без учета распределения денежных потоков) производится по формулам:

#### DПэзбур = DТЗбур + DКЗбур, (3-a)

#### DРпбур = DПэзбур \* 100 / Ссн, (4-a)

где:DПэзбур - среднегодовая дополнительная прибыль лицензиата от внедрения лицензии (за счет экономии текущих и капитальных затрат) без учета распределения затрат и доходов во времени;   
DТЗбур - среднегодовая величина экономии лицензиата на текущих затратах но сравнению с текущими затратами базового предприятия, в период выплаты роялти (вычисляется по формуле 5-а);   
DКЗбур - среднегодовая величина экономии у лицензиата на амортизации капитальных затрат но сравнению с затратами базового предприятия, в период выплаты роялти (вычисляется по формуле 6-а);   
Рп - предельная ставка роялти;   
Ссн - среднегодовая стоимость продаж лицензионной продукции за период выплаты роялти (определяемая по бухгалтерским документам).

#### DТЗбур = ТЗ/100 (SiТЗiDТЗi - SППjDТЗj), (5-a)

где: ТЗ - величина среднегодовых текущих затрат на базовом предприятии, с пересчетом на мощность предприятия лицензиата (определяется но бухгалтерским документам базового предприятия);   
ТЗi - процент экономии i-го элемента текущих затрат у лицензиата по сравнению с затратами на базовом предприятии (определяется но бухгалтерским документам предприятия лицензиата и базового предприятия);   
DТЗi, DТЗj - доля i-гo (j-гo) элемента затрат в общей величине среднегодовых текущих затрат базового предприятия (определяется расчетом по данным бухгалтерских документов базового предприятия);   
ППj - процент прироста затрат j-гo элемента но сравнению с затратами базового предприятия (если такое имеет место), определяемый расчетом но бухгалтерским документам предприятии.

#### DКЗбур = ВК/100 (SiКЗiDКЗi/ti - SjППjбDКЗj/tj), (6-a)

где: ВК - валовые капиталовложения в базовое предприятие, в пересчете на мощность предприятия лицензиата;   
КЗi - процент экономии по i-й группе капитальных затрат у лицензиата по сравнению с затратами на базовом предприятии;   
DКЗi, DKЗj - доля i-й (j-й) группы капитальных затрат в валовых капиталовложениях на базовом предприятии   
ti, tj - срок окупаемости 1-й (j-й) группы капитальных затрат на базовом предприятии (в годах);   
ППjб -процент прироста затрат j-й группы у лицензиата, по сравнению с затратами на базовом предприятии.   
При различии величии чистой экономии па затратах по годам периода выплаты роялти, чистая экономия может быть вычислена по каждому году, а затем рассчитана ее среднегодовая величина.

МЕТОД "б" (распределение затрат и доходов - учитывается)

Этот метод используется при продаже отдельных и сопутствующих лицензий, а также нелицензионного ноу-хау, если;   
- лицензия или ноу-хау связаны с сооружением нового предприятия и пуском его в эксплуатацию либо с модернизацией существующего предприятия;   
- объект лицензии или ноу-хау включает нововведение, обуславливающее сокращение сроков строительства или амортизации предприятий, пуска в эксплуатацию и доведения до проектной мощности и/или оптимизацию распределения капиталовложений;   
- имеются данные, позволяющие сравнить указанные показатели с показателями базового предприятия или со среднеотраслевыми показателями.   
Метод "б" основан на приведении величины капиталовложений и ожидаемых в период выплаты роялти доходов лицензиата к текущему периоду времени и сравнении их с аналогичными показателями базового предприятия. Поэтому дополнительная прибыль, полученная лицензиатом от использования ИС, называется "приведенной дополнительной прибылью". Ее величина определяется но формуле 7-б:

m7-61

где: DПэзур - сумма приведенной дополнительной прибыли лицензиата от экономии текущих затрат (в условиях учета распределения денежных потоков);   
n - год окончания строительства предприятия лицензиата;   
m - год окончания строительства базового предприятия;   
Т - период выплаты роялти (в годах);   
Пвт - валовая прибыль в году t на базовом предприятии (включая амортизацию), определяемая пс бухгалтерским документам;   
DТЗt - экономия на текущих затратах в году t на предприятии лицензиата, по сравнению с базовым предприятием (определяется по формуле 8-б);   
СД - ставка дисконта, определяемая в порядке, принятом при оценке любых объектов собственности;   
КЗtб - капитальные затраты в строительстве базового предприятия в году t (определяются по бухгалтерским документам базового предприятия);   
DКЗtб - экономия на капитальных затратах (по сравнению с базовым предприятием) в году t при строительстве лицензионного предприятия.   
Экономия на текущих затратах, с учетом распределения затрат и доходов во времени DТЗур; определяется по формуле, в значительной степени аналогичной формуле 5-а:

#### DТЗур = Осл (SDТЗiНПciбЦрзi - SППзj НПcjб Црзj), (8-б)

где: Осл - среднегодовой объем выпуска лицензионной продукции (в натуральных показателях), определяемый но бухгалтерским документам;   
ТЗi - процент экономии i-гo элемента текущих затрат у лицензиата по сравнению с затратами на базовом предприятии (определяется по бухгалтерским документам предприятия лицензиата и базового предприятия);   
НПciб, НПcjб - средняя норма потребления i-го (j-го) элемента затрат на единицу продукции на базовом предприятии (в натуральных показателях);   
Црзi, Црзj - рыночная цена единицы i-гo (j-гo) элемента затрат;   
ППзj - процент прироста затрат j-гo элемента по сравнению с затратами базового предприятия (если такое имеет место).   
Экономия на капитальных затратах определяется по формуле 9-б, в значительной степени аналогичной формуле 6-а:

#### DКЗур = ВК / 100 (SiКЗiDКЗi - DjППjбDКЗj), (9-б)

где: ВК - валовые капиталовложения в базовое предприятие, в пересчете на мощность предприятия лицензиата;   
КЗi. - процент экономии по i-й группе капитальных затрат у лицензиата по сравнению с затратами на базовом предприятии;   
DКЗi, DK3j - доля i-й (j-й) группы капитальных затрат в валовых капиталовложениях на базовом предприятии   
ППjб - процент прироста затрат j-й группы у лицензиата, но сравнению с затратами на базовом предприятии.   
При различии величин чистой экономии на затратах но годам периода выплаты роялти, чистая экономия может быть вычислена по каждому году, а затем рассчитана ее среднегодовая величина.   
Предельная ставка роялти Рпур определяется по формуле 10-б, аналогичной по структуре формуле 4-а (но с учетом распределения денежных потоков во времени):

#### Рпур = DПэзур / Cппр, (10-б)

где: DПэзур - среднегодовая дополнительная прибыль лицензиата от внедрения лицензии (за счет экономии текущих и капитальных затрат), с учетом распределения затрат и доходов во времени, определяемая по формуле 11-б (аналогичной формуле 3-а):

#### DПэзур = DТЗур + DКЗур, (11-б)

где: DТЗур - среднегодовая величина экономии лицензиата на текущих затратах по сравнению с текущими затратами базового предприятия, в период выплаты роялти, с учетом распределения затрат и доходов во времени (вычисляется по формуле 8-б);   
DКЗур - среднегодовая величина экономии у лицензиата на амортизации капитальных затрат по сравнению с затратами базового предприятия, в период выплаты роялти (вычисляется по формуле 9-б);   
Сппр - приведенная стоимость чистых продаж лицензионной продукции за период выплаты роялти, определяемая по формуле 11-б:

#### Сппр = SCп / (1 + СД)t, (11-б)

где: Спt - стоимость чистых продаж лицензионной продукции в году t,   
t = (n + l), (n), (n - 1),..., (n + Т), где:   
n - год окончания строительства предприятия лицензиата:   
Т - период выплаты роялти (в годах).

МЕТОД "в" (дополнительная прибыль от более высокой цены на лицензионную продукцию)

Дополнительная прибыль DПл, как уже отмечалось выше, может быть получена и за счет более высокой цены на лицензионную продукцию по сравнению с базовой (ценой аналога) и вычисляется по формуле:

#### DПл = ВОл (Цо - Ца), (12-в)

где: ВОл - средний валовый объем выпуска лицензионной продукции за год в период выплаты роялти (в натуральных единицах);   
Цо - цена единицы лицензионной продукции;   
Ца - цена единицы продукции, принятой за базовый аналог.   
Предельная ставка роялти Рп вычисляется по формуле:

#### Рп = ВОл (Цо - Ца) / Спр, (13-в)

где: Спр - среднегодовая стоимость продаж лицензионной продукции в период выплаты роялти.   
Если дополнительная прибыль получается лицензиатом как от повышения цены лицензионной продукции, так и от экономии на текущих и капитальных затратах, она может быть рассчитана по следующей формуле:

#### DПл = DПлэ + DПлц, (14-в)

где: DПл - дополнительная прибыль лицензиата;   
DПлэ - дополнительная прибыль (со знаком плюс) или дополнительные затраты (со знаком минус) лицензиата в связи с экономией (или увеличением) текущих и капитальных затрат;   
DПлц - дополнительная прибыль от повышения цены лицензионной продукции.   
Предельная ставка роялти определяется по формуле:

#### Рп = (DПлэ + DПлц / Спр), (15-в)

Итогом первого этапа является получение расчетных величин дополнительной прибыли и предельной ставки "роялти".

#### ЭТАП 2

На этом этапе осуществляется учет возможных отклонений дополнительной прибыли и предельной ставки роялти от расчетной под влиянием производственного и коммерческого рисков.   
а) Производственный риск определяется тем, что предприятие лицензиата может не достигнуть проектных производственных параметров.   
Зависит это от степени разработанности и внедрения лицензионной технологии. И поэтому дополнительная прибыль может оказаться меньше расчетной величины. В связи с этим вносится поправка к расчетной дополнительной прибыли DПлп и предельной ставке роялти Рпп в зависимости от степени производственного риска. Поправка вносится в соответствии с наиболее вероятным процентом достижения технологией заданных параметров. Для этого используются формулы:

#### DПлп = DПл \* b / 100, (16)

где: DПлп - дополнительная прибыль лицензиата с поправкой на производственный риск;   
DПл - расчетная дополнительная прибыль лицензиата;   
b - вероятность, что предприятие лицензиата достигнет заданных производственных параметров (в %).

#### Рпп - Рп \* b / 100, (17)

где: Рпп - предельная ставка "роялти", с поправкой на производственный риск;   
Рп - расчетная предельная ставка роялти.   
В качестве ориентира могут быть использованы рекомендуемые И. С. Мухамедшиным значения вероятности b, в зависимости от уровня внедрения лицензионной технологии (см. таблицу З):

**Таблица 3.**

|  |  |
| --- | --- |
| ВЕРОЯТНОСТИ  b  ДОСТИЖЕНИЯ ЛИЦЕНЗИАТОМ ЗАПЛАНИРОВАННЫХ ПАРАМЕТРОВ ПРОИЗВОДСТВА | |
| **Степень разработанности технологии** | **Вероятность b, %** |
| Технология внедрена на уровне опытной установки (или выпущены опытные образцы новой модели продукции) | 70-80 |
| Технология внедрена в экспериментальном порядке на 1-2 предприятиях (продукция выпускается экспериментально на 1-2 предприятиях) | 80-90 |
| Технология используется в массовом производстве (продукция запущена в серийное производство) | 90-100 |

б) Коммерческий риск связан с тем, что существует возможность   
- неполного использования мощности предприятия   
- неполной реализации лицензионной продукции ввиду недостаточного спроса на рынке и конкуренции со стороны производителей аналогичной продукции.   
Поправка к расчетной дополнительной прибыли DПлк и предельной ставке роялти Рпк в зависимости от степени коммерческого риска вносится в соответствии с наиболее вероятным процентом снижения стоимости среднегодовых чистых продаж, по сравнению с расчетной, по формулам:

#### DПлк = DПл (100 - h) / 100, (18) и

#### Рпк = Рп (100 - h) / 100, (19)

где: h - наиболее вероятный процент понижения среднегодовой стоимости чистых продаж по сравнению с расчетной.   
Наиболее вероятный процент понижения стоимости продаж (h) определяется (в случае симметричного распределения вероятностей) как средневзвешенная арифметическая ряда возможных процентов понижения стоимости продаж, взвешенных по вероятностям каждого члена этого ряда.   
Однако, приходится признать, что в теории оценки собственности еще отсутствуют практически применимые и достаточно обоснованные теоретически методы, с помощью которых практикующие оценщики могли бы подсчитывать величины b. Например, применение в данном случае средней арифметической не является самым лучшим вариантом решения.

#### ЭТАП 3

Расчет дополнительной прибыли, причитающейся лицензиару DПлр, и действительной ставки роялти Рд производится по формуле:

#### DПлр = DПл \* a, (20)

где: DПлр - дополнительная прибыль, причитающаяся лицензиару;   
a - доля лицензиара в дополнительной прибыли лицензиата;   
DПл - дополнительная прибыль лицензиата.

#### Рд = Рп \* a, (21)

где: Рп - предельная ставка роялти.

Нужно отметить, что проблема определения значения a является одним из слабых мест метода "предельного роялти". Величина а зависит от большого числа трудноформализуемых факторов. Попытки учесть если и не все, то хотя бы некоторые из них, привели к разработке предложений по уменьшению субъективности, связанной с их применением. Одно из таких предложений (используемое в международной экономической практике, приводится ниже в виде таблицы). Оно позволяет учесть влияние 4 факторов:   
- доли лицензиата на рынке;   
- степень исключительности лицензии;   
- наличие в лицензии патентов;   
- степень остроты рыночной конкуренции (см. таблицу 4).

**Таблица 4**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ДОЛЯ ЛИЦЕНЗИАРА a В ДОПОЛНИТЕЛЬНОЙ ПРИБЫЛИ ЛИЦЕНЗИАТА | | | | | | |
| **Доля лицензиата на рынке2** | **Исключительная лицензия1** | | | **Неисключительная лицензия или нелицензионное ноу-хау** | | |
|  | Конкуренция технологий3 | | | Конкуренция технологий | | |
|  | слабая | умеренная | сильная | слабая | умеренная | сильная |
| **До 5%** | 0,7 - 0,8 | 0,5 - 0,7 | 0,4 - 0,5 | 0,5 - 0,7 | 0,4 - 0,6 | 0,2 - 0,4 |
| **5-20%** | 0,7 - 0,9 | 0,6 - 0,7 | 0,5 - 0,6 | 0,6 - 0,8 | 0,5 - 0,7 | 0,3 - 0,4 |
| **20%** | 0,6 - 0,8 | 0,5 - 0,7 | 0,4 - 0,6 | 0,5 - 0,7 | 0,4 - 0,6 | 0,2 - 0,4 |

Примечания   
1. Для беспатентных лицензий целесообразно руководствоваться минимальными значениями пределов, Для патентных лицензий - максимальными.   
2. Средняя доля лицензионной продукции в общем объеме реализуемой продукции данного вида на рынке лицензиата, оцененная за период выплаты роялти.   
3. Определяется методом экспертных оценок на основе анализа конъюнктуры рынка лицензий и патентов в соответствующей отрасли.   
Значения a, полученные с помощью таблицы 4, рекомендуется корректировать в зависимости от предполагаемого изменения (в период выплаты роялти) спроса на рынке лицензиата на данный вид продукции. Корректирующая формула имеет вид:

#### a1 = a \* Кд, (22)

где значение Кд определяется с помощью Таблицы 5.

**Таблица 5.**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| КОРРЕКТИРУЮЩИЙ КОЭФФИЦИЕНТ Кд, УЧИТЫВАЮЩИЙ ПРОГНОЗИРУЕМОЕ ИЗМЕНЕНИЕ СПРОСА НА ЛИЦЕНЗИРУЕМУЮ ПРОДУКЦИЮ | | | | | |
| **Среднегодовое изменение спроса в %** | **Прогнозируемое среднегодовое изменение спроса на продукцию в период выплаты роялти (в % % , со знаками "+" и "-")** | | | | |
|  | от - 10 до - 5 | от - 5 до 0 | 0 | от0 до + 10 | от +10 до +20 |
| Кд | **0,6** | **0,8** | **1,0** | **1,0** | **1,1** |

Примечания :  
1. Корректировка a при снижении спроса рекомендуется только при a > 0,2.   
2. Корректировка a при повышении спроса рекомендуется только при a < 0,8.

**МЕТОДЫ РАСЧЕТА СТАВКИ РОЯЛТИ, ОСНОВАННЫЕ НА УЧЕТЕ ДОЛИ ЛИЦЕНЗИАРА В ВАЛОВОЙ ПРИБЫЛИ ЛИЦЕНЗИАТА**

1. Метод, рекомендуемый И. С. Мухамедшиным (1993 г.)

Достоинства метода: очень небольшие требуемые затраты труда и времени.   
Недостатки метода: меньшая точность по сравнению с методом дополнительной прибыли лицензиата.   
По этому методу ставка роялти Р вычисляется по следующей упрощенной формуле:

#### P = l Pe, (23)

где: l - доля роялти (в %) в валовой прибыли лицензиата (определяется в соответствии с рекомендациями, изложенными в Таблице 6 );   
Ре - рентабельность производства лицензионной продукции, определяемая как валовая прибыль на единицу стоимости чистых продаж - то есть продаж без учета косвенных налогов на продажи (в %). В случае, если информация о рентабельности конкретного предприятия лицензиата по тем или другим причинам является для оценщика труднодоступной, можно использовать средние данные о рентабельности соответствующей отрасли промышленности.

**Таблица 6.**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| РЕКОМЕНДУЕМЫЕ ДОЛИ l СТАВОК РОЯЛТИ В ВАЛОВОЙ ПРИБЫЛИ ЛИЦЕНЗИАТА (в %) | | | | | |
| **Степень ценности технологии** | **Лицензия** | | | | **Нелицензионное ноу-хау** |
|  | Исключительная | | Неисключительная | |  |
|  | патентная | беспатентная | патентная | беспатентная |  |
| **Особо ценная** | 40-50 | 30-40 | 25-30 | 20-25 | 25-30 |
| **Средней ценности** | 0-40 | 25-30 | 20-25 | 15-20 | 10-25 |
| **Малоценная** | 20-25 | 15-20 | 10-15 | 5-10 | 3-10 |

Примечание: указанные в таблице 6 цифры целесообразно корректировать, принимая во внимание неучтенные в таблице факторы.

2. Метод, рекомендуемый О. Новосельцевым (1993 г.)

Достоинства и недостатки метода: те же, что и у метода Мухамедшина (см. выше).   
Этот метод предложен О. Новосельцевым (Интеллектуальная собственность, 1998, №3; Вопросы оценки, 1998, №3). Он основан на применении формулы:

#### Р = Ре \* l / (1 + Рс), (24)

где: Ре - рентабельность промышленного производства и реализации продукции по лицензии, определяемая как отношение величины прибыли лицензиата к себестоимости производства и реализации продукции по лицензии;   
l - доля (часть) прибыли лицензиара в общем объеме прибыли лицензиата от производства и реализации продукции по лицензии (в %).   
Особенностью данной методики является возможность использования значений рентабельности конкретного предприятия. Она может быть рассчитана поданным бухгалтерской и финансовой отчетности предприятия (эти данные по Указу Президента РФ появляются объектами коммерческой тайны и могут быть за установленную плату получены в органах Государственной статистики!). Или по официальным статистическим данным рентабельности отдельных отраслей промышленности в конкретный период времени, которые регулярно печатаются в специализированных изданиях, а также в статистических и аналитических обзорах состояния промышленного производства в периодических источниках информации.   
К примеру, в еженедельнике "Экономика и Жизнь" (№ 34 (8675), август 1997) были опубликованы значения рентабельности отдельных отраслей промышленности г. Москвы, в частности, химико-фармацевтическая - 44%, электроэнергетическая - 43%, спиртовая - 43%, кондитерская - 28%, железнодорожное машиностроение - 26%, пивоваренная - 25%, хлебопекарная - 22%, нефтеперерабатывающая - 20%.   
Доля l Лицензиара в прибыли Лицензиата от производства и реализации может быть выбрана в зависимости от объема передаваемых прав, степени готовности объекта лицензии и наличия патентной охраны, которые в конечном итоге должны отражать предпринимательские риски коммерческого успеха при организации промышленного использования интеллектуальной собственности, выпуска и реализации продукции по лицензии.   
Анализ функциональной зависимости величины роялти от величины рентабельности производства продукции по лицензии по формуле (24) объясняет, по мнению О. Новосельцева, тенденцию снижения значений величин роялти для материалоемких и ресурсоемких производств. В них повышенная величина себестоимости производства и реализации продукции по лицензии (за счет повышенных расходов на материалы и иные ресурсы) приводит к увеличению себестоимости производства продукции и, соответственно, к снижению значения рентабельности для одной и той же массы прибыли.   
При этом становится объяснимым также увеличение значений роялти для новых наукоемких технологий, поскольку передовые наукоемкие научно-технические разработки способствуют (за счет использования новых материало- и ресурсосберегающих технологий) снижению себестоимости производства продукции, что, соответственно, увеличивает норму рентабельности при одной и той же массе прибыли.   
Использование при практических расчетах ставки роялти по предложенной выше формуле (24) объясняет также увеличение значения роялти при повышении доли Лицензиара в прибыли Лицензиата за счет снижения производственных и коммерческих рисков Лицензиата. Происходит это путем увеличения объема передаваемых прав (обеспечения лицензионной монополии), степени промышленного освоения предмета лицензии (снижение производственных рисков освоения новой продукции) и наличия патентной охраны (защищаемой государственными законами патентной монополии). Поскольку все эти факторы в конечном итоге способствуют увеличению вероятности достижения Лицензиатом коммерческого успеха и получению дополнительной прибыли.   
Легко заметить однако, что метод Новосельцева является аналогом метода Мухамедшина и отличается от него только использованием в знаменателе расчетной формулы делителя (1 + Ре).

**МЕТОД РАСЧЕТА СТАВКИ РОЯЛТИ, ОСНОВАННЫЙ НА УЧЕТЕ ПОКАЗАТЕЛЕЙ УДЕЛЬНЫХ ЗАТРАТ**

Преимущество метода: малые затраты труда и времени.   
Недостатки метода:   
- меньшая (по сравнению с методом дополнительной прибыли) точность расчетов   
- сравнительно редкое существование ситуаций, при которых можно найти всю информацию, необходимую для применения этого метода. Расчетная формула:

#### Р = l \* КЗу \* Пвкл, (25)

где: l - доля роялти (в %) в валовой прибыли лицензиата (определяется в соответствии с рекомендациями, изложенными в Таблице 5);   
КЗу - удельные капитальные затраты на единицу продаж (в относительных долях);   
Пвкл - валовая прибыль в расчете на единицу капиталовложений (в %).   
Оба расчетные показатели (КЗу, Пвкл) определяются по статистическим данным, относящимся к соответствующей отрасли.

**ФОРМА ВОЗНАГРАЖДЕНИЯ В ВИДЕ ПАУШАЛЬНЫХ СУММ**

Термин "паушальный" происходит от немецкого слова "pauschal" - взятый оптом.   
Данную форму вознаграждения целесообразно применять тогда, когда:   
- основа подсчета вознаграждения в виде "роялти" не может быть определена практически;   
- затруднен контроль за бухгалтерской и финансовой отчетностью лицензиата;   
- расходы по операциям подсчета и контроля непропорционально велики в сравнении с ожидаемыми результатами;   
- способ или условия использования предмета лицензии делают невозможным применение правила пропорционального вознаграждения;   
- к лицензиату переходит весь комплекс прав в отношении предмета лицензии (аналогично с договором купли - продажи);   
- лицензионный договор заключается малоизвестным независимым лицензиатом, когда нет реальной возможности осуществить действенный контроль за деятельностью лицензиата по использованию объекта лицензии;   
- нет промышленного освоения предмета лицензии;   
По периодичности осуществления паушальных платежей их подразделяют на:   
а) одноразовый паушальный платеж с получением денег лишь один раз;   
б) периодические паушальные платежи, т.е. выплату строго определенных сумм в несколько этанов в зависимости от использования ИС правополучателем (лицензиаром). Например, ежегодные паушальные платежи.   
Часто периодичность паушальных платежей ставят в зависимость от стадии реализации лицензионного соглашения. В связи с этим применяют такой порядок:   
- 10 - 15 % выплачивается при подписании лицензионного соглашения;   
- 15 - 20 % выплачивается после освоения технологии;   
- остальные 65 - 75 % выплачивают по окончании первого года выпуска лицензионной продукции.   
Периодические платежи применительно к объектам авторского права подразделяют нa линейные, прогрессивные и дегрессивные (см. выше).   
Выплата паушальных платежей обычно особо выгодна лицензиару. Наряду с отсутствием необходимости осуществлять контроль за деятельностью лицензиата, она связана с единовременным получением достаточно большой суммы денежных средств. Но иногда эта форма выплаты лицензионного вознаграждения оказывается невыгодной для лицензиара. Ведь в некоторых случаях при паушальной выплате он лишается возможности получения сверхприбыли от значительного расширения лицензиатом объемов производства лицензированной продукции.   
Вместе с тем, необходимость уплаты значительных сумм до получения прибыли, а также более высокая степень риска, связанного с приобретением лицензии, приводит к тому, что лицензиат не всегда соглашается на выплату лицензионного вознаграждения в виде паушальных платежей.   
Определение размера паушального платежа простым арифметическим сложением сумм платежей, определенных на основе роялти за весь период действия лицензионного соглашения, будет неточным в связи с изменением "ценности" наличных денег в зависимости от срока их получения, вызванным состоянием кредитно-денежных отношений.   
По общему правилу, действующему в международной торговле лицензиями, лицензиар стремится получить такую сумму паушальных платежей, которая, будучи вложенной в банк, обеспечивала бы ему прибыль, по величине и по времени получения равную выплате лицензионного вознаграждения в виде роялти. В свою очередь, лицензиат стремится при выплатах в виде паушальных платежей снизить цену лицензии. Коэффициент снижения вычисляется стандартными методами финансовой математики, используя формулу сложных процентов.   
Используя метод дисконтирования, можно текущие платежи в форме роялти свести к паушальному платежу. И, наоборот, паушальный платеж свести к среднему уровню роялти за весь период действия лицензионного соглашения.

**КОМБИНИРОВАННАЯ ФОРМА ВОЗНАГРАЖДЕНИЯ**

Следует иметь в виду, что в ряде случаев выплата лицензионного вознаграждения в виде паушальных платежей или в виде роялти может оказаться неприемлемой для одного из партнеров или для лицензиата и лицензиара одновременно. И, например, в этом случае владелец ИС требует за предоставление лицензии уплаты паушальной суммы и последующих текущих отчислений "роялти".   
В таких случаях могут быть использованы комбинированные (смешанные) платежи. При этом первоначальные (паушальные) платежи выплачиваются в начальный период действия лицензионного договора (обычно - после подписания лицензионного договора), до начала коммерческого использования объекта лицензии.   
Остальная часть лицензионного вознаграждения выплачивается в виде роялти в процессе коммерческого использования объекта лицензии по окончании каждого отчетного периода.   
Первоначальные платежи в большинстве случаев рассматриваются как аванс и служат своего рода гарантией серьезности намерений лицензиата, что очень важно для отечественной практики торговли лицензиями. Они в то же время позволяют окупить затраты на подготовку и заключение лицензионного соглашения, на изготовление и перевод технической документации, других материальных носителей информации о передаваемой технологии (образцы, специальное оборудование, приборы), а также на выполнение других условий соглашения. Первоначальные платежи в определенных случаях могут также восполнить затраты на исследование и разработку объекта лицензии.   
Размер первоначальных платежей рекомендуется устанавливать в пределах до 25% от цены лицензии, определенной в виде роялти. Для перевода этой цепы в комбинированные платежи рекомендуется установить размер первоначальных платежей, а затем соответственно уменьшить ставки роялти.   
В целях стимулирования лицензиата к освоению предмета лицензии целесообразно в лицензионных соглашениях при выплате лицензионного вознаграждения в виде роялти, в том числе и при наличии первоначальных платежей, предусматривать минимальные гарантированные платежи. Их рекомендуется выплачивать по окончании отчетного периода. При этом не целесообразно устанавливать зависимость выплаты от результатов освоения предмета лицензии, объемов производства и реализации лицензионной продукции. Как уже говорилось, желательно, чтобы сумма первоначальных и минимальных гарантированных платежей не превышала 25% суммарных платежей в виде роялти. Нужно дифференцировать этот размер в зависимости от видов лицензионных договоров (при полной и исключительной лицензии - до 75%, при неисключительной лицензии - до 50%) Ежегодные минимальные гарантированные платежи фиксируются в тексте лицензионного договора.

Таким образом, нематериальные активы по своей сути это те же основные средства, которые бизнес использует долгосрочно с целью извлечения прибыли, хоть они и не имеют материально-вещественной формы. Однако важность и значение нематериальных активов для предприятия зачастую является весьма существенной, например, в виде патентов на изобретения, научно-исследовательских разработок и прочее, что при правильной и грамотной их оценке даст существенную долю во всем объеме активов предприятия, при этом не требуя для себя вложений в виде ремонта, модернизации и т. д.Оценка нематериальных активов - это определение рыночной стоимости лицензий, товарного знака, патента на изобретение, ноу-хау, деловой репутации (гуд-вилла), авторского права, компьютерных программ, баз данных, бренда, характеризуемых технологичностью и производственной новизной.

**Глава 4. ТЕОРИЯ И ПРАКТИКА   
СУДЕБНОЙ ОЦЕНОЧНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ**

**4.1. Предмет, цели и задачи судебной оценочной экспертизы**

Судебная оценочная экспертиза (СОЭ) основывается на научном фундаменте судебно-экономических экспертиз по их предмету, объектам и методам исследования. СОЭ имеет не только сходство, но и принципиальные отличия от других судебно-экономических экспертиз. В специальной литературе последних лет при классификации судебно-экономических экспертиз выделяют следующие экспертизы:

* судебно-бухгалтерскую;
* судебную финансово-экономическую;
* судебную инженерно-экономическую;
* судебную планово-экономическую;
* судебную оценочную;
* судебную кредитно-финансовую.

Некоторые специалисты относят к данному классу также товароведческие и некоторые иные виды судебных экспертиз. В ряде ведомственных нормативно-правовых актов также предусматривается проведение финансово-аналитических и налоговых экспертиз.

Предметом исследования СОЭ являются закономерности:

* возникновения судебной оценочной экспертизы как нового рода судебно-экономической экспертизы и основных стадий ее становления;
* формирования внешних и внутренних факторов развития СОЭ, выделения в ней отдельных видов и подвидов;
* отражения признаков преступлений и иных противоправных действий, связанных с оценкой и использованием ее результатов в сфере экономической деятельности;
* формирования специальных знаний судебных экспертов-оценщиков и лиц, назначающих судебную экспертизу, а также навыков их использования для выявления основных признаков и сущностных характеристик соответствующей противоправной деятельности;
* организационного, научно-методического обеспечения производства СОЭ;
* формирования понятийного аппарата данного рода экспертизы, используемого при назначении, производстве СОЭ и использовании их результатов субъектами судопроизводства.

Система экспертных методик судебных оценочных экспертиз, структурированная по основным их видам и подвидам данного рода экспертизы, обеспечивающих решение экспертных задач на всех уровнях их классификации (типовых, частных, конкретных), включает в себя следующие методики:

* выявления ненадлежащих действий субъектов оценочной деятельности на стадии подготовки исходных данных для оценки;
* постановки задачи и формирования предмета оценки;
* верификации (проверяемости) действий оценщика на всех стадиях выполнения стандартизованных процедур преобразования системы исходных данных для оценки и получения итогового результата оценки;
* контроля процессов накопления погрешностей в процессе постановки и решения задачи оценки с выделением их объективной и субъективной составляющих;
* выявления фактов, позволяющих установить механизм наступления события и выявить юридический состав по результатам ненадлежащего проведения оценки;
* обоснования материальных последствий применения результатов оценки в деятельности экономических субъектов для разграничения ответственности субъектов оценочной деятельности различного уровня за нанесенный ущерб [25].

В развитии СОЭ можно выделить ряд специфических особенностей правового регулирования непосредственно самой оценочной деятельности и соответствующих проблем судебной оценочной экспертизы, связанных с объективно существующими неопределенностями в процессах самого ценообразования объектов оценки.

Само понятие рыночной стоимости объектов оценки, установленное ст. 3 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», связывается с «наиболее вероятной ценой», по которой данный объект может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции. При этом понятие «наиболее вероятная» цена законодателем не определено, поскольку относится к фундаментальным законам математики и специалистам в этой области знаний хорошо известно. Но выводы судебного эксперта в исключительном случае могут носить вероятностный характер, поскольку предназначаются для включения в состав доказательной базы по делу. Решение этой проблемы требует разработки новых научных подходов и создания специальных экспертных методик.

Анализ перечисленных положений, соответствующих процессуальных и нормативных правовых актов показывает, что законодателем не вводятся императивные нормы правового регулирования оценочной деятельности. Система отсылочных норм на неопределенный перечень нормативных правовых актов предполагает, что для решения вопросов регулирования отдельных этапов оценочных работ для различных видов оценки необходимо применение некоторой совокупности положений из различных законов, подзаконных актов и ведомственных инструкций. В результате возникает ряд таких неопределенностей, которые разрешаются лишь в судебном порядке, в том числе, с участием судебных экспертов-оценщиков.

Следует подчеркнуть, что одним из последствий созданной системы правового регулирования оценочной деятельности становится сложно-составной характер экспертных задач – как на уровне их постановки, так и на уровне методического обеспечения СОЭ.

Ряд экспертных задач объективно связан с разрешением таких вопросов правового характера на уровне инструктивно-методических документов, которые тесно связаны с экономическими последствиями выполнения оценочных работ и применения результатов оценки. Такие задачи пока еще не стали «традиционными» для всего класса судебно-экономических экспертиз и требуют специальной научной проработки.

В соответствии с Федеральным законом об оценке (ст. 18) государственное регулирование оценочной деятельности и деятельности саморегулируемых организаций оценщиков (СРО) осуществляется федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными Правительством Российской Федерации. Регулирование оценочной деятельности в части установления стандартов и правил оценочной деятельности осуществляется Национальным советом по оценочной деятельности и СРО. К числу функций уполномоченных федеральных органов (ст. 19) относятся также выработка государственной политики в сфере оценочной деятельности, утверждение федеральных стандартов оценки, образовательных программ профессиональной подготовки и профессиональной переподготовки оценщиков, ведение единого государственного реестра СРО, осуществление надзора за выполнением требований настоящего Федерального закона, а также обращение в суд с заявлением об исключении СРО из единого государственного реестра СРО. Контроль за осуществлением своими членами профессиональной деятельности осуществляется самими СРО.

**4.2. Правовое регулирование судебной оценочной экспертизы**

Правовое регулирование судебной оценочной экспертизы представляет собой совокупность положений Конституции Российской Федерации, федеральных законов (в том числе УПК РФ, ГПК РФ, АПК РФ, КоАП РФ) и указов Президента Российской Федерации, подзаконных нормативно-правовых актов, регламентирующих деятельность субъектов экономических отношений, правоохранительных и судебных органов, судебно-экспертных учреждений в Российской Федерации, а также международных договоров, ратифицированных в установленном порядке.

Эмпирическую базу данной работы составляют результаты обобщения 19-летнего личного опыта автора по проведению более тысячи оценок земельно-имущественных комплексов и иных объектов (10 лет из них в качестве судебного эксперта).

В статье 2 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» (далее по тексту – ФЗ-135) определяются правовые основы регулирования оценочной деятельности в отношении объектов оценки, которые принадлежат РФ, муниципальным образованиям или субъектам, физическим или юридическим лицам.

Согласно статье 3 ФЗ-135 под оценочной деятельностью принято понимать профессиональную деятельность субъектов оценки, которая направлена на установление в отношении объекта оценки кадастровой, рыночной или другой стоимости. В соответствии с этим можно сделать вывод, что   
ФЗ-135 никоим образом не определяет правовые основы регулирования самой экспертной деятельности. Отсюда возникает вполне логичный вопрос: «какие документы в таком случае регламентируют проведение оценочной деятельности для государственных органов, юридических и физических лиц»? Ответ зависит от того, для каких конкретных целей и на основании чего проводится сама оценочная экспертиза.

В случае необходимости проведения судебной оценочной экспертизы в расследовании **уголовного дела** Следственная часть Следственного управления руководствуется главой 27 «Производственно-судебная экспертиза» Уголовно-процессуального кодекса РФ от 18 декабря 2001 г. № 174-ФЗ (далее – УПК РФ).

В ней конкретно отражены:

* порядок назначения судебно-оценочной экспертизы;
* обязательность назначения экспертизы;
* присутствие следователя в производстве судебно-оценочной экспертизы;
* права обвиняемого, подозреваемого, свидетеля и потерпевшего; порядок направления материалов уголовного дела при производстве судебной экспертизы.

В этой главе УПК РФ отражены различные варианты проведения судебной экспертизы, например, комиссионная судебная экспертиза (ст. 200 УПК РФ), когда в состав судебной экспертизы включаются два и более эксперта одинаковых специальностей. Также существует вариант комплексной судебной экспертизы (ст. 201 УПК РФ), в производстве которой участвуют эксперты различных специальностей.

При необходимости проведения судебной оценочной экспертизы в арбитражном процессе стороны спора, а также судебный орган, руководствуются положениями главы 7 «Доказательства и доказывание» Арбитражно-процессуального кодекса РФ от 24 июля 2002 г. № 95-ФЗ (далее – АПК РФ), в которой отражены, в частности, требования о назначении экспертизы (ст. 82 АПК РФ). Порядок проведения экспертизы рассмотрен статьей 83 АПК РФ. АПК РФ так же, как и УПК РФ, различает комиссионную (ст. 84 АПК РФ) и комплексную экспертизы (ст. 85 АПК РФ).

Согласно пункту 1 статьи 83 АПК РФ проведение экспертизы производится государственными и судебными экспертами по личному поручению руководителя государственного экспертно-судебного учреждения или же иными лицами, обладающими необходимыми знаниями в соответствии с федеральным законодательством.

В случае проведения судебной оценочной экспертизы в **гражданском процессе** стороны спора, а также судебный орган руководствуются требованиями главы 6 «Доказательства и доказывание» Гражданского процессуального кодекса РФ от 14 ноября 2002 г. № 138-ФЗ (далее ГПК РФ), в которой отражены конкретные требования к порядку проведения экспертизы (ст. 84 ГПК РФ), обязанности и права эксперта (ст. 85 ГПК РФ). ГПК РФ аналогично УПК РФ различает комиссионную (статья 83 ГПК РФ) и комплексную (статья 82 ГПК РФ) экспертизы.

При проведении оценочной экспертизы **налоговый орган** руководствуется требованиями пункта 1 статьи 95 Налогового кодекса РФ от 31 июля 1998 г. № 146-ФЗ (далее – НК РФ). Пункты 1–3 статьи 95 НК РФ допускают привлечение эксперта на договорной основе для участия в конкретных действиях по проведению налогового контроля, а также для проведения выездных налоговых проверок.

Назначение экспертизы происходит на основании постановления должностного лица налогового органа, ответственного за осуществление выездной налоговой проверки, или же в случае, требующем разъяснения появляющихся вопросов с применением определенных познаний в науке, технике, ремесле или искусстве. Важно помнить о том, что вопросы, поставленные перед экспертом, а также его заключение не могут выходить за пределы специальных познаний эксперта и его компетенции.

Согласно статье 204 УПК РФ, статье 86 АПК РФ, статье 86 ГПК РФ, пункту 8 статьи 95 НК РФ результатом проведения экспертизы принято считать ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЭКСПЕРТА, которое оформлено в соответствии с требованиями вышеперечисленных статей.

**4.3. Классификация судебных оценочных экспертиз**

Классификация судебных оценочных экспертиз основывается на их предмете, объекте и задачах, обоснованных и введенных в практику А.Р. Шляховым, которых придерживаются большинство ученых в области судебных экспертных исследований. В рамках такого подхода классификация судебных экспертиз включает четыре уровня: класс, род, вид, подвид. В данной классификации учитываются положения материального права, определяющие систему надлежащих действий оценщика при постановке и решении задач оценки объектов различного вида, а также требования к структуре и содержанию специальных знаний судебного эксперта-оценщика [25].

Поскольку класс экспертиз составляют экспертные исследования, объединенные областью специальных знаний, на которых базируются теоретические и методические основы экспертных исследований данного класса с общностью объектов исследования (родовых, специальных), то по этому признаку СОЭ, связанная с определением стоимостных характеристик объектов оценки различного вида, отнесена к классу судебно-экономических экспертиз. Что касается рода экспертизы, который различают по предмету, объектам и методикам исследования, то практика показала, что СОЭ обладает всеми указанными признаками и одновременно существенно отличается от других родов судебно-экономических экспертиз.

Для определения основных видов СОЭ был определен состав элементов рода, отличающихся специфичностью объектов экспертизы и используемых экспертных методик. В связи с тем, что все виды СОЭ нацелены на надлежащее определение рыночной или иной стоимости объектов различного типа, в качестве одного из родовых признаков СОЭ выделен вид стоимости объекта оценки в сочетании с особенностями объекта и метода экспертных исследований.

По этому признаку выделяется пять видов СОЭ:

* экспертиза рыночной стоимости объектов оценки различного вида, которая определяется в соответствии с положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и иными нормативными правовыми актами;
* экспертиза таможенной стоимости объектов внешней торговли;
* экспертиза кадастровой оценки земельных участков и иных объектов недвижимого имущества;
* экспертиза процесса и результатов оценки в рамках исполнительного производства;
* экспертиза оценки объектов интеллектуальной собственности, авторских прав и некоторых иных видов нематериальных активов.

Указанные виды судебно-оценочной экспертизы, в свою очередь, дифференцируются на подвиды (разновидности), отличительные признаки которых определяются комплексом решаемых задач, конкретными отличиями объектов и методик исследования. Так, в рамках первого вида СОЭ, по совокупности отличительных признаков выделяются подвиды СОЭ, связанные с оценкой предприятия (бизнеса), машин, оборудования и транспортных средств, земельных участков и иных объектов недвижимого имущества, объектов искусства, ювелирных изделий и т. п.

Во втором виде СОЭ выделяются подвиды СОЭ таможенной оценки импортируемых товаров различного вида и основных разновидностей товаров, предназначенных для экспорта, поскольку государственная политика в сферах экспорта и импорта, отраженная в положениях соответствующих нормативных правовых актов, имеет существенные различия [23].

В третьем виде СОЭ выделяются такие ее подвиды, которые связаны с кадастровой оценкой земельных участков семи различных категорий, в рамках каждой из которых установлен ряд видов их разрешенного использования. Кроме этого, выделяется ряд подвидов СОЭ, которые связаны с кадастровой оценкой застроенных земельных участков различного разрешенного использования, а также зданий, строений и сооружений различного типа и расположенных в них помещений. Учитывается также и то, что в соответствии с положениями действующего законодательства кадастровая оценка указанных объектов проводится не только в целях их налогообложения, но и в иных целях (например, установления размеров выкупа земельных участков в частную собственность из муниципальной, определения базы для установления арендных платежей и т. д. ).

В четвертом виде СОЭ выделяются такие ее подвиды, которые связаны с оценкой в рамках исполнительного производства объектов движимого и недвижимого имущества.

В пятом виде СОЭ выделяются подвиды, связанные с оценкой таких объектов интеллектуальной собственности (изобретения, различные нематериальные активы), права на коммерческое использование которых продаются в виде лицензий, а также иные объекты литературного, музыкального, художественного творчества, IT технологий, которые предполагают массовое тиражирование, в отличие от уникальных объектов.

Проведенные исследования показали, что по сочетанию классифицирующих признаков данная экспертиза имеет все признаки рода судебных экономических экспертиз, а по характеру специальных знаний, теоретическим и методическим основам этот род может со временем приобрести свойства, выделяющие его в самостоятельный класс судебных экспертиз.

В результате анализа правовых норм, регулирующих СОЭ в уголовном, административном, гражданском и арбитражном судопроизводстве, можно отметить наличие единых процессуальных основ, которые полностью распространяются на судебную оценочную экспертизу. Однако при производстве СОЭ необходимо опираться не только на положения процессуального права, о которых подробно говорилось выше, но и на нормы материального права, раскрывающие суть различных видов оценки и являющихся обязательными для всех субъектов оценочной деятельности. Речь идет не только о федеральных законах, но и о федеральных стандартах оценки и иных подзаконных актах, регламентирующих деятельность оценщика.

Некоторые специалисты-правоведы предлагают отдавать приоритет процессуальным нормам и признавать заключение, подготовленное судебным экспертом-оценщиком в виде отчета об оценке, более значимым документом, чем первоначальный отчет об оценке, содержание и выводы которого исследуются в рамках поставленных судом вопросов. В качестве основания для такого вывода предлагается учитывать тот процессуально значимый факт, что судебный эксперт дает подписку об уголовной ответственности в соответствии со ст. 307 УК РФ за дачу заведомо ложного заключения. В рамках такой логики, в отличие от судебного эксперта, специалист-оценщик не обязан давать подписку об уголовной ответственности за подготовку заведомо ложного отчета об оценке. Однако анализ положений действующего законодательства, существенных для формирования доказательств по делу, показывает, что нарушение судебным экспертом-оценщиком положений нормативной правовой базы, регулирующей непосредственно оценочную деятельность, приводит к утрате доказательственного значения его заключения, а отсутствие подписки не освобождает специалиста-оценщика от ответственности за дачу заведомо ложного отчета об оценке в рамках производства судебной оценочной экспертизы.

С другой стороны, при производстве любой судебной экспертизы эксперт процессуально самостоятелен и независим. Он не зависим от мнений органов расследования, прокурора и других участников данного процесса. Эксперт (как отмечалось выше) вправе ходатайствовать перед следователем (дознавателем, прокурором, судом) о привлечении к производству судебной экспертизы других экспертов, если поставленные перед ним вопросы выходят за пределы его специальных знаний и компетенции. Однако при этом возникает ряд проблем процессуального характера, незнание которых может привести к утрате доказательственного значения заключения эксперта и иным негативным последствиям. Исследования показывают наличие и ряда проблем содержательного характера, связанных с обеспечением необходимого уровня специальных знаний судебных экспертов-оценщиков, их структуры и содержания.

При конкретизации описанных проблем и определении возможных способов их решения предлагается использовать результаты анализа накопленного опыта организации экспертных работ на уровне государственных и негосударственных судебно-экспертных учреждений, отраженного в соответствующих ведомственных нормативно-правовых актах и методических рекомендациях, а также в опубликованных научных работах известных ученых и специалистов [23].

**4.3. Процессуальные отличия понятий «оценщик» и «судебный эксперт»,  
«Отчет об оценке» и «Заключение эксперта»**

В последнее время все чаще мы сталкиваемся с рассуждениями «об участии оценщика в судебном процессе», «о статусе оценщика в арбитражном, гражданском и уголовном процессе», «о необходимости включения отчета об оценке в заключение эксперта» и т. п. Насколько корректны такие рассуждения? Как они соотносятся с действующим законодательством Российской Федерации?

Очевидно, что путаница в вопросах участия оценщика в судебном процессе возникает вследствие реализации на практике правовой нормы – части 3 статьи 9 Федерального закона от **29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»** (далее по тексту – Закон об оценочной деятельности), согласно которой «в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, оценка объекта оценки, в том числе повторная, может быть проведена оценщиком **на основании определения суда, арбитражного суда, третейского суда, а также по решению уполномоченного органа»**.

Из смысла этой нормы следует, что специалист-оценщик на основании определения суда становится участником судебного процесса, выполняя проведение, в рамках этого самого судебного процесса, оценки объекта оценки.

В связи с этим необходимо отметить, что действующим процессуальным законодательством **не предусмотрено** наделение оценщика статусом участника судебного процесса. Дело в том, что при возникновении в судебном процессе вопросов, требующих специальных знаний, в частности, определения стоимости различных видов активов, имущественных прав, судом назначается **экспертиза**. Экспертиза проводится экспертами судебно-экспертных учреждений по поручению руководителей этих учреждений или иными **экспертами**, которым она поручена судом.

Гражданский процессуальный кодекс РФ (далее по тексту – ГПК РФ), Арбитражный процессуальный кодекс РФ (далее по тексту – АПК РФ), Уголовный процессуальный кодекс РФ (далее по тексту – УПК РФ) содержат положения о статусе, правах и обязанностях как участника судебного процесса **именно эксперта**.

Оценщик как участник судебного процесса в вышеуказанных законодательных актах не упоминается.

Необходимо отметить, что судебный эксперт и оценщик действуют в различных рамках правового поля, являются субъектами различных видов деятельности, осуществляя при этом различные функции.

Зачастую же случается так, что специалист-оценщик, на основании определения суда участвующий в судебном процессе в качестве эксперта, решая задачи определения стоимости различных видов активов или имущественных прав, «не замечает» принципиальных различий между судебной экспертизой и оценкой объекта оценки, тем более что методологический аппарат решения вопросов, требующих оценки стоимости, во многом совпадает у оценщиков и судебных экспертов.

Чем же отличается деятельность оценщика от деятельности эксперта?

Прежде всего, судебный эксперт и оценщик являются субъектами различных областей деятельности.

Согласно статье 4 Закона об оценочной деятельности субъектами оценочной деятельности признаются физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность при осуществлении оценочной деятельности (далее – **оценщики**).

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

Из этого следует, что ***оценщик является субъектом оценочной деятельности***.

Из статьи 9 **Федерального закона от 31 мая 2001 г. №73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации»** (далее по тексту – ФЗ ГСЭД) следует, что судебная экспертиза – процессуальное действие, состоящее из проведения исследований и дачи заключения **экспертом** по вопросам, разрешение которых требует специальных знаний в области науки, техники, искусства или ремесла и которые поставлены перед экспертом судьей, органом дознания лицом, производящим дознание, следователем, в целях установления обстоятельств, подлежащих доказыванию по конкретному делу.

Из этого следует, что *эксперт является субъектом судебно-экспертной деятельности.*

Конечные цели деятельности оценщика и эксперта различны.

В соответствии с частью 1 статьи 3 Закона об оценочной деятельности под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на **установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости**.

Из положений статьи 9 ФЗ ГСЭД следует, что судебная экспертиза проводится в целях **установления обстоятельств, подлежащих доказыванию по конкретному делу**.

Различны основания осуществления деятельности оценщика и эксперта.

Согласно части 1 статьи 9 Закона об оценочной деятельности основанием для проведения оценки **объекта оценки** является **договор на проведение оценки** установленных Законом объектов, заключенный заказчиком с оценщиком или с юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор. Требования к договору на проведение оценки содержатся в статье 10 Закона.

В соответствии же со статьей 19 ФЗ ГСЭД основанием производства судебной экспертизы является **определение суда, постановление** **лица, производящего дознание – следователя** **или прокурора**.

Судебная экспертиза является назначенной со дня вынесения соответствующего определения или постановления.

**Специфичны объекты деятельности оценщика и эксперта.**

К **объектам оценки,** согласно **статье 5** Закона об оценочной деятельности, относятся:

* отдельные материальные объекты (вещи);
* совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);
* право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;
* права требования, обязательства (долги);
* иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Для эксперта, согласно **статье 10** ФЗ ГСЭД «объектами исследований являются:

* вещественные доказательства;
* документы;
* предметы, образцы для сравнительного исследования;
* материалы дела, по которому производится судебная экспертиза».

Имеются свои особенности как в правовом регулировании процессов судебной экспертизы и оценки объектов оценки, так и в оформлении результатов деятельности эксперта и оценщика.

**Порядок организации и производства судебной экспертизы регулируется:**

* в арбитражном судопроизводстве – положениями АПК РФ и ФЗ ГСЭД;
* в гражданском судопроизводстве – положениями ГПК РФ и ФЗ ГСЭД;
* в уголовном производстве – положениями УПК РФ и ФЗ ГСЭД.

При этом процессуальным законодательством Российской Федерации установлено, что при осуществлении судебно-экспертной деятельности в качестве итогового документа, содержащего исследования и выводы по поставленному судом вопросу, судебным экспертом представляется **заключение эксперта,** вид и состав которого регламентируется ФЗ ГСЭД**.**

Оценочная деятельность осуществляется в соответствии с международными договорами Российской Федерации, Законом об оценочной деятельности, а также другими федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, регулирующими отношения, возникающие при осуществлении оценочной деятельности. АПК РФ, ГПК РФ, УПК РФ и ФЗ ГСЭД к указанным законодательным актам не относятся. По результатам проведения оценки оценщиком составляется **отчет об оценке объекта оценки** согласно Закону об оценки в РФ.

**Различны требования, предъявляемые законодательством к заключению эксперта и к отчету об оценке объекта оценки.**

**1.** В арбитражном процессе, в соответствии со статьей 86 АПК РФ, на основании проведенных исследований и с учетом их результатов эксперт от своего имени или комиссия экспертов дает заключение в письменной форме и подписывает его.

**В заключении эксперта в арбитражном процессе должны быть отражены**:

* время и место производства судебной экспертизы;
* основания производства судебной экспертизы;
* сведения об органе или лице, назначивших судебную экспертизу;
* сведения о государственном судебно-экспертном учреждении, об эксперте (фамилия, имя, отчество, образование, специальность, стаж работы, ученая степень и ученое звание, занимаемая должность), которым поручено производство судебной экспертизы;
* разъяснение эксперту его прав и обязанностей согласно ФЗ ГСЭД и предупреждение эксперта, в соответствии с законодательством Российской Федерации, об ответственности за дачу заведомо ложного заключения;
* вопросы, поставленные перед экспертом или комиссией экспертов;
* объекты исследований и материалы дела, представленные эксперту для производства судебной экспертизы;
* сведения об участниках процесса, присутствующих при производстве судебной экспертизы;
* содержание и результаты исследований с указанием примененных методов;
* оценка результатов исследований, обоснование и формулировка выводов по поставленным вопросам;
* материалы и документы, иллюстрирующие заключение эксперта или комиссии экспертов, прилагаются к заключению и служат его составной частью.

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

**2.**В гражданском процессе суд назначает экспертизу при возникновении в ходе рассмотрения дела вопросов, требующих специальных знаний в различных областях науки, техники, искусства, ремесла. Проведение экспертизы может быть поручено судебно-экспертному учреждению, конкретному эксперту или нескольким экспертам. В гражданском судопроизводстве требования к заключению эксперта установлены статьей 86 ГПК РФ и статьей 25 ФЗ ГСЭД.

**Заключение эксперта** предоставляется в письменной форме и должно содержать подробное описание проведенного исследования, сделанные в результате его выводы и ответы на поставленные судом вопросы. В случае, если эксперт при проведении экспертизы установит обстоятельства, имеющие значение для рассмотрения и разрешения дела, по поводу которых ему не были поставлены вопросы, он вправе включить выводы об этих обстоятельствах в свое заключение.

**3.**В уголовном судопроизводстветребования к заключению эксперта установлены статьей 204 УПК РФ и статьей 25 ФЗ ГСЭД. В заключении эксперта или комиссии экспертов должны быть отражены:

* дата, время и место производства судебной экспертизы;
* основания производства судебной экспертизы;
* должностное лицо, назначившее судебную экспертизу;
* сведения об экспертном учреждении, а также фамилия, имя и отчество эксперта, его образование, специальность, стаж работы, ученая степень и (или) ученое звание, занимаемая должность;
* сведения о предупреждении эксперта об ответственности за дачу заведомо ложного заключения;
* вопросы, поставленные перед экспертом;
* объекты исследований и материалы, представленные для производства судебной экспертизы;
* данные о лицах, присутствовавших при производстве судебной экспертизы;
* содержание и результаты исследований с указанием примененных методик;
* выводы по поставленным перед экспертом вопросам и их обоснование.

Если при производстве судебной экспертизы эксперт установит обстоятельства, которые имеют значение для уголовного дела, но по поводу которых ему не были поставлены вопросы, то он вправе указать на них в своем заключении.

Материалы, иллюстрирующие заключение эксперта (фотографии, схемы, графики и т. п.), прилагаются к заключению и являются его составной частью.

**Общие требования к содержанию отчета об оценке объекта оценки** содержатся в статье 11 Закона об оценочной деятельности.

Отчет об оценке объекта оценки (далее – отчет) не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение. В отчете в обязательном порядке указываются дата проведения оценки объекта оценки, используемые стандарты оценки, цели и задачи проведения оценки объекта оценки, а также приводятся иные сведения, которые необходимы для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки, отраженных в отчете.

В отчете должны быть указаны:

* дата составления и порядковый номер отчета;
* основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки;
* точное описание объекта оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, – реквизиты юридического лица и балансовая стоимость данного объекта оценки;
* стандарты оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки, обоснование их использования при проведении оценки объекта оценки, перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения, а также принятые при проведении оценки объекта оценки допущения;
* последовательность определения стоимости объекта оценки и ее итоговая величина, а также ограничения и пределы применения полученного результата;
* дата определения стоимости объекта оценки;
* перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Отчет может содержать также иные сведения, являющиеся, по мнению оценщика, существенно важными для полноты отражения примененного им метода расчета стоимости конкретного объекта оценки.

Для проведения оценки отдельных видов объектов оценки законодательством российской Федерации могут быть предусмотрены специальные формы отчетов.

Отчет должен быть пронумерован постранично, прошит (за исключением случаев составления отчета в форме электронного документа), подписан оценщиком или оценщиками, которые провели оценку, а также скреплен личной печатью оценщика или печатью юридического лица, с которым оценщик или оценщики заключили трудовой договор.

Отчет, составленный в форме электронного документа, должен быть подписан электронной цифровой подписью в соответствии с законодательством Российской Федерации.

От некоторых специалистов-оценщиков, принимавших участие в проведении судебных экспертиз в качестве экспертов, иногда приходится слышать, что они в ходе проведения экспертизы занимались составлением отчетов о проведении оценки объектов оценки, которые далее включались в заключение эксперта, или составляли заключение эксперта «в форме отчета об оценке». Это делалось, как они считают, с целью проведения более «полной и «глубокой» экспертизы.

Однако необходимо заметить, что судебному эксперту **нельзя выполнять в полном объеме** при проведении экспертизы, например, требования Федеральных стандартов оценки (далее по тексту – ФСО), так как некоторые положения ФСО прямо противоречат процессуальному законодательству и ФЗ ГСЭД.

Рассмотрим такой пример.

Судом назначена судебная экспертиза. Оценщик, привлеченный в качестве судебного эксперта, *представляет отчет об оценке* вместо заключения эксперта или *в качестве одного из приложений к заключению эксперта*. А в отчете об оценке он выполнит требование п. 18 «в» Федеральных стандартов оценки № 1 (далее по тексту – ФСО № 1) до слов «…а также иную информацию…».

В соответствии с п. 18 ФСО № 1 «оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки. Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе … информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки…».

**Статьей же 16 ФЗ ГСЭД и соответствующими статьями процессуальных кодексов установлено следующее:**

Статья 16. «Обязанности эксперта»:

«Эксперт **не вправе**:

…вступать в личные контакты с участниками процесса,

самостоятельно собирать материалы для производства судебной экспертизы…»

Процессуальное законодательство и ФЗ ГСЭД прямо запрещают судебному эксперту сбор информации об интересующем суд объекте гражданских прав.

Таким образом, эксперту **закон категорически запрещает** собирать то, что указано в пункте 18 «в» ФСО № 1.

Судебная практика работы показывает, что некоторые оценщики, назначенные определением суда судебными экспертами, продолжают действовать как специалисты-оценщики, действуя в соответствии с пунктом 18 «в» ФСО №1, в результате чего совершают беззаконные действия, что заключается в следующем:

* осуществляют общение со сторонами процесса;
* самостоятельно или при содействии одной из сторон осматривают материальный объект, интересующий суд;
* самостоятельно берут у сторон процесса документы на объект оценки (техпаспорта БТИ, правоустанавливающие документы и т. п.);
* самостоятельно получают бухгалтерскую отчетность на оцениваемое ОАО, ЗАО, ООО.

А это, «при определенных обстоятельствах», может привести к нарушению статьи 307 УК РФ «Заведомо ложное показание, заключение эксперта или неправильный перевод» (максимальное наказание до 5 лет лишения свободы), а «при определенном желании определенного круга лиц» это может стать составом преступления согласно части 4 статьи 159 УК РФ «Мошенничество в особо крупном размере» (максимальное наказание до 10 лет лишения свободы).

Чтобы не допустить подобного рода ошибок специалист-оценщик, назначенный судом в качестве судебного эксперта, должен отчетливо представлять себе, что он исполняет обязанности и реализует свои права, которые ему предоставлены **процессуальным законодательством** и **ФЗ ГСЭД**.

Всю необходимую информацию об объекте оценки судебный эксперт обязан **запрашивать** **у суда и оформлять в письменном виде**.

Суд же по своему усмотрению удовлетворяет ходатайство эксперта либо не удовлетворяет. Если суд проигнорировал ходатайство эксперта и не предоставил запрошенную информацию, а эксперт уже знает или может самостоятельно получить информацию об объекте оценки, то даже в этом случае эксперт дает заключение только на основании предоставленных ему судом материалов.

Анализ рынка, подбор аналогов, изучение объектов окружающего мира и т. д. – это специальные знания эксперта, и на получение такой информации эксперт ни у кого разрешения не спрашивает.

При производстве судебной экспертизы судебным экспертом любые акты (в том числе ФСО, рекомендации Минэкономразвития РФ и других источников, влияющих на результат судебной экспертизы) должны применяться в той мере, в какой они **не противоречат процессуальному законодательству, ФЗ ГСЭД и существу вопросов, заданных эксперту органом, назначившим экспертизу.**

Из вышесказанного становится очевидным, что **заключение эксперта** не может являться «**полным письменным Отчетом**», составленным согласно Закону об оценочной деятельности, равно как и то, что Отчет об оценке объекта оценки не должен прилагаться к заключению эксперта.

Правда, есть *частное мнение Минэкономразвития РФ*, опубликованное в [Письме Минэкономразвития РФ от 19 июля 2010 г. № Д06-2301](http://www.assessor.ru/forum/follow.php?url=http://smao.ru/ru/news/law/article_2860.html) «Включение отчета об оценке в состав экспертного заключения, подготовленного экспертом-оценщиком по инициативе судов и следственных органов» (Приложение 3). Однако, указанный орган, в соответствии с действующим законодательством, **не уполномочен** регулировать судебно-экспертную деятельность в РФ, давать разъяснения по вопросам, не входящим в его компетенцию.

Более того, вышеуказанное частное мнение может оказать «медвежью услугу» специалисту-оценщику, действующему в качестве судебного эксперта, невольно «подталкивая» его на нарушения процессуального законодательства, один из примеров которых приводился выше.

*Существует еще одна проблема, связанная с проведением судебной экспертизы экспертом, назначенным судом из числа специалистов-оценщиков*.

Стараясь показать суду «весомость и полноту» подготовленного по заданию суда заключения, эксперт делает в нем ссылки на применение Закона об оценочной деятельности и ФСО при подготовке заключения и, при этом, указывает в заключении на свое членство в одной из саморегулируемых организаций оценщиков (далее по тексту – СРОО). Тем самым он дает повод одной из сторон судебного процесса, недовольной результатами заключения эксперта, обращаться с жалобой на имевшие место, по их мнению, нарушения оценочного законодательства и ФСО при составлении заключения эксперта, непосредственно в СРОО, членом которой является специалист-оценщик.

Естественно, руководство СРОО, получив такую жалобу, отказывает в ее удовлетворении, обоснованно ссылаясь при этом на то, что деятельность оценщика, назначенного судом экспертом для проведения экспертизы, регулируется процессуальным законодательством и ФЗ ГСЭД, но никак не Законом об оценочной деятельности в Российской Федерации, а поэтому не может являться предметом контроля со стороны СРОО. В результате происходит затягивание судебного процесса, подрывается авторитет и страдает деловая репутация оценщика.

*Резюмируя вышеизложенное, можно сделать вывод о том, что основная проблема, которая возникает в случаях привлечения судом оценщика в качестве судебного эксперта, заключается в том, что многие специалисты-оценщики не обладают необходимой суммой знаний в области норм процессуального законодательства, касающихся института судебных экспертиз в целом, прав и обязанностей судебного эксперта в частности.*

Многие оценщики не всегда осознают, что исполнение обязанностей эксперта предполагает не только знание своей специальности, трех подходов к оценке и прочих тонкостей оценки различных видов собственности, но и отличную ориентацию в процессуальных вопросах назначения и производства экспертизы, знание прав эксперта в арбитражном, гражданском и уголовных процессах, знание правил оформления заключения эксперта, порядка и критериев его оценки судом. Обладание оценщиками дополнительными знаниями в области юриспруденции и процессуального законодательства позволит избежать ошибок при проведении экспертизы, отводов экспертов сторонами процесса или даже судом, а также «неприятностей» в виде нарушения статей Уголовного кодекса.

**4.5. Методическое обеспечение судебно-оценочной экспертизы**

Одна из начальных стадий практического формирования методической основы СОЭ была заложена на конференции «Судебная строительно-техническая и стоимостная экспертизы объектов недвижимости», которая состоялась 26 апреля 2012 г. в Московском Государственном Строительном Университете. На конференции была озвучена позиция Следственного Комитета РФ и судейского корпуса, согласно которой судебной экспертизе отдается предпочтение как доказательству по делу перед отчетом об оценке и экспертным заключениям оценщиков в рамках ФЗ 135 «Об оценочной деятельности в РФ» [25].

Из дискуссии на конференции стало ясно, что судьи и следователи не доверяют оценщикам и предлагают решать проблемы определения стоимости своими методами, назначая судебную оценочную экспертизу (СОЭ).

Основаниями для производства СОЭ являются определение суда, постановления судьи, лица, производящего дознание, следователя. Судебная оценочная экспертиза считается назначенной со дня вынесения соответствующего определения или постановления. Орган или лицо, назначившие СОЭ, должны представить объекты исследований и материалы дела, необходимые для проведения исследований и дачи Заключения эксперта. При поручении проведения экспертизы лицу, не являющемуся государственным судебным экспертом, в определении о назначении экспертизы будут указаны фамилия, имя, отчество эксперта, сведения о его образовании, специальности, стаже работы и занимаемой должности. Самоотвод должен быть заявлен судебным экспертом до рассмотрения дела по существу. Наряду с общими основаниями для самоотвода (отвода) участников процесса (ст. 61, 62 УПК РФ, ст. 16 ГПК РФ, ст. 21, 22 АПК РФ), существуют специфические основания для самоотвода (отвода) судебного эксперта:

* некомпетентность эксперта;
* служебная или иная зависимость, в которой находился или находится эксперт от лица, участвующего в деле;
* личная заинтересованность в исходе дела (ст. 70 УПК РФ, ст. 18 ГПК РФ, ст. 23, 27 АПК РФ).

В арбитражном процессе в дополнение к этому приведено еще одно специфическое основание (ст. 23 АПК РФ) для отвода эксперта. Это проведение сведущим лицом ревизии или проверки, материалы которой послужили поводом для обращения в арбитражный суд или используются при рассмотрении дела.

Других оснований, кроме содержащихся в упомянутых выше статьях, для отвода судебного эксперта не имеется, например:

* требование наличия лицензии, аккредитации, членства в каком-то профессиональном объединении;
* высшего профильного образования, высшего образования и др.

**Эксперт может быть отведен или ему рекомендуется заявить самоотвод при наличии следующих обстоятельств:**

• при предыдущем рассмотрении данного дела он участвовал в нем в качестве эксперта или свидетеля;

• является родственником лица, участвующего в деле, или его представителя;

• лично, прямо или косвенно заинтересован в исходе дела либо имеются иные обстоятельства, которые могут вызвать сомнение в его беспристрастности;

• находится или ранее находился в служебной или иной зависимости от лица, участвующего в деле, или его представителя; делал публичные заявления или давал оценку по существу рассматриваемого дела.

Эксперту рекомендуется отказаться также от дачи Заключения эксперта, если представленные ему материалы недостаточны или если он не обладает знаниями, необходимыми для выполнения возложенной на него обязанности.

**Процесс проведения экспертизы рекомендуется разделить на несколько этапов:**

1. Подготовительная стадия, когда эксперту необходимо ознакомиться с определением о назначении экспертизы, сформулированными вопросами, поступившими материалами, определить достаточность представленных материалов для проведения экспертизы.

2. Провести исследование объекта экспертизы в соответствии с поставленными вопросами.

3. Сформулировать выводы.

4. Составить письменное Заключение эксперта.

Необходимо иметь в виду, что эксперту предписывается проводить исследования объективно, на строго научной и практической основе, в пределах соответствующей компетенции, всесторонне и в полном объеме.

В случае если при проведении экспертизы используются приборы и инструменты, и они подлежат аттестации, сертификации и поверке, то такие приборы обязательно должны быть сертифицированы, аттестованы и проверены, о чем конкретно должно быть указано в Заключении эксперта (применительно к стоимостной экспертизе под приборами можно понимать специальные программные средства).

Лицо, назначившее судебную экспертизу (судья, следователь, дознаватель, прокурор), обязаны разъяснить эксперту его права и предупредить его об уголовной ответственности по статьям 307 и 310 УК РФ. Если определение (постановление) о назначении судебной экспертизы поступило по почте в адрес эксперта, не работающего в экспертном учреждении, или в адрес руководителя экспертного учреждения, который сам проводит эту экспертизу, то актом разъяснения прав и предупреждения об уголовной ответственности следует считать дачу ими соответствующей подписки, прилагаемой к делу, а также отметку о предупреждении данных лиц об уголовной ответственности, помещаемую во вводной части заключения (п. 5 ч. 1 ст. 204 УПК РФ). Отказ принять заключение в подобных случаях из-за того, что никто лично не предупреждал судебного эксперта, не основателен. К тому же, давший заключение эксперт, вызванный в судебное заседание, предупреждается судьей лично, о чем экспертом дается подписка в протоколе судебного заседания.

**Обязанности и права экспертов в рамках проведения СОЭ.**

Лицо, назначенное судебным экспертом, обязано:

* явиться по вызову судьи (суда) (следователя, дознавателя);
* заявить самоотвод при наличии у него на то оснований;
* принять экспертизу к производству;
* провести полное и всестороннее исследование представленных ему объектов и материалов дела, дать обоснованное и объективное Заключение эксперта по поставленным перед ним вопросам;
* составить мотивированное письменное сообщение о невозможности дать Заключение эксперта и направить данное сообщение в орган или лицу, которые назначили судебную экспертизу, если поставленные вопросы выходят за пределы специальных знаний эксперта и его компетенции, объекты исследований и материалы дела непригодны или недостаточны для проведения исследований и дачи Заключения и эксперту отказано в их дополнении, современный уровень развития науки не позволяет ответить на поставленные вопросы;
* отказаться от исследования вопросов, ответы на которые несут правовую оценку (п. 4 постановления Пленума ВС РФ № 28 от 12 декабря 2010 г.;
* не разглашать сведения, которые стали ему известны в связи с производством судебной экспертизы, в том числе сведения, которые могут ограничить конституционные права граждан, а также сведения, составляющие государственную, коммерческую или иную охраняемую законом тайну;
* обеспечить сохранность представленных объектов исследований и материалов дела. Эксперту также предписывается исполнять обязанности, предусмотренные соответствующим конкретным процессуальным законодательством.

При производстве судебной экспертизы эксперт не вправе (ст. 57 УПК РФ, ст. 85 ГПК РФ, ст. 55 АПК РФ):

* вступать в личные контакты с участниками процесса, если это ставит под сомнение его незаинтересованность в исходе дела;
* самостоятельно собирать материалы дела о предмете экспертизы для производства судебной экспертизы;
* сообщать кому-либо о результатах судебной экспертизы, за исключением органа или лица, ее назначивших;
* уничтожать объекты исследований либо существенно изменять их свойства без разрешения органа или лица, назначивших судебную экспертизу.

Эксперт не вправе также отказаться от производства порученной ему судебной экспертизы в установленный судом срок, мотивируя это отказом стороны, на которую судом возложена обязанность по оплате расходов, связанных с производством судебной экспертизы, осуществить оплату назначенной экспертизы до ее проведения.

Эксперт имеет право:

* задавать в судебном заседании вопросы лицам, участвующим в деле и свидетелям (ч. 1, 3 ст. 85 ГПК РФ);
* знакомиться с материалами дела, относящими к предмету экспертизы (необходимыми для ее производства);
* ходатайствовать о предоставлении дополнительных материалов, относящихся к предмету экспертизы;
* ходатайствовать перед судом или лицом, назначившим экспертизу, о привлечении к производству судебной экспертизы других экспертов, если это необходимо для проведения исследований и дачи заключения;
* участвовать с разрешения лица, назначившего данную экспертизу, в процессуальных действиях и задавать вопросы, относящиеся к предмету проводимой им судебной экспертизы (ст. 57 УПК РФ);
* участвовать в судебных заседаниях, задавать вопросы лицам, участвующим в деле, и свидетелям (ч. 3 ст. 55 АПК РФ);
* обжаловать действия (бездействие) и решения дознавателя, следователя, прокурора и суда, ограничивающие его права;
* делать подлежащие занесению в протокол следственного действия или судебного заседания заявления по поводу неправильного истолкования участниками процесса его Заключения или показаний;
* обжаловать в установленном законом порядке действия органа или лица, назначившего судебную экспертизу, если они нарушают права эксперта.

На основании проведенных исследований, с учетом их результатов, эксперт от своего имени или комиссия экспертов дают письменное Заключение эксперта и подписывают его. Подписи эксперта или комиссии экспертов удостоверяются печатью организации, которой поручено проведение экспертного исследования.

**Заключение эксперта.**

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

В Заключении эксперта или комиссии экспертов должны быть отражены:

* время начала и окончания производства СОЭ;
* место проведения СОЭ;
* основания для производства СОЭ;
* сведения об органе или о лицах, назначивших СОЭ;
* сведения об эксперте, а именно: фамилия, имя, отчество, образование, экспертная специальность, стаж работы, ученая степень и ученое звание, занимаемая должность;
* предупреждение эксперта в соответствии с законодательством Российской Федерации об ответственности за дачу заведомо ложного заключения, оформление им соответствующей подписки и направление ее вместе с заключением эксперта в орган или лицу, которые назначили судебную экспертизу;
* вопросы, поставленные перед экспертом или комиссией экспертов;
* объекты исследований и материалы дела (копии материалов дела – постановление Пленума АС РФ № 66 от 20 декабря 2006 г., ч. 6 ст. 71 и ч. 8 ст. 75 АПК РФ), представленные эксперту для производства судебной экспертизы;
* сведения об участниках процесса, присутствовавших при производстве СОЭ (согласно определению или постановлению о назначении СОЭ);
* содержание и результаты исследований с указанием примененных экспертом методик;
* оценка результатов исследований, обоснование и формулировка выводов по поставленным вопросам.

Если эксперт при проведении экспертизы установит обстоятельства, имеющие значение для дела, и по поводу этих обстоятельств ему не были поставлены вопросы в определении суда, то ему рекомендуется включить выводы об этих обстоятельствах в свое Заключение эксперта. Таким образом, в заключении должны быть отражены не только вопрос и ответ, но и изложение существенных обстоятельств, определивших характер заключения (экспертная инициатива).

Заключение эксперта должно быть выдано в письменной форме и содержать подробное описание проведенных исследований, а также сделанные в результате этих исследований выводы и ответы на поставленные судом вопросы.

Вопросы суда во вводной части заключения, как правило, приводятся в точном соответствии в той транскрипции, как они были сформулированы в определении суда. Иногда допустимо перефразирование экспертом вопроса (вопросов) без изменения его (их) сути, если избранная судом формулировка, по мнению эксперта, неточна, что может быть связано со спецификой профессиональной терминологии. Информацию о перефразировании вопроса суда и его причинах следует указать во вводной части Заключения эксперта.

Эксперт может объединять несколько вопросов в один вопрос, если эти вопросы содержат единое смысловое значение.

Если эксперт в суд не вызывается, то на заседании суда анализируется содержание Заключения эксперта. В случаях, когда эксперт, по ходатайству лиц, участвующих в деле, или по инициативе суда на заседание суда вызывается, ему могут быть заданы дополнительные вопросы (в рамках проведенных экспертных исследований) с целью разъяснения и уточнения Заключения эксперта, проведенного исследования и сделанных выводов.

Вопросы, задаваемые эксперту, не могут выходить за рамки тех вопросов, которые он исследовал в представленном им Заключении эксперта. В случае возникновения необходимости постановки перед экспертом в ходе судебного заседания новых вопросов, выходящих за рамки выданного Заключения эксперта, на это необходимо обратить внимание суда.

Эксперт в ходе судебного заседания не может формулировать новые выводы, отличающиеся от указанных в выданном Заключении эксперта. В ходе судебного заседания эксперт может лишь уточнять и разъяснять само проведенное экспертное исследование и те выводы, к которым он пришел.

Следует иметь в виду, что ответы эксперта на вопросы суда заносятся в протокол судебного заседания. Неполнота и неясность выводов в Заключении эксперта, когда они не могут быть разъяснены в результате допроса эксперта, являются основанием для назначения судом дополнительной экспертизы.

Производство дополнительной СОЭ, назначенной в случае неясности или неполноты выданного Заключения эксперта, может быть поручено тому же эксперту либо другому (по ходатайству сторон).

Повторная судебная экспертиза назначается в связи с возникшими у суда (лица, производящего дознание, следователя, прокурора) сомнениями в правильности или обоснованности представленного Заключения эксперта.

Производство повторной СОЭ поручается другому эксперту или другой комиссии экспертов. Если вывод эксперта суд признает недостоверным, то представленное Заключение эксперта, как правило, отвергается судом как форма судебного доказательства. Также и несоблюдение процессуальных требований к форме Заключения эксперта, несмотря на обоснованные и объективные выводы, может дать основания суду не признать его в качестве судебного доказательства.

**Ошибки эксперта и их процессуальные последствия.**

Возможными ошибками эксперта, которые рекомендуется исключить при проведении судебной экспертизы, могут быть следующие:

* нарушение экспертом процессуального режима и процедуры производства экспертизы (в частности – дача правовой оценки по поставленному вопросу);
* выход эксперта за пределы своей компетенции;
* выражение экспертной инициативы в не предусмотренных законом формах;
* самостоятельное собирание материалов и объектов для производства экспертизы;
* обоснование выводов исследования, основанных не на представленных органом, назначившим данную экспертизу, материалах или на материалах, не входящих в переданные органом, назначившим данную экспертизу;
* осуществление несанкционированных судом (дознавателем, следователем, прокуратурой) контактов с заинтересованными лицами;
* принятие поручения на производство экспертизы и материалов дела от неуполномоченных лиц;
* несоблюдение процессуальных требований к Заключению эксперта (в том числе отсутствие в Заключении эксперта необходимых реквизитов или разделов);
* неполнота или односторонность исследования;
* профессиональные упущения: небрежность, неаккуратность, поверхностное производство исследования, пренебрежение методическими рекомендациями, неполное выявление существенных признаков объекта; использование не всех известных эксперту методов исследования, игнорирование тех или иных свойств объектов или их взаимозависимости;
* отсутствие ссылок на методическое обеспечение, пренебрежение мнением авторитетных специалистов в проводимой области исследования, использование методического материала, не относящегося к вопросам, поставленным перед экспертом.

**Типовые вопросы, которые ставятся перед экспертами в рамках СОЭ:**

1. Какова рыночная стоимость данного объекта недвижимости?

2. Какова рыночная стоимость доли в данной квартире?

3. Какова рыночная стоимость данного земельного участка?

4. Какова рыночная стоимость доли на данном земельном участке?

5. Какова рыночная стоимость данного объекта (указать объект) с учетом его износа?

6. Какова величина ущерба в результате залива квартиры?

7. Какова величина ущерба в результате пожара в квартире?

8. Какова стоимость ущерба транспортного средства в результате ДТП?

9. Какова стоимость автомобиля после ДТП?

10. Какова величина активов предприятия?

11. Какова стоимость предприятия с учетом всех активов, недвижимости, товаров, ценных бумаг на данный период времени?

12. Какова величина доли участника сообщества (предприятие, компания)?

13. Какова величина дебиторской задолженности?

14. Какова рыночная стоимость данных ценных бумаг на данный период времени?

15. Какова величина ущерба предприятия, возникшего в результате действий (указать) данных лиц (указать)?

***Алгоритмы исследования объекта судебной оценочной экспертизы***

# Первым шагом в производстве всех видов судебных экспертиз является поиск и подборка соответствующей нормативно-методической базы.

# В качестве основной нормативно-методической базы для производства СОЭ необходимо использовать положения Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями на 8 марта 2015 г.) и Федеральных стандартов оценки, не противоречащих положениям ФЗ № 73 от 31 мая 2001 г. «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации» (ред. от 25 ноября 2013 г.), а именно:

* общая информация, идентифицирующая объект оценки (ФЗ-135, ст. 11);
* дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости объекта оценки);
* цели и задачи проведения оценки, предполагаемое использование результатов оценки ;
* ограничения и пределы применения полученного результата оценки (ФЗ-135, ст. 11);
* вид определяемой стоимости;
* в случае, если при проведении оценки объекта оценки определяется не рыночная стоимость, а иные виды стоимости, в отчете должны быть указаны критерии установления оценки объекта оценки и причины отступления от возможности определения рыночной стоимости объекта оценки;
* порядковый номер отчета (ФЗ-135, ст. 11);
* соблюдение условия, в соответствии с которым с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев при обязательности (ФСО-1, п. 8);
* основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки;
* описание объекта оценки;
* имущественные права на объект оценки;
* цель оценки;
* ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки;
* итоговая величина стоимости объекта оценки выражена в рублях (ФСО-1, п. 27);
* информация об обременениях, связанных с объектом оценки;
* сведения о количественных характеристиках элементов, входящих в состав объекта оценки;
* сведения о качественных характеристиках элементов, входящих в состав объекта оценки;
* номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение проф. знаний в области оценочной деятельности;
* сведения о страховании гражданской ответственности оценщика;
* стаж работы по оценочной специальности;
* перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки (ФЗ-135, ст. 11);
* обоснование применения указанных в отчете стандартов оценочной деятельности (ФЗ-135, ст. 11);
* основные факты и выводы (ФСО-3, п. 8а);
* результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке;
* итоговая величина стоимости объекта оценки.

Вторым шагом судебной оценочной экспертизы является изучение условий задачи оценки, т. е. информации об объекте оценки, его экономическом окружении и концепции оценки. При этом необходимо помнить о принципе существенности и концентрировать свое внимание на той информации, которая войдет в состав модели стоимости объекта оценки и будет существенно влиять на конечный результат. Анализ модели рекомендуется производить «сверху вниз», т. е. начиная с процесса согласования результатов и расчета итогового значения стоимости. Такой анализ помогает выявить существенные факторы и отбросить несущественные или малосущественные. Так если один из подходов имеет вес при согласовании менее 10 %, он может быть исключен из анализа. Начинать анализ надо с подхода (метода), который имеет максимальный вес. Модель (стоимости или оценки) – это функция (функционал), связывающая величину стоимости со значениями параметров (факторов стоимости), существенно влияющих на результат оценки, т. е.:

СТ = F(ФС1, ФС2, …,ФСn)

В модель необходимо включать только важные (существенные) факторы, иначе она окажется недостаточно адекватной или избыточно сложной. Отметим, что количество факторов стоимости всегда конечно. В практике оценки модель стоимости представляет собой не уравнение, а алгоритм, выполненный в среде электронных таблиц. Задачу оценки степени существенности фактора стоимости решает процедура анализа чувствительности, которая показывает, как изменяется результат оценки при изменении значения факторов стоимости в пределах разумного диапазона его значений. Таким образом, второй этап экспертизы заканчивается формулированием модели стоимости, реализованной в отчете об оценке, или ее близкого аналога.

Задача будет полностью решена, если построена адекватная модель объекта. Эксперт должен тщательно изучить и воспроизвести модель стоимости как совокупность подходов и методов, выбранных им как оценщиком. Если при этом обнаружены логические или математические ошибки, они должны быть отмечены в экспертном заключении. При этом необходимо указать степень влияния этих ошибок на результат оценки, т. к. ошибки, не влияющие на результат существенно, не могут быть основанием для формулирования отрицательного экспертного заключения. Существенным предлагается считать влияние в диапазоне ± 20 % от величины стоимости. Эта величина диапазона получена как результат анализа:

* ст. 40 Налогового кодекса РФ;
* принцип Парето или правило 80/20.

Третьим шагом СОЭ является верификация алгоритма (модели) оценки путем воспроизведения расчетов оценщика. Для этого в модель стоимости подставляются параметры (свойства) объекта оценки и рассчитывается стоимость объекта, т. е.

СТо = F(ФС1О, ФС2О, …,ФСnо)

Эксперт с помощью описанной модели определяет диапазон стоимости и проверяет присутствие результата оценки в этом диапазоне. С целью верификации модели эксперт может производить ее упрощения, если они не влияют существенно на результат. Так, вместо дисконтирования денежного потока (ДП) можно использовать модель постоянного потока, если изменения ДП незначительны.

**Некоторые рекомендации по формированию диапазона стоимости.**

В рамках сравнительного подхода существует диапазон расчета минимального, максимального, среднего и медианного значения цен объектов-аналогов. Диапазоном могут служить экстремальные значения, если качество аналогов и объекта оценки близки. Если качество объекта оценки выше среднего, границами диапазона могут служить среднее и максимальное значения. В рамках доходного подхода диапазон может быть рассчитан путем деления усредненного постоянного денежного потока (ДПср) на максимальное (ККмакс) и минимальное (ККмин) значение коэффициента капитализации:

Смин=ДПср/ККмакс

Смакс=ДПср/ККмин.

Если в отчете использовался метод кумулятивного построения ставки дисконтирования, экстремальные значения могут быть получены путем разумных колебаний составляющих риска. В рамках затратного подхода диапазон может формироваться за счет вариаций величины износа. Так, при использовании метода эффективного возраста могут варьироваться величины эффективного возраста и срока экономической жизни. Если эксперт воспроизвел модель оценщика без введения дополнительных допущений и с сохранением всех факторов стоимости, результат реализации модели стоимости экспертом должен совпасть с результатом оценщика.

Четвертым шагом СОЭ являет составление и реализация экспертом альтернативной модели стоимости. Альтернативность модели обеспечивается подбором других аналогов и (или) использованием других методов расчета стоимости. Если в экспертном исследовании используются аналоги, которые составляют генеральную совокупность, подбор других аналогов осуществить не удастся. В противном случае эксперт должен выяснить, как изменится результат оценки при использовании других аналогов.

В качестве суммирования приведенного выше материала приведем общий алгоритм проведения судебной оценочной экспертизы:

* аргументированное ходатайство в суд о проведении оценочной экспертизы, составленное одной из сторон спора (все вопросы, связанные с проведением экспертизы, лучше согласовать с экспертом до подачи ходатайства);
* согласование всех вопросов, связанных с экспертизой между экспертом, судом и всеми заинтересованными лицами;
* конкретизация вопросов, поставленных перед экспертом, предоставление дополнительных материалов (если необходимо);
* разрешение осмотра объектов исследования по месту их нахождения, разрешение произвести опрос лиц, имеющих данные по объекту исследования, согласование стоимости и сроков проведения экспертизы;
* вынесение судом определения о назначении СОЭ;
* внесение средств на депозитный счет для оплаты экспертизы;
* передача всех необходимых материалов эксперту для проведения судебной экспертизы;
* осмотр экспертом объекта исследования (оценки) и ознакомление с материалами дела;
* производство самого экспертного исследования;
* составление и передача в суд заключения эксперта;
* выступление эксперта на судебном заседании с целью разъяснения вопросов по существу заключения (в случае если необходимо);
* оплата экспертизы.

**Образец судебной оценочной экспертизы по оценке интеллектуальной собственности.**

**3.5.1.**

**СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ**

**Нормативно-правовые акты**

1. Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации: федеральный закон Российской федерации от 24 июля 2002 г. № 95-ФЗ. // Информационно-правовой портал ГАРАНТ.РУ.
2. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации: федеральный закон Российской федерации от 14 ноября 2002 г. № 138-ФЗ. // Информационно-правовой портал ГАРАНТ.РУ.
3. Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях: федеральный закон Российской федерации от 30 декабря 2001 г. № 195-ФЗ. // Информационно-правовой портал ГАРАНТ.РУ.
4. О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации: федеральный закон Российской федерации от 31 мая 2001 г. № 73-ФЗ (с изменениями и дополнениями) // Информационно-правовой портал ГАРАНТ.РУ.
5. Уголовно-процессуальный кодекс Российской Федерации: федеральный закон Российской федерации от 18 декабря 2001 г. № 174-ФЗ.. – Ст.. 57–58, 61, 70–71, 80, 195–207, 251, 269–270, 282–283 // СПС КонсультантПлюс.
6. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» // СПС КонсультантПлюс.
7. Распоряжение Правительства РФ от 26.09.2013 N 1744-р (ред. от 02.07.2014) <Об утверждении плана мероприятий («дорожной карты») «Совершенствование оценочной деятельности»> // СПС КонсультантПлюс.
8. Об утверждении Инструкции по организации производства судебных экспертиз в государственных судебно-экспертных учреждениях системы Министерства юстиции Российской Федерации: приказ Минюста Российской федерации от 20 декабря 2002 г. № 347 // СПС КонсультантПлюс.
9. Об утверждении Инструкции по организации и производству экспертных исследований в бюро судебно-медицинской экспертизы: приказ Минздрава России от 24 апреля 2003 г. № 161 // СПС КонсультантПлюс. (Документ утратил силу в связи с изданием [Приказа](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_103668/?dst=100006) Минздравсоцразвития РФ от 04.06.2010 № 423н).
10. Об утверждении Порядка расходования государственными судебно-экспертными учреждениями Министерства юстиции Российской Федерации средств от производства судебных экспертиз по гражданским и арбитражным делам, делам об административных правонарушениях и от проведения на договорной основе экспертных исследований для граждан и юридических лиц: приказ Министерства юстиции Российской Федерации от 12 апреля 2010 г. № 86 // СПС КонсультантПлюс.
11. Письмо Министерства экономического развития Российской Федерации от 19 июля 2010 г. № Д06-2301 [О включении отчета об оценке в состав экспертного заключения, подготовленного экспертом-оценщиком по инициативе судов и следственных органов]. – URL: http://www.ocenchik.ru/docs/549.html
12. Положение об аттестации экспертов в государственных судебно-экспертных учреждений Министерства юстиции Российской Федерации (утв. приказои Министерства юстиции Российской Федерации от 23 декабря 2004 г. № 196) // СПС КонсультантПлюс.. (Документ утратил силу в связи с изданием [Приказа](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_69979/?dst=100007) Минюста РФ от 12.07.2007 № 142).
13. Положение об организации профессиональной подготовки и повышения квалификации государственных судебных экспертов государственных судебно-экспертных учреждений Министерства юстиции Российской Федерации (утв. приказом Министерства юстиции Российской Федерации от 15 июня 2004 г. № 112) // СПС КонсультантПлюс. (Документ утратил силу в связи с изданием [Приказа](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_169408/?dst=100006) Минюста России от 12.09.2014 № 192).
14. Приказ Минздравсоцразвития РФ от 12 мая 2010 г. № 346н «Об утверждении Порядка организации и производства судебно-медицинских экспертиз в государственных судебно-экспертных учреждениях Российской Федерации» // СПС КонсультантПлюс.
15. Приказ Минэкономразвития РФ «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» от 20 июля 2007 г. № 256 // СПС КонсультантПлюс.
16. Приказ Минюста России от 07.10.2014 № 207 «Об утверждении Положения об аттестации на право самостоятельного производства судебной экспертизы экспертов федеральных бюджетных судебно-экспертных учреждений Министерства юстиции Российской Федерации» (Зарегистрировано в Минюсте России 16.10.2014 № 34344) // СПС КонсультантПлюс.
17. Приказ Минюста РФ от 12.07.2007 № 142 «Об утверждении Положения об аттестации государственных экспертов государственных судебно-экспертных учреждений Министерства юстиции Российской Федерации» (Зарегистрировано в Минюсте РФ 23.07.2007 № 9868). // СПС КонсультантПлюс (Документ утратил силу в связи с изданием [Приказа](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_170056/?dst=100007) Минюста России от 07.10.2014 № 207, утвердившего новое [Положение](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_170056/?dst=100010)).
18. Постановление Пленума ВАС РФ от 04.04.2014 N 23 «О некоторых вопросах практики применения арбитражными судами законодательства об экспертизе» // СПС КонсультантПлюс.
19. Постановление Пленума ВАС РФ от 20 декабря 2006 г. № 66 «О некоторых вопросах практики применения арбитражными судами законодательства об экспертизе» // СПС КонсультантПлюс (Документ утратил силу в связи с изданием [Постановления](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_162155/?dst=100068) Пленума ВАС РФ от 04.04.2014 N 23 «О некоторых вопросах практики применения арбитражными судами законодательства об экспертизе»).
20. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 21 декабря 2010 г. № 28 «О судебной экспертизе по уголовным делам» » // СПС КонсультантПлюс.

**Специальная литература**

1. Андрианов Ю.В. Методологические проблемы экспертной деятельности по установлению стоимости транспортных средств // Журнал РОО «Вопросы оценки». – 2006. – № 3.
2. Баранников Л.И. Теория и практика экспертного исследования в современных условиях: Учебное пособие. – М.: Onebook, 2014. – 394 с.
3. Берзинь.О.А. Общие вопросы судебной экспертизы. Классификация судебных экспертиз // Авторский сайт Берзинь О.А. – URL: http://oa-berzin.com/expertise/general/.
4. Памятка для судебных экспертов и судей. – URL: <http://www.sudex.ru/>
5. Прорвич В.А. Судебно-оценочная экспертиза. Правовые, организационные и научно-методические основы. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2012.
6. Россинская Е.Р. Судебная экспертиза в гражданском, арбитражном, административном и уголовном процессе. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Норма, 2009. – 688 с.
7. Россинская Е.Р., Галяшина Е.И. Настольная книга судьи: судебная экспертиза. – М., 2010.

**Дополнительная литература**

1. Белокрыс А.М., Болдырев В.С., Олейник Т.Л., Зарубин В.Н., Нейман Е.И., Склярова Е.Н, Страхов Ю.И., Ушаков Е.П., Федоров А.Е., Школьников Ю.В. Основы оценки стоимости недвижимости / А.М Белокрыс, В.С. Болдырев, Т.Л. Олейник и др. – М.: Международная академия оценки и консалтинга, 2004.
2. Аверьянова Т.В. Судебная экспертиза. Курс общей теории – М.: Норма, 2007. – 480с.
3. Бишманов Б.М. Эксперт и специалист в уголовном процессе – М., 2003.
4. Болдырев В.С., Федоров Л.Е. Введение в теорию оценки недвижимости: Конспект учебного курса. – М.: Изд-во «Азбука», 1997.
5. Булгаков С.Н., Наназашвили И.Х., Мирошниченко А.С., Дарков А.К., Гольцов И.Н., Дукич Д.Й., Рыбалко И. «Система экспертиз» и оценка объектов недвижимости / С.Н. Булгаков, И.Х. Наназашвили, А.С. Мирошниченко и др. – М., 2007. – 352 с.
6. Винницкий Л.В., Мельник С.Л. Экспертная инициатива в уголовном судопроизводстве – М., 2009.
7. Грязнова А. Г., Федотова М.А. Оценка недвижимости: Учебник. – 2-е изд., перераб. и доп. – М., 2008. –560 с.
8. Дубоносов Е.С. Судебная бухгалтерия: учебно-практическое пособие М.: Книжный мир, 2005. – 252с.
9. Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие / Под ред. д-ра экон. наук, проф. М.А. Федотовой – М., 2007. – 344 с.
10. Калинин В.М., Сокова С.Д. Оценка технического состояния зданий: Учебник. – М.: 2006. – 268 с.
11. Каминский А.В., Страхов Ю.И., Трейгер Е.М. Анализ практики оценки недвижимости. – М.: Международная академия оценки и консалтинга, 2004.
12. Коростылев С.П. Основы теории и практики оценки недвижимости: Учебное пособие. – М.: Изд-во «Русская Деловая Литература», 1998.
13. Кузьминов Н.Н. Оценка и страхование коммерческой и промышленной недвижимости в Российской Федерации. – М., 2007. – 144 с.
14. Луков А.В., Владимирова И.Л., Холщевников В.В. Комплексная оценка зданий – памятников истории и культуры на рынке недвижимости:. Научно-учебное издание: – М., 2006. – 344 с.
15. Озеров Е.С. Экономический анализ и оценка недвижимости. – СПб., 2007. – 536 с.
16. Ордуэй Н., Фридман Д. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. – М.: Дело, ЛТД. 1995. Есть далее по списку
17. Попова Л.В., Исакова Р.Е., Шибаева Н.А. Бухгалтерский учет и судебно-бухгалтерская экспертиза. – М., 2003.
18. Рутгайзер В.М. Оценка рыночной стоимости недвижимости, М.: Изд-во «Дело», 1998.
19. Симионова Н.Е., Шеина С.Г. Методы оценки и технической экспертизы недвижимости: Учебное пособие Ростовского государственного строительного университета. – М.: ИКЦ «МарТ»; Ростов н/Д: Издательский центр «МарТ». – 2006. – 448 с.
20. Спасович В.Д. Избранные труды. – Тула, 2000. – С. 54.
21. Тарасевич Е.И. Методы оценки недвижимости. – СПб.: Изд-во ТОО «Технобалт», 1995.
22. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. – СПб.: Санкт-Петербургский технический университет. 1997.
23. Тэпман Л.Н. Оценка недвижимости / Под ред. В.А. Швандара: Учебное пособие. – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2004.
24. Федотова М. А., Уткин Э. А. Оценка недвижимости и бизнеса: Учебник. – М.: Изд-во «ЭКМОС», 2000.
25. Фридман Д., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости». – М.: Изд-во «Дело», 1999.
26. Харрисон Г.С. Оценка недвижимости: Учебное пособие. – М.: Изд-во РИО «Мособлупрполиграфиздат», 1994;
27. Шевчук Д.А. Оценка недвижимости и управление собственностью. – Ростов-н/Д., 2007. – 155 с.
28. Яскевич Е.Е. Практика оценки недвижимости. – М.: Техносфера, 2011. – 504 c.

**Статьи и публикации**

1. Алибеков, Ш.И. О специальных познаниях эксперта-бухгалтера // Российская юстиция. – 2007. – №1.
2. Александрова Л. Мнение специалиста опровергает заключение эксперта? // Уголовное право. – 2008. – №1. – С.77–82.
3. Верещагина А. Институт специалиста в УПК РФ // Уголовное право. – 2007. – № 3.
4. Горянов Ю.И. Экспертиза в арбитражном процессе: проблемы, выявленные практикой // Арбитражная практика. – 2010. – № 5. – С. 28–33.
5. Данилкина В.М. Организационные аспекты назначения судебных экспертиз / В.М. Данилкина // Судебная экспертиза. – 2009. – № 3. – С. 67‑72.
6. Егорова О. В. Обеспечение достоверности заключения эксперта // Юрист. – 2010. – № 7 – С. 58–64.
7. Ефремов И. Кто и как будет определять сроки производства судебных экспертиз и что нужно делать, чтобы они соблюдались // Человек и закон. – 2010. – № 1. – С. 95‑103.
8. Ефремов И.А. Сроки производства судебных экспертиз: практика, закон, перспективы // Российское правосудие. – 2010. – № 2. – С. 78–84.
9. Зайцева Е.А. Судебная экспертиза: поиск новых парадигм / Е. А. // Уголовное судопроизводство. – 2010. – № 3.
10. Плесовских Ю.Г. Проблемы контроля качества судебно-экспертного исследования // Юридический консультант. – 2008. – № 8.
11. Россинская Е. Негосударственные экспертные учреждения, их правовой статус и организационные формы // Законность. – 2009. – № 2. – С. 28‑32.
12. Чаадаев С.Г. Судебная финансово-экономическая экспертиза в арбитражном процессе в Российской Федерации // Российская юстиция. – 2008. – № 2. – С. 53–58.
13. Щелкунов В.А. Судебно-экспертная деятельность: история и современное состояние / В.А. Щелкунов, И.Н. Леонов // История государства и права. – 2010. – № 18. – С. 40–42.

**ПРИЛОЖЕНИЕ 1**



# Министерство экономического развития Российской Федерации

# ПИСЬМО [О включении отчета об оценке в состав экспертного заключения, подготовленного экспертом-оценщиком по инициативе судов и следственных органов]

|  |  |
| --- | --- |
| № Д06-2301 | 19.07.2010 |

**Вопрос:** О включении [отчета об оценке](http://www.ocenchik.ru/accounts/) в состав экспертного заключения, подготовленного экспертом-оценщиком по инициативе судов и следственных органов, а также об отсутствии оснований для проведения проверки саморегулируемой организацией оценщиков заключения, составленного экспертом-оценщиком в рамках судопроизводства.

**Ответ:** Департамент корпоративного управления Минэкономразвития России (далее – Департамент) рассмотрел обращение о практике назначения оценщиков - членов саморегулируемых организаций оценщиков в качестве процессуальных лиц – экспертов, готовящих заключения по инициативе судов и следственных органов, и сообщает следующее.

Согласно Положению о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утвержденному Постановлением Правительства Российской Федерации от 05.06.2008 № 437, Минэкономразвития России является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию, в том числе в сфере оценочной деятельности. В компетенцию Минэкономразвития России не входит разъяснение положений действующего законодательства. В связи с этим Департамент вправе лишь высказать свое мнение по вопросам, указанным в обращении, которое не является обязательным для правоприменителя.

1. По вопросу о подготовке экспертом-оценщиком отчета об оценке для включения в состав экспертного заключения сообщаем.

В рамках гражданского, арбитражного и уголовного судопроизводства эксперт привлекается в соответствии с положениями процессуального законодательства Российской Федерации, а также Федеральным законом от 31.05.2001 [№ 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации»](http://www.ocenchik.ru/docs/408.html) (далее – Закон № 73-ФЗ).

Согласно Федеральному закону от 29.07.1998 [N 135-ФЗ №Об оценочной деятельности в Российской Федерации»](http://www.ocenchik.ru/docs/365.html) (далее – Закон об оценочной деятельности) под профессиональной деятельностью, направленной на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости, понимается оценочная деятельность. Закон об оценочной деятельности определяет правовые основы регулирования оценочной деятельности в отношении объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям, физическим лицам и юридическим лицам, для целей совершения сделок с объектами оценки, а также для иных целей.

Таким образом, деятельность оценщика, назначенного в качестве процессуального лица - эксперта, готовящего заключение по инициативе суда или следственных органов по установлению рыночной стоимости, по мнению Департамента, осуществляется как в соответствии с законодательством об оценочной деятельности, так и в соответствии с положениями процессуального законодательства Российской Федерации и Законом № 73-ФЗ.

В соответствии со ст. 204 Уголовно-процессуального кодекса Российской Федерации и ст. 86 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в заключении указываются в том числе содержание и результаты исследований с указанием примененных методик. Материалы и документы, иллюстрирующие заключение эксперта, также прилагаются к заключению и служат его составной частью.

Согласно ст. 25 Закона N 73-ФЗ эксперт государственного судебно-экспертного учреждения в заключении также должен отразить содержание и результаты исследований с указанием примененных методов и приложить материалы, иллюстрирующие это заключение.

При постановке вопроса об определении рыночной стоимости в рамках судопроизводства эксперт-оценщик, по мнению Департамента, должен приложить к своему заключению отчет об оценке как материал, иллюстрирующий это заключение. В свою очередь, отчет об оценке должен соответствовать Закону об оценочной деятельности, федеральным стандартам оценки (Приказы Минэкономразвития России от 20.07.2007 №№ [254](http://www.ocenchik.ru/docs/41.html), [255](http://www.ocenchik.ru/docs/40.html), [256](http://www.ocenchik.ru/docs/39.html)) и стандартам и правилам саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик.

2. По вопросу о том, является ли заключение эксперта-оценщика предметом контроля в порядке, предусмотренном ст. 24.3 Закона об оценочной деятельности, сообщаем следующее.

Согласно ст. 18 Закона об оценочной деятельности [контроль за осуществлением оценщиком оценочной деятельности](http://www.ocenchik.ru/docs/540.html) осуществляется саморегулируемой организацией оценщиков.

В соответствии со ст. 24.3 Закона об оценочной деятельности контроль [саморегулируемой организации оценщиков](http://www.ocenchik.ru/orgs/) за осуществлением оценочной деятельности распространяется на соблюдение членами требований Закона об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил саморегулируемой организации оценщиков и других нормативных правовых актов Российской Федерации.

Таким образом, отсутствует законодательное закрепление возможности распространения положений ст. 24.3 Закона об оценочной деятельности на проверку заключения, составленного экспертом-оценщиком в рамках судопроизводства. Однако саморегулируемые организации оценщиков в рамках положений ст. 24.3 Закона об оценочной деятельности могут осуществлять проверку отчета об оценке, в том числе составленного в рамках гражданского, арбитражного и уголовного судопроизводства.

**ПРИЛОЖЕНИЕ 2**

Утверждено

распоряжением

Минимущества России

от 06.03.2002 № 568-р

МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ   
ПО ОПРЕДЕЛЕНИЮ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

(в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 № 2314-р)

**I. Общие положения**

Настоящие методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков разработаны Минимуществом России в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 6 июля 2001 г. № 519 №Об утверждении стандартов оценки».

Методические рекомендации могут использоваться для оценки не изъятых из оборота земельных участков (объектов оценки), которые сформированы (или могут быть сформированы) в соответствии с законодательством (Далее – «земельные участки»).

**II. Методические основы оценки рыночной стоимости земельных участков**

Рыночную стоимость имеют те земельные участки, которые способны удовлетворять потребности пользователя (потенциального пользователя) в течение определенного времени (принцип полезности).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей (принцип спроса и предложения).

Рыночная стоимость земельного участка не может превышать наиболее вероятные затраты на приобретение объекта эквивалентной полезности (принцип замещения).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения дохода от земельного участка за определенный период времени при наиболее эффективном его использовании без учета доходов от иных факторов производства, привлекаемых к земельному участку для предпринимательской деятельности (далее для целей настоящих рекомендаций – земельной ренты) (принцип ожидания).

Рыночная стоимость земельного участка изменяется во времени и определяется на конкретную дату (принцип изменения).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от изменения его целевого назначения, разрешенного использования, прав иных лиц на земельный участок, разделения имущественных прав на земельный участок.

Рыночная стоимость земельного участка зависит от его местоположения и влияния внешних факторов (принцип внешнего влияния).

Рыночная стоимость земельного участка определяется исходя из его наиболее эффективного использования, то есть наиболее вероятного использования земельного участка, являющегося физически возможным, экономически оправданным, соответствующим требованиям законодательства, финансово осуществимым и в результате которого расчетная величина стоимости земельного участка будет максимальной (принцип наиболее эффективного использования). Наиболее эффективное использование земельного участка определяется с учетом возможного обоснованного его разделения на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования. Наиболее эффективное использование может не совпадать с текущим использованием земельного участка.

При определении наиболее эффективного использования принимаются во внимание:

* целевое назначение и разрешенное использование;
* преобладающие способы землепользования в ближайшей окрестности оцениваемого земельного участка;
* перспективы развития района, в котором расположен земельный участок;
* ожидаемые изменения на рынке земли и иной недвижимости;
* текущее использование земельного участка.

**III. Общие рекомендации по проведению оценки**

Оценку рыночной стоимости земельных участков рекомендуется проводить в соответствии с методическими основами, приведенными выше.

Дата проведения оценки стоимости земельного участка, как правило, не должна быть позже даты его последнего осмотра оценщиком.

При оценке оценщик обязан использовать информацию, обеспечивающую достоверность отчета об оценке как документа, содержащего сведения доказательственного значения. Объем используемой при оценке информации, выбор источников информации и порядок использования информации определяются оценщиком. При определении рыночной стоимости земельных участков может использоваться информация, получаемая в процессе проведения государственной кадастровой оценки (в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 N 2314-р).

Результаты оценки должны быть оформлены в виде письменного отчета об оценке.

Отчет об оценке может содержать приложения, состав которых определяется оценщиком с учетом требований, предусмотренных условиями договора об оценке.

Все материалы отчета об оценке должны быть направлены на обоснование рыночной стоимости земельного участка. Следует избегать включения в отчет об оценке материалов и информации, не связанных с определением рыночной стоимости.

В отчет об оценке рыночной стоимости земельного участка рекомендуется включать:

* описание земельного участка, в том числе целевое назначение и разрешенное использование земельного участка, права иных лиц на земельный участок, разделение имущественных прав на земельный участок;
* описание зданий, строений, сооружений, объектов инженерной инфраструктуры, расположенных в пределах земельного участка, а также результатов работ и антропогенных воздействий, изменяющих качественные характеристики земельного участка (далее - улучшения земельного участка);
* фотографии земельного участка и его улучшений;
* характеристику состояния рынка земли и недвижимости;
* установление варианта наиболее эффективного использования земельного участка.

Итоговая величина рыночной стоимости земельного участка должна быть выражена в рублях в виде единой величины, если в договоре об оценке не предусмотрено иное (например, в договоре об оценке может быть установлено, что итоговая величина стоимости земельного участка выражается в виде диапазона величин).

**IV. Методы оценки**

Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. При этом учитывается объем и достоверность доступной для использования того или иного метода рыночной информации.

Как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков используются метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

Далее приведено содержание перечисленных методов применительно к оценке рыночной стоимости земельных участков, занятых зданиями, строениями, сооружениями или предназначенных для их размещения, а также особенности оценки рыночной стоимости земель сельскохозяйственного назначения.

В случае использования иных методов в отчете об оценке целесообразно раскрыть их содержание и обосновать использование.

***1. Метод сравнения продаж***

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее – застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее – незастроенных земельных участков).

Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

* определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами-аналогами (далее – элементов сравнения);
* определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
* определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
* корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
* расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

* местоположение и окружение;
* целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
* физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
* транспортная доступность;
* инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т. п.).

К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:

* условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
* условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);
* обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);
* изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

* прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
* прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
* корреляционно – регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;
* определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
* экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок.

***2. Метод выделения***

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

* наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
* соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

* определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
* определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
* определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
* корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
* расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
* расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;
* расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Сумма затрат на создание улучшений земельного участка может определяться с использованием укрупненных и (или) элементных стоимостных показателей.

К укрупненным стоимостным показателям относятся как показатели, характеризующие параметры объекта в целом – квадратный, кубический, погонный метр, так и показатели по комплексам и видам работ.

К элементным стоимостным показателям относятся элементные цены и расценки, используемые при определении суммы затрат на создание улучшений.

Укрупненные и элементные стоимостные показатели, рассчитанные в зафиксированном на конкретную дату уровне цен (базисном уровне цен), могут быть пересчитаны в уровень цен на дату оценки с использованием системы текущих и прогнозных индексов изменения стоимости строительства.

Расчет суммы затрат на создание улучшений с использованием элементных стоимостных показателей может осуществляться также с использованием ресурсного и ресурсно-индексного методов. Ресурсный (ресурсно-индексный) метод состоит в калькулировании в текущих (прогнозных) ценах и тарифах всех ресурсов (элементов затрат), необходимых для создания улучшений.

При определении суммы затрат на создание улучшений земельного участка следует учитывать прибыль инвестора - величину наиболее вероятного вознаграждения за инвестирование капитала в создание улучшений. Прибыль инвестора может рассчитываться как разность между ценой продажи и затратами на создание аналогичных объектов. Прибыль инвестора также может быть рассчитана как отдача на капитал при его наиболее вероятном аналогичном по уровню рисков инвестировании.

При определении стоимости замещения или стоимости воспроизводства учитывается величина накопленного износа улучшений.

Накопленный износ улучшений может определяться в целом или в денежном выражении как сумма физического, функционального и части экономического износа, относящегося к улучшениям.

Физическим износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная ухудшением их физических свойств.

Функциональным износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная несоответствием объемно - планировочного решения, строительных материалов и инженерного оборудования улучшений, качества произведенных строительных работ или других характеристик улучшений современным рыночным требованиям, предъявляемым к данному типу улучшений.

Экономическим износом является потеря стоимости единого объекта недвижимости, обусловленная отрицательным воздействием внешних по отношению к нему факторов.

Физический и функциональный износ могут быть устранимыми и неустранимыми. Экономический износ, как правило, является неустранимым. При этом износ является устранимым, если затраты на его устранение меньше, чем увеличение стоимости объекта недвижимости в результате его устранения.

***3. Метод распределения***

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

* наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
* наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
* соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

* определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами-аналогами;
* определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
* определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
* корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
* расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
* расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

***4. Метод капитализации земельной ренты***

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

* расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
* определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
* расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

* деление величины земельной ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи;
* увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

При этом под безрисковой ставкой отдачи на капитал понимается ставка отдачи при наименее рискованном инвестировании капитала (например, ставка доходности по депозитам банков высшей категории надежности или ставка доходности к погашению по государственным ценным бумагам).

***5. Метод остатка***

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

* расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
* расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
* расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
* расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
* расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

* расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
* расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
* расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;
* расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

Чистый операционный доход равен разности действительного валового дохода и операционных расходов. При этом из действительного валового дохода вычитаются только те операционные расходы, которые, как правило, несет арендодатель.

Действительный валовой доход равен разности потенциального валового дохода и потерь от простоя помещений и потерь от неплатежей за аренду.

Потенциальный валовой доход равен доходу, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы. При оценке земельного участка арендные ставки за пользование единым объектом недвижимости рассчитываются на базе рыночных ставок арендной платы (наиболее вероятных ставок арендной платы, по которым объект оценки может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

Для пустующих и используемых собственником для собственных нужд помещений также используются рыночные ставки арендной платы. В потенциальный доход включаются и другие доходы, получаемые за счет неотделимых улучшений недвижимости, но не включенные в арендную плату.

Величина операционных расходов определяется исходя из рыночных условий сдачи в аренду единых объектов недвижимости. Операционные расходы подразделяются на: постоянные - не зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости, переменные - зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости и расходы на замещение элементов улучшений со сроком использования меньше, чем срок использования улучшений в целом (далее - элементов с коротким сроком использования). В состав операционных расходов не входят амортизационные отчисления по недвижимости и расходы по обслуживанию долговых обязательств по недвижимости.

Расчет расходов на замещение элементов улучшений с коротким сроком использования производится путем деления суммы затрат на создание данных элементов улучшений на срок их использования. В процессе выполнения данных расчетов целесообразно учитывать возможность процентного наращивания денежных средств для замены элементов с коротким сроком использования.

Управленческие расходы включаются в состав операционных расходов независимо от того, кто управляет объектом недвижимости - собственник или управляющий.

При расчете коэффициента капитализации для улучшений земельного участка следует учитывать наиболее вероятный темп изменения дохода от улучшений и наиболее вероятное изменение стоимости улучшений (например, при уменьшении стоимости улучшений – учитывать возврат капитала, инвестированного в улучшения).

***6. Метод предполагаемого использования***

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода – возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

* определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);
* определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
* определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
* определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
* расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной оценщиком ставке дисконтирования.

Для приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки используются ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций.

Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по рыночной стоимости.

Расчет доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет дохода от продажи единого объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

**V. Особенности оценки рыночной стоимости земель   
сельскохозяйственного назначения**

Оценка земельных участков сельскохозяйственного назначения производится исходя из их разрешенного, неистощительного и наиболее эффективного использования с учетом особенностей сельскохозяйственного районирования территории.

Для проведения оценки в границах земельного участка сельскохозяйственного назначения в соответствии с его экспликацией выделяются:

* сельскохозяйственные угодья (пашня, сенокосы, пастбища, залежь и многолетние насаждения);
* земли, занятые зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции;
* земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, древесно-кустарниковой растительностью, предназначенной для обеспечения защиты земель от воздействия негативных (вредных) природных, антропогенных и техногенных явлений, замкнутые водоемы.

Рыночная стоимость земельного участка сельскохозяйственного назначения определяется на основе оценки входящих в его состав сельскохозяйственных угодий и земель, занятых зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции. При этом рыночная стоимость оцениваемого земельного участка определяется с учетом характеристик входящих в его состав земель, занятых внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, древесно-кустарниковой растительностью, предназначенных для обеспечения защиты земель от воздействия неблагоприятных природных, антропогенных и техногенных явлений, замкнутых водоемов, которые не могут быть использованы для предпринимательской деятельности.

Сельскохозяйственные угодья и замкнутые водоемы, которые могут быть использованы для предпринимательской деятельности (например, ведения рыбного хозяйства), оцениваются, как правило, методом сравнения продаж или методом капитализации ренты.

Земли, занятые зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции, оцениваются методами оценки застроенных или предназначенных для застройки земельных участков. Земли под хозяйственными постройками (сараи и иные некапитальные строения), расположенные на сельскохозяйственных угодьях, оцениваются как сельскохозяйственные угодья.

При оценке рыночной стоимости сельскохозяйственных угодий методом сравнения продаж и методом капитализации земельной ренты в составе факторов стоимости следует учитывать плодородие земельного участка, а также влияние экологических факторов. К числу основных факторов, определяющих плодородие земельного участка, в частности, относятся: качественные характеристики почвенного слоя земельного участка (содержание питательных веществ, влагообеспеченность, аэрация, механический состав, структурный состав, кислотность и др.), рельеф, микроклимат.

При оценке рыночной стоимости сельскохозяйственных угодий методом капитализации земельной ренты существуют особенности расчета земельной ренты, связанные с принятой системой учета плодородия земельного участка.

Земельная рента рассчитывается как разность между валовым доходом и затратами на ведение сельскохозяйственного производства с учетом прибыли предпринимателя. Валовой доход рассчитывается для единицы площади земельного участка как произведение нормативной урожайности сельскохозяйственной культуры на ее рыночную цену.

Нормативная урожайность сельскохозяйственной культуры определяется плодородием земельного участка, измеряемым в баллах бонитета.

Выбор основных и сопутствующих сельскохозяйственных культур, по которым производится расчет земельной ренты, осуществляется из набора культур типичных или традиционно возделываемых в месте расположения земельного участка. При этом критериями выбора культур и их чередования являются обеспечение наибольшего дохода и сохранение плодородия почв.

Материальные издержки на производство сельскохозяйственной продукции определяются на основе технологических карт, устанавливающих нормативные затраты семян, горюче-смазочных материалов, удобрений и т. п. в натуральном выражении.

Расчет издержек в денежном выражении осуществляется исходя из сложившихся в районе расположения земельного участка рыночных цен.

При расчете издержек учитываются уровень инженерного обустройства земельного участка, в том числе плотность дорожной сети, классность дорог, близость к транспортным магистралям, пунктам переработки сельскохозяйственного сырья и центрам материально-технического снабжения.

При расчете валового дохода с пашни может быть учтена возможность получения нескольких урожаев в течение одного сезона по овощной продукции и продукции лекарственных растений.

Залежь оценивается методом предполагаемого использования с учетом экономической целесообразности ее перевода в иной вид (виды) сельскохозяйственных угодий.

При расчете валового дохода сенокосов и пастбищ следует исходить из их нормативной урожайности. Нормативная урожайность сенокосов и пастбищ определяется ее пересчетом в центнеры кормовых единиц (1 центнер кормовых единиц равняется 1 центнеру овса). При этом величина валового дохода определяется на основе рыночной цены овса.

При расчете валового дохода многолетних насаждений рекомендуется исходить из периодичности их плодоношения и нормативной урожайности плодово-ягодной продукции. При этом учитывается:

* возраст многолетних насаждений;
* породно-сортовой состав многолетних насаждений;
* особенности пространственного размещения многолетних насаждений в границах земельного участка;
* возможность получения дохода от дополнительной продукции, получаемой с междурядий садов и виноградников.

**ПРИЛОЖЕНИЕ 3**

УТВЕРЖДЕНЫ  
распоряжением Минимущества России  
от 10.04.2003 г. №1102-р

## МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОПРЕДЕЛЕНИЮ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

**I. Общие положения**

Настоящие методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков разработаны Минимуществом России в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 06.07.2001 № 519 «Об утверждении стандартов оценки».

**II. Методические основы оценки рыночной стоимости права аренды   
земельных участков**

Рыночная стоимость права аренды земельного участка определяется исходя из принципов полезности, спроса и предложения, замещения, изменения, внешнего влияния, изложенных в разделе II Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 №568-р.

Рыночная стоимость права аренды земельного участка зависит от правомочий арендатора, срока действия права, обременений права аренды, прав иных лиц на земельный участок, целевого назначения и разрешенного использования земельного участка.

Рыночная стоимость права аренды земельного участка зависит от ожидаемой величины, продолжительности и вероятности получения дохода от права аренды за определенный период времени при наиболее эффективном использовании арендатором земельного участка (принцип ожидания).

Рыночная стоимость права аренды земельного участка определяется исходя из наиболее эффективного использования арендатором земельного участка, то есть наиболее вероятного использования земельного участка, являющегося практически и финансово осуществимым, экономически оправданным, соответствующим требованиям законодательства и в результате которого расчетная величина стоимости права аренды земельного участка будет максимальной (принцип наиболее эффективного использования).

Расчетная величина стоимости права аренды земельного участка может выражаться отрицательной величиной (например, в случае если размер арендной платы, установленный договором аренды земельного участка, выше рыночного размера арендной платы за этот участок). В таких случаях, как правило, не является возможным отчуждение объекта оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на совершении сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

**III. Общие рекомендации по проведению оценки**

При проведении оценки рыночной стоимости права аренды земельного участка рекомендуется использовать положения раздела III Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р, с учетом следующих особенностей.

В отчет об оценке рыночной стоимости права аренды земельного участка рекомендуется, в том числе, включать:

* сведения о государственной регистрации права аренды (договора аренды) в тех случаях, когда указанная регистрация является обязательной;
* сведения об обременениях права аренды земельного участка и самого земельного участка;
* основание возникновения права аренды у арендатора;
* определение правомочий арендатора;
* срок, на который заключен договор аренды земельного участка;
* величина арендной платы, предусмотренная договором аренды;
* характеристику рынка земли, иной недвижимости, прав аренды земельных участков, в том числе рынка аренды земельных участков и иной недвижимости.

**IV. Методы оценки**

Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. При выборе методов учитывается достаточность и достоверность общедоступной для использования того или иного метода информации.

Как правило, при оценке рыночной стоимости права аренды земельных участков используются метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации дохода, метод остатка, метод предполагаемого использования.

На сравнительном подходе основаны: метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. На доходном подходе основаны: метод капитализации дохода, метод остатка, метод предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка, методе выделения.

Далее приведено содержание перечисленных методов применительно к оценке рыночной стоимости права аренды земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и права аренды земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее – незастроенных земельных участков).

В случае использования иных методов в отчете об оценке целесообразно раскрыть их содержание и обосновать использование.

***1. Метод сравнения продаж***

Метод применяется для оценки права аренды застроенных и незастроенных земельных участков. При проведении оценки рыночной стоимости права аренды методом сравнения продаж рекомендуется использовать положения пункта 1 раздела IV Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р, с учетом следующих особенностей.

При оценке рыночной стоимости права аренды земельного участка методом сравнения продаж в составе факторов стоимости, в том числе, учитываются следующие факторы:

* период времени, оставшийся до окончания срока действия договора аренды;
* величина арендной платы, предусмотренная договором аренды;
* порядок и условия внесения (в том числе периодичность) и изменения арендной платы, предусмотренные договором аренды;
* необходимость получения согласия собственника на совершение сделки с правом аренды;
* наличие у арендатора права выкупа арендованного земельного участка;
* наличие у арендатора преимущественного права на заключение нового договора аренды земельного участка по истечении срока договора аренды.

***2. Метод выделения***

Метод применяется для оценки права аренды застроенных земельных участков. При проведении оценки рыночной стоимости права аренды методом выделения рекомендуется использовать положения пункта 2 раздела IV Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р.

***3. Метод распределения***

Метод применяется для оценки права аренды застроенных земельных участков. При проведении оценки рыночной стоимости права аренды методом распределения рекомендуется использовать положения пункта 3 раздела IV Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р.

***4. Метод капитализации дохода***

Метод применяется для оценки права аренды застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность получения за одинаковые промежутки времени равных между собой по величине или изменяющихся с одинаковым темпом величин дохода от оцениваемого права аренды земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

* расчет величины дохода за определенный период времени, создаваемого правом аренды земельного участка при наиболее эффективном использовании арендатором земельного участка;
* определение величины соответствующего коэффициента капитализации дохода;
* расчет рыночной стоимости права аренды земельного участка путем капитализации дохода, создаваемого данным правом.

Под капитализацией дохода понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин дохода за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины дохода за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

При оценке рыночной стоимости права аренды земельного участка доход от данного права рассчитывается как разница между земельной рентой и величиной арендной платы, предусмотренной договором аренды, за соответствующий период. При этом величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи земельного участка в аренду по рыночным ставкам арендной платы (наиболее вероятным ставкам арендной платы, по которым земельный участок может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

Определение рыночных ставок арендной платы в рамках данного метода предполагает следующую последовательность действий:

* отбор для земельного участка, право аренды которого оценивается, аналогичных объектов, ставки арендной платы по которым известны из сделок аренды и (или) публичной оферты;
* определение элементов, по которым осуществляется сравнение земельного участка, право аренды которого оценивается, с аналогами (далее – элементов сравнения);
* определение по каждому элементу сравнения характера и степени отличий каждого аналога от земельного участка, право аренды которого оценивается;
* определение по каждому элементу сравнения корректировок ставок арендной платы аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от земельного участка, право аренды которого оценивается;
* корректировка по каждому элементу сравнения ставки арендной платы каждого аналога, сглаживающая их отличия от земельного участка, право аренды которого оценивается;
* расчет рыночной ставки арендной платы для земельного участка, право аренды которого оценивается, путем обоснованного обобщения скорректированных ставок арендной платы аналогов.

При расчете коэффициента капитализации для дохода создаваемого правом аренды земельного участка, следует учитывать:

* безрисковую ставку отдачи на капитал;
* величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в приобретение оцениваемого права аренды;
* наиболее вероятный темп изменения дохода от права аренды земельного участка и наиболее вероятное изменение его стоимости (например, при уменьшении стоимости права аренды – учитывать возврат капитала, инвестированного в приобретение права аренды).

В случае наличия достоверной информации о величине дохода создаваемого аналогом объекта оценки за определенный период времени и его цене, коэффициент капитализации для дохода, создаваемого правом аренды земельного участка, может определяться путем деления величины дохода, создаваемого аналогом за определенный период времени, на цену данного аналога.

***5. Метод остатка***

Метод применяется для оценки права аренды застроенных и незастроенных земельных участков. При проведении оценки рыночной стоимости права аренды методом остатка рекомендуется использовать положения пункта 5 раздела IV Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р, с учетом следующих особенностей:

* в составе операционных расходов, в том числе, учитывается величина арендной платы, предусмотренная существующим договором аренды земельного участка;
* разница между чистым операционным доходом от единого объекта недвижимости и чистым операционным доходом, относящимся к улучшениям земельного участка, является частью земельной ренты, не изымаемой собственником земельного участка в форме арендной платы, а получаемой арендатором;
* при расчете коэффициента капитализации для дохода от права аренды следует учитывать вероятность сохранения разницы между величиной ренты и величиной арендной платы, предусмотренной договором аренды, период времени, оставшийся до окончания срока действия договора аренды, а также возможность заключения арендатором нового договора аренды на определенный срок.

***6. Метод предполагаемого использования***

Метод применяется для оценки права аренды застроенных и незастроенных земельных участков. При проведении оценки рыночной стоимости права аренды методом предполагаемого использования рекомендуется использовать положения пункта 6 раздела IV Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 6.03.2002 № 568-р, с учетом следующих особенностей:

* в составе операционных расходов, в том числе учитывается величина арендной платы, предусмотренная существующим договором аренды земельного участка;
* при расчете ставки дисконтирования для дохода от права аренды следует учитывать вероятность сохранения дохода от данного права;
* при определении прогнозного периода следует учитывать период времени, оставшийся до окончания срока действия договора аренды, а также возможность заключения арендатором нового договора на определенный срок.

**ПРИЛОЖЕНИЕ 4**

#### Методические рекомендации по оценке соразмерной платы за сервитут

УТВЕРЖДЕНО   
решением Правления Некоммерческого   
партнерства «Российская коллегия оценщиков»   
(Протокол № 10 от «08»сентября 2005 года)

**I. Общие положения**

1.1. Настоящие методические рекомендации по оценке соразмерной платы за сервитут (далее - Методические рекомендации) разработаны в соответствии с нормами Гражданского Кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) и Земельного Кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ), регулирующими отношения по установлению соразмерной платы за сервитут.

1.2. Для целей настоящих Методических рекомендаций используются следующие понятия:

Собственники земельных участков – лица, являющиеся собственниками земельных участков.

Собственники иных объектов недвижимости – лица, являющиеся собственниками любых объектов недвижимости, за исключением земельных участков.

Землепользователи – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного срочного пользования.

Землевладельцы – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения.

Сервитут – право ограниченного пользования чужим земельным участком или иным объектом недвижимости.

Частный сервитут – сервитут, устанавливаемый в интересах и для обеспечения нужд собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев, собственников иных объектов недвижимости, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута.

Частный сервитут может устанавливаться в отношении земельных участков и иных объектов недвижимости (далее при их совместном упоминании – объект недвижимости). Частный сервитут устанавливается соглашением между лицом, требующим установления сервитута (собственником земельного участка, землепользователем, землевладельцем, собственником иного объекта недвижимости) и собственником объекта недвижимости, в отношении которого устанавливается сервитут. В случае недостижения соглашения об установлении или условиях сервитута спор разрешается судом по иску лица, требующего установления сервитута.

Публичный сервитут – сервитут, устанавливаемый законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления, для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения. Публичный сервитут устанавливается в отношении земельных участков. В нормативных правовых актах, указанных в настоящем пункте Методических рекомендаций, может быть установлена обязанность органа, установившего сервитут, по выплате лицу, земельный участок которого обременен сервитутом, соразмерной платы за сервитут, а также может быть установлен размер данной платы.

Соглашение о сервитуте – договор об установлении сервитута, заключенный между лицом, требующим установления сервитута (собственником земельного участка, землепользователем, землевладельцем, собственником иного объекта недвижимости) и собственником объекта недвижимости, в отношении которого устанавливается сервитут. Соглашением о сервитуте может быть предусмотрена обязанность лица, для обеспечения нужд и в интересах которого сервитут установлен, по выплате лицу, земельный участок которого обременен сервитутом, соразмерной платы за сервитут, а также может быть установлен размер данной платы.

Соразмерная плата за сервитут – это плата за пользование чужим объектом недвижимости на праве ограниченного пользования чужим объектом недвижимости (сервитуте), величина которой равна размеру убытков, причиненных собственнику обремененного сервитутом объекта недвижимости, в связи с ограничением его прав в результате установления сервитута, и (или) размеру убытков, причиненных собственнику обремененного сервитутом земельного участка, его временным занятием, и (или) ухудшением качества земель в результате деятельности других лиц, возникающими в связи с установлением сервитута.

Соразмерная плата за сервитут выплачивается:

собственнику объекта недвижимости, обремененного сервитутом, лицом, для обеспечения нужд и в интересах которого сервитут установлен (при установлении частного сервитута), либо

собственнику земельного участка, обремененного сервитутом, органом государственной власти, органом местного самоуправления, нормативным правовым актом которого, сервитут установлен (при установлении публичного сервитута).

1.3. Частный сервитут может устанавливаться для обеспечения прохода и проезда через соседний земельный участок, прокладки и эксплуатации линий электропередачи, связи и трубопроводов, обеспечения водоснабжения и мелиорации, других нужд собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев, собственников иных объектов недвижимости, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута.

Публичный сервитут может устанавливаться для обеспечения прохода или проезда через земельный участок, использования земельного участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры, размещения на земельном участке межевых и геодезических знаков и подъездов к ним, проведения дренажных работ на земельном участке, забора воды и водопоя, прогона скота через земельный участок, сенокоса или пастьбы скота на земельных участках в сроки, продолжительность которых соответствует местным условиям, обычаям, за исключением таких земельных участков, в пределах земель лесного фонда, использования земельного участка в целях охоты, ловли рыбы в расположенном на земельном участке замкнутом водоеме, сбора дикорастущих растений в установленные сроки и в установленном порядке, временного пользования земельным участком в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ.

1.4. Получателями соразмерной платы за сервитут (частный и публичный) являются собственники объекта недвижимости, обремененного сервитутом.

Плательщиками соразмерной платы за сервитут в зависимости от вида сервитута выступают:

в случае установления частного сервитута – собственники земельных участков, землепользователи, землевладельцы, собственники иных объектов недвижимости, для обеспечения нужд и в интересах которых сервитут установлен;

в случае установления публичного сервитута – органы государственной власти, органы местного самоуправления, нормативным правовым актом которых сервитут установлен.

1.5. Собственник объекта недвижимости, обремененного сервитутом, вправе требовать соразмерную плату за сервитут от указанных в абзацах третьем и четвертом пункта 1.4. настоящих Методических рекомендаций плательщиков, в зависимости от вида сервитута, в следующих случаях:

в случае установления частного сервитута – если иное не предусмотрено федеральным законом;

в случае установления публичного сервитута – если установление сервитута приводит к существенным затруднениям в использовании земельного участка.

1.6. Выплата соразмерной платы за сервитут может иметь единовременный характер, когда плата выплачивается однократно в полном объеме, и периодический характер, когда плата выплачивается многократно частями в течение всего срока, на который сервитут установлен. Вид выплаты соразмерной платы за сервитут (единовременный или периодический), а также ее величина могут быть установлены соглашением о сервитуте, решением суда или нормативным правовым актом, которым сервитут установлен.

Величина соразмерной платы за сервитут при ее единовременной выплате должна быть эквивалентна величине соразмерной плате при условии ее периодической выплаты. Такая эквивалентность устанавливается с учетом неравноценности между собой будущих разновременных выплат. В случае единовременной выплаты собственнику объекта недвижимости, обремененного сервитутом, соразмерной платы за сервитут, последующий собственник данного объекта недвижимости, получивший его с обременением в виде сервитута, не имеет права на получение соразмерной платы за сервитут, за исключением случаев ее увеличения, предусмотренных пунктом 1.7. настоящих Методических рекомендаций, в течение срока, на который сервитут установлен.

1.7. Величина соразмерной платы за сервитут может изменяться в течение срока, на который сервитут установлен, в случаях и в порядке, установленных ГК РФ и ЗК РФ (например, величина соразмерной платы за частный сервитут может быть изменена по причинам существенного изменения обстоятельств, из которых исходили стороны при заключении соглашения о сервитуте; величина соразмерной платы за частный и публичный сервитут может быть изменена по причинам увеличения или уменьшения ограничений прав собственника объекта недвижимости, обремененного сервитутом, по истечении определенного срока после его установления; увеличения или уменьшения сферы действия сервитута и по иным причинам). В случае если выплата соразмерной платы за сервитут носит периодический характер, размер соразмерной платы за сервитут может быть изменен ввиду изменения конъюнктуры рынка земли и иной недвижимости, а также роста цен на землю и иную недвижимость.

При этом величина соразмерной платы за частный сервитут может быть изменена по соглашению сторон, которым вносятся изменения в соглашение о сервитуте в части величины соразмерной платы за сервитут; величина соразмерной платы за публичный сервитут может быть изменена принятием органом государственной власти или органом местного самоуправления нормативного правового акта, которым вносятся изменения в нормативный правовой акт, которым сервитут был установлен, в части величины соразмерной платы за сервитут; величина соразмерной платы за частный и публичный сервитут может быть изменена решением суда, которым вносятся изменения в соглашение о сервитуте или в нормативный правовой акт, которым сервитут установлен, по основаниям, установленным ГК РФ и ЗК РФ.

**II. Оценка соразмерной платы за сервитут**

2.1. Сервитут является обременением (ограничением) прав собственника объекта недвижимости, в отношении которого сервитут установлен. В результате установления данного обременения собственнику могут быть причинены убытки.

Плата за сервитут должна быть соразмерна убыткам, которые причинены собственнику объекта недвижимости, обремененного сервитутом, ограничением его прав в результате установления сервитута, и (или) убыткам, которые причинены собственнику земельного участка, обремененного сервитутом, временным занятием его земельного участка, и (или) ухудшением качества земель в результате деятельности других лиц, возникающими в связи с установлением сервитута.

Соразмерность платы за сервитут таким убыткам означает, что величина платы за сервитут равна размеру таких убытков.

2.2. Величина соразмерной платы за сервитут, определяемая как размер убытков, которые причинены собственнику объекта недвижимости, обремененного сервитутом, в связи с ограничением его прав в результате установления сервитута, и (или) размер убытков, которые причинены собственнику земельного участка, обремененного сервитутом, в связи с его временным занятием, и (или) ухудшением качества земель в результате деятельности других лиц, возникающими в связи с установлением сервитута, рассчитывается путем сложения:

размера реального ущерба, рассчитываемого без учета размера реального ущерба, который причинен собственнику объекта недвижимости в связи с досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами (далее для целей настоящих Методических рекомендаций – реального ущерба);

размера упущенной выгоды, рассчитываемого без учета размера упущенной выгоды, которая причинена собственнику объекта недвижимости в связи с досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами (далее для целей настоящих Методических рекомендаций – упущенной выгоды);

размера убытков, которые причинены собственнику объекта недвижимости в связи с досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами.

2.3. В случае, когда ограниченное пользование чужим земельным участком в результате установления сервитута имеет характер временного занятия земельного участка (например, при установлении частного сервитута для ремонта трубопровода), величина соразмерной платы за сервитут определяется с учетом особенностей временного занятия земельного участка, а именно невозможности для собственника земельного участка, обремененного сервитутом, в течение определенного периода времени осуществлять свои права в отношении земельного участка, а именно владеть и пользоваться земельным участком, получать доход от его использования, возводить на нем здания, строения, сооружения.

2.4. В случае, когда ограниченное пользование чужим земельным участком приводит к ухудшению качества его земель (например, при установлении частного сервитута для ремонта трубопровода в процессе осуществления ремонтных работ происходит снятие и перемещение плодородного слоя), величина соразмерной платы за сервитут определяется с учетом необходимости восстановления качества земель с целью приведения их в состояние, в котором они находились до ухудшения их качества.

2.5. Расчетная величина соразмерной платы за сервитут может быть выражена отрицательной величиной. Это означает, что в результате обременения сервитутом прав собственника объекта недвижимости убытки собственнику причинены не были.

В таком случае установление сервитута ведет к росту рыночной стоимости объекта недвижимости, в отношении которого сервитут установлен.

(Например, в ряде случаев установление сервитута на земельный участок для прокладки линий электропередачи и последующей их эксплуатации, ограничение в связи с этим прав собственника земельного участка, обремененного сервитутом, может не причинить ему убытков, поскольку собственник такого земельного участка в результате установления сервитута может получить возможность подключения к возведенной линии электропередачи и возможность электрификации зданий, строений и сооружений, находящихся на земельном участке. То есть, выгоды от установления сервитута покрывают причиненные установлением сервитута убытки).

В этом случае собственник объекта недвижимости, обремененного сервитутом, не вправе требовать от лиц, указанных в абзацах третьем и четвертом пункта 1.4. настоящих Методических рекомендаций, соразмерной платы за сервитут.

**III. Определение размера реального ущерба**

3.1**.**Размер реального ущерба, который причинен собственникам незастроенных земельных участков или иного объекта недвижимости в результате установления сервитута, в случае если такой сервитут ограничивает права собственника, определяется в размере разницы между рыночной стоимостью земельного участка или иного объекта недвижимости без учета ограничений прав собственника в результате установления сервитута и рыночной стоимостью земельного участка или иного объекта недвижимости с учетом ограничений прав собственника в результате установления сервитута.

3.2. Размер реального ущерба, который причинен собственникам застроенных земельных участков в результате установления сервитута, в случае если такой сервитут ограничивает права собственника, определяется в размере разницы между рыночной стоимостью объекта недвижимости, состоящего из зданий, строений, сооружений, находящихся на земельном участке, и земельного участка, без учета ограничений прав собственника земельного участка в результате установления сервитута, и рыночной стоимостью объекта недвижимости с учетом ограничений прав собственника в результате установления сервитута.

3.3. Размер реального ущерба, который причинен собственникам незастроенных и застроенных земельных участков в результате установления сервитута, в случае если такой сервитут носит характер временного занятия земельных участков, определяется в размере:

расходов, произведенных собственниками земельных участков до установления сервитута с целью получения дохода от использования земельных участков, который в связи с установлением сервитута собственники земельных участков не получают полностью или частично;

расходов, произведенных собственниками земельных участков до установления сервитута, с целью создания на земельных участках улучшений, которые в связи с установлением сервитута не могут быть созданы полностью или частично.

Для целей настоящих Методических рекомендаций под улучшениями земельных участков понимаются здания, строения, сооружения, объекты инженерной инфраструктуры, расположенные в пределах земельного участка, а также результаты работ и антропогенных воздействий, изменяющих качественные характеристики земельных участков.

При расчете размера расходов, произведенных собственниками земельных участков с целью создания улучшений на земельном участке, учитываются расходы, осуществленные за период времени с момента начала создания улучшений до момента установления сервитута на земельные участки. При расчете размера расходов, произведенных собственниками земельных участков с целью получения дохода от использования земельного участка, учитываются расходы, осуществленные за период времени с момента получения собственником земельного участка дохода предшествующего периода до момента установления сервитута.

3.4. Размер реального ущерба, который причинен собственникам незастроенных и застроенных земельных участков в результате установления сервитута, в случае если в связи с его установлением происходит ухудшение качества земель в результате деятельности других лиц, определяется в размере:

расходов собственника на восстановление права на незастроенный и застроенный земельный участок, нарушенного ухудшением качества земель в результате деятельности других лиц.

Расходы собственника на восстановление права на незастроенный и застроенный земельный участок, нарушенного ухудшением качества земель в результате деятельности других лиц, определяются в размере суммы затрат, которые собственнику земельного участка необходимо произвести на восстановление качества земель с целью приведения их в состояние, в котором они находились до ухудшения их качества (например, суммы затрат на проведение работ по рекультивации земель, по ликвидации последствий их загрязнения, захламления, переуплотнения, иссушения, заболачивания, опустынивания, подтопления, засоления, уничтожения, самовольного снятия и перемещения плодородного слоя, порчи земель в результате нарушения правил обращения с пестицидами, агрохимикатами и иными опасными для здоровья людей и окружающей среды веществами и отходами производства и потребления и т. д.).

Если качество земель восстановить невозможно, то размер реального ущерба, причиненного собственникам незастроенных и застроенных земельных участков ухудшением качества земель в результате деятельности других лиц, определяется в размере:

рыночной стоимости земельного участка – в случае ухудшения качества земель незастроенных земельных участков;

рыночной стоимости объекта недвижимости, состоящего из зданий, строений, сооружений, находящихся на земельном участке, и самого земельного участка, – в случае ухудшения качества земель застроенных земельных участков.

**IV. Определение размера упущенной выгоды**

Под упущенной выгодой собственника объекта недвижимости, обремененного сервитутом, понимается неполученный доход, который собственник объекта недвижимости, обремененного сервитутом, получил бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его права не были нарушены.

Расчет размера упущенной выгоды осуществляется путем дисконтирования будущих неполученных за период восстановления нарушенного производства доходов, которые собственник объекта недвижимости, обремененного сервитутом, получил бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его права не были нарушены.

Доходом собственника объекта недвижимости, обремененного сервитутом, является разница за определенный период времени между денежными поступлениями и денежными выплатами (далее – денежный поток).

При этом под дисконтированием для целей настоящих Методических рекомендаций понимается процесс приведения всех будущих доходов к дате проведения расчета убытков, по соответствующей ставке дисконтирования.

При определении ставки дисконтирования следует учитывать: безрисковую доходность капитала за период; величину премии за риск, связанный с осуществлением на объекте недвижимости предпринимательской деятельности его собственником; доходность капитала в других отраслях предпринимательской деятельности со сравнимыми показателями предпринимательских рисков. При этом безрисковая доходность капитала определяется как доходность при наименее рискованном вложении капитала (например, доходность по депозитам банков высшей категории надежности или доходность к погашению по государственным ценным бумагам).

В рамках периода восстановления нарушенного производства величина денежного потока, неполученного собственником объекта недвижимости, обремененного сервитутом, определяется как разница между величиной денежного потока за определенный период времени, который получил бы собственник объекта недвижимости, обремененного сервитутом, при обычных условиях гражданского оборота, если бы его права не были нарушены, и наиболее вероятной величиной денежного потока за соответствующий период времени, который может получить собственник объекта недвижимости, обремененного сервитутом, в условиях нарушения его прав.

При этом под периодом восстановления нарушенного производства для целей настоящих Методических рекомендаций понимается срок, в течение которого собственник земельного участка или иного объекта недвижимости, обремененного сервитутом, сможет достичь таких условий землепользования или использования иного объекта недвижимости, которые были бы идентичны (равны) условиям землепользования или условиям использования иного объекта недвижимости, существовавшим у собственника земельного участка или иного объекта недвижимости до нарушения его права (то есть, до установления сервитута).

Основными признаками, по которым определяется идентичность (равенство) условий землепользования или использования иного объекта недвижимости, могут быть объем и характер правомочий собственника земельного участка или иного объекта недвижимости, обремененного сервитутом, формы и размер выгод, размер, риск и время получения денежного потока от использования земельных участков или иного объекта недвижимости, и иные характеристики условий землепользования и использования иного объекта недвижимости.

Определение периода восстановления нарушенного производства может осуществляться с учетом строительных норм и правил (СНиПов), проектов организации строительства (ПОСов), предусматривающих сроки строительства зданий, строений, сооружений, технико-экономических обоснований восстановления нарушенного производства, бизнес-планов и иной достаточной и достоверной информации о периоде восстановления нарушенного производства.

При определении величины денежного потока в соответствии с обычными условиями гражданского оборота учитываются, в том числе, следующее признаки обычных условий гражданского оборота:

наибольшая вероятность условий использования объекта недвижимости его собственником;

подтвержденность анализом рынка сделанных предположений;

типичность условий функционирования рынка;

отсутствие воздействий непредвиденных обстоятельств или обстоятельств, трактуемых в качестве непреодолимой силы.

**V. Определение размера убытков, причиненных досрочным прекращением   
обязательств перед третьими лицами**

5.1. Размер убытков, которые причинены собственнику объекта недвижимости, обремененного сервитутом, в связи с досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами в результате установления сервитута, определяется путем сложения:

сумм расходов, которые понес или должен понести собственник объекта недвижимости, обремененного сервитутом, в соответствии с установленной законом и (или) договором ответственностью перед третьими лицами, возникающей в связи с досрочным прекращением обязательств (в том числе, расходов по выплате третьим лицам штрафов, неустоек, пени, процентов за пользование чужими денежными средствами, потери сумм задатка, а также по выплате третьим лицам сумм понесенных ими убытков в связи с досрочным прекращением обязательств в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации);

сумм недополученных доходов собственника объекта недвижимости, обремененного сервитутом, в связи с досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами, которые собственник объекта недвижимости, обремененного сервитутом, получил бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено, то есть если бы в отношении его объекта недвижимости не был бы установлен сервитут.

5.2. Для определения размера убытков, которые причинены собственнику объекта недвижимости, обремененного сервитутом, в связи с досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами, осуществляется анализ действующего законодательства Российской Федерации и договоров, заключенных собственником объекта недвижимости, обремененного сервитутом, с третьими лицами, на предмет установления видов и размера ответственности, которую должен понести собственник объекта недвижимости в связи с досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами в результате установления сервитута, и на предмет установления видов и размера доходов, которые собственник объекта недвижимости, обремененного сервитутом, недополучил в связи с досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами в результате установления сервитута.

**VI. Рекомендации по проведению оценки соразмерной платы за сервитут   
и оформлению их результатов**

6.1. Расчет соразмерной платы за сервитут осуществляется на основании договора на оказание услуг по оценке соразмерной платы за сервитут.

6.2. При проведении расчета соразмерной платы за сервитут

устанавливаются количественные и качественные характеристики земельных участков, обремененных сервитутом, и находящихся на них объектов недвижимости, иных объектов недвижимости, обремененных сервитутом, для чего осуществляется сбор и обработка –

правоустанавливающих документов, сведений о других ограничениях правами иных лиц обремененных сервитутом земельных участков, находящихся на них объектов недвижимости, иных объектов недвижимости, обремененных сервитутом;

данных кадастрового и технического учета, относящихся к обремененным сервитутом земельным участкам, находящимся на них объектам недвижимости, иным объектам недвижимости, обремененным сервитутом; информации о технических и эксплуатационных характеристиках обремененных сервитутом земельных участков и находящихся на них объектов недвижимости, иных объектов недвижимости, обремененных сервитутом; другой информации, связанной с обремененными сервитутом земельными участками, находящимися на них объектами недвижимости, иными объектами недвижимости, обремененными сервитутом, необходимой для установления их количественных и качественных характеристик;

определяется и анализируется рынок, к которому относятся обремененные сервитутом земельные участки, находящиеся на них объекты недвижимости, иные объекты недвижимости, обремененные сервитутом, его история, текущая конъюнктура и тенденции, а также их аналоги и обосновывается их выбор;

осуществляются необходимые расчеты соразмерной платы за сервитут с учетом полученных количественных и качественных характеристик обремененных сервитутом земельных участков, находящихся на них объектов недвижимости, иных объектов недвижимости, обремененных сервитутом, результатов анализа рынка, к которому они относятся, а также рисков, и другой информации;

определяется итоговая величина соразмерной платы за сервитут. Итоговая величина соразмерной платы за сервитут выражается в рублях в виде единой величины, если иное не предусмотрено в договоре на оказание услуг по оценке соразмерной платы за сервитут.

6.3. Расчет соразмерной платы за сервитут оформляется письменным заключением о величине соразмерной плате за сервитут (далее для целей настоящий Методических рекомендаций – заключение о величине соразмерной платы за сервитут), содержащим итоговую величину соразмерной платы за сервитут.

Итоговая величина соразмерной платы за сервитут, указанная в заключении о величине соразмерной платы за сервитут, в соответствии с настоящими Методическими рекомендациями, признается достоверной и рекомендуемой для выплаты собственникам объектов недвижимости, обремененных сервитутом, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

В заключении о величине соразмерной платы за сервитут указывается календарная дата, по состоянию на которую определена соразмерная плата за сервитут.

Итоговая величина соразмерной платы за сервитут, указанная в заключении о величине соразмерной платы за сервитут, составленном в соответствии с настоящими Методическими рекомендациями, может быть признана рекомендуемой для целей выплаты собственникам объектов недвижимости, обремененных сервитутом, если с даты составления заключения о величине соразмерной платы за сервитут до даты ее выплаты (при единовременной выплате) или начала ее выплаты (при периодических выплатах) прошло не более 6 месяцев.

6.4. При проведении расчета соразмерной платы за сервитут используется достоверная и достаточная информация.

Используемая при проведении расчета соразмерной платы за сервитут информация является достоверной, если заключение о величине соразмерной платы за сервитут, составленное на ее основе, позволяет пользователю этого заключения на основании его данных сделать правильный вывод о величине соразмерной платы за сервитут, и принять базирующееся на этом выводе обоснованное решение о выплате соразмерной платы за сервитут.

Используемая при проведении расчета соразмерной платы за сервитут информация является достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к изменению характеристик, использованных при проведении расчета соразмерной платы за сервитут и итоговой величины соразмерной платы за сервитут, установленной в заключении о величине соразмерной платы за сервитут.

6.5. Расчет соразмерной платы за сервитут является обоснованным при условии подтверждения данного расчета и итоговой величины соразмерной платы за сервитут, содержащейся в заключении о величине соразмерной платы за сервитут, необходимыми расчетами соразмерной платы за сервитут, анализом рынка, к которому относятся обремененные сервитутом земельные участки, находящиеся на них объекты недвижимости, иные объекты недвижимости, обремененные сервитутом, их количественными и качественными характеристиками, и другой достоверной и достаточной информацией.

6.6. В заключение о величине соразмерной платы за сервитут рекомендуется, в том числе, включать:

сведения об обстоятельствах, вызвавших необходимость выплаты соразмерной платы за сервитут, описание их признаков;

сведения об основаниях для выплаты соразмерной платы за сервитут;

сведения о государственной регистрации права собственности на объект недвижимости, обремененный сервитутом;

сведения о других ограничениях прав на объект недвижимости, обремененный сервитутом, и самого объекта недвижимости, обремененного сервитутом;

основание возникновения права на объекты недвижимости, обремененные сервитутом, у их собственников;

определение правомочий собственника на объект недвижимости, обремененный сервитутом;

описание объекта недвижимости, обремененного сервитутом, в том числе целевое назначение и разрешенное использование земельного участка, права иных лиц на объект недвижимости, обремененный сервитутом, разделение имущественных прав на объект недвижимости;

описание улучшений объекта недвижимости, обремененного сервитутом;  
фотографии объекта недвижимости, обремененного сервитутом, и его улучшений;  
характеристику состояния рынка земли и иной недвижимости, прав на земельные участки и иные объекты недвижимости.

**ПРИЛОЖЕНИЕ 5**

**Методологические аспекты экспертной деятельности по установлению стоимости транспортных средств[[1]](#footnote-1)**

В настоящее время федеральными законами регулируются следующие виды экспертной деятельности, в рамках которых устанавливаются различные виды стоимости транспортных средств: оценочная деятельность, судебная экспертиза и независимая техническая экспертиза транспортного средства при обязательном страховании гражданской ответственности владельцев транспортных средств (далее – независимая техническая экспертиза).

Результаты анализа действующего федерального законодательства, проведенного в работе [1] с целью правовой идентификации данных видов экспертной деятельности, полностью подтверждают наличие четких правовых границ между оценочной деятельностью, судебной экспертизой и независимой технической экспертизой. Однако в связи с непродолжительным периодом становления и развития данных видов экспертной деятельности в отношении транспортных средств в этой сфере существует комплекс нерешенных научных и практических проблем.

Наиболее актуальной научной проблемой является формирование методологии данных видов экспертной деятельности в отношении транспортных средств, являющейся базовой основой для развития научного знания и накопления научного потенциала, а также создания процедур проверки, подтверждения и опровержения научных результатов. Методология включает в себя понятийный аппарат, аксиоматику, теорию методов, систему методов (методик), научное описание принципов, структуры, форм и способов организации, а также алгоритмов реализации экспертной деятельности в отношении транспортных средств.

Отсутствие методологических основ существенно сдерживает разработку методического обеспечения, наличие которого является необходимым условием для получения в практике экспертной деятельности в отношении транспортных средств необходимой точности, достоверности, воспроизводимости, доказательности и объективности результатов экспертизы. Кроме того, при отсутствии методического обеспечения невозможно стандартизировать и унифицировать методические процедуры, которые необходимы для разработки программных продуктов по экспертизе транспортных средств.

В связи с этим важнейшей и приоритетной задачей в процессе формирования методологических основ является разработка системы методов (методик), включающей методическое обеспечение по каждому виду экспертной деятельности. Данная система должна формироваться в соответствии с положениями действующего законодательства, устанавливающими требования к разработке и утверждению методического обеспечения, выполнение которых обеспечивает правовую легитимность методик по каждому виду экспертной деятельности и официальное признание выполненных в соответствии с ними результатов экспертиз. Кроме того, формирование понятийного аппарата и отдельных принципов методического обеспечения конкретного вида экспертной деятельности должно осуществляться с учетом терминов и определений, закрепленных в нормативных правовых актах, регулирующих данный вид экспертной деятельности.

Установленные действующим федеральным законодательством требования к разработке и утверждению методического обеспечения для видов экспертной деятельности, в рамках которых проводится определение различных видов стоимости транспортных средств, приведены в табл. 1.

*Таблица 1*

**Основные требования к формированию методического обеспечения   
экспертной деятельности по установлению стоимостных параметров   
транспортных средств**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Основные  характеристики** | **Виды экспертной деятельности** | | |
| **Оценочная  деятельность** | **Государственная судебно-экспертная деятельность** | **Независимая техническая  экспертиза транспортного средства** |
| 1 | Нормативные правовые акты, устанавливающие порядок разработки и утверждения методического обеспечения | [Постановление Правительства РФ от 06.07.2001 г. №519](http://www.ocenchik.ru/docs/12.html) «Об утверждении стандартов оценки» [Документ утратил силу 20 июля 2007 г. в связи с Приказами Минэкономразвития и торговли  [№ 254 (ФСО 3),](http://www.ocenchik.ru/docs/41.html)  [255 (ФСО 2),](http://www.ocenchik.ru/docs/40.html)  [256 (ФСО 1)](http://www.ocenchik.ru/docs/39.html) прим Оценщик.ру] | [Федеральный закон «О государственной судебно-экспертной деятельности в РФ»](http://www.ocenchik.ru/docs/408.html) от 31.05.2001 г. № 73-ФЗ | Постановление Правительства РФ от 24.04.2003 г. [№ 238 «Об организации независимой технической экспертизы транспортного средства»](http://www.ocenchik.ru/docs/445.html) |
| 2 | Субъекты, на которых возлагается разработка и утверждение методического обеспечения | Разработка и утверждение методических рекомендаций по оценочной деятельности применительно к транспортным средствам должны осуществляться Министерством экономического развития и торговли РФ по согласованию с Министерством транспорта РФ | Разработка научно-методического обеспечения для производства судебных экспертиз возлагается соответствующими федеральными  органами исполнительной власти на судебно-экспертные учреждения | Разработка методического обеспечения для  проведения независимой технической экспертизы транспортных средств возложена на Министерство транспорта РФ, Министерство юстиции РФ и Министерство внутренних дел РФ |

При анализе данных, приведенных в табл. 1, необходимо иметь в виду, что в соответствии с действующим законодательством целью независимой технической экспертизы является установление следующих обстоятельств, влияющих на выплату страхового возмещения по договору обязательного страхования гражданской ответственности владельцев транспортных средств:

– наличие и характер технических повреждений транспортного средства;

– причины возникновения технических повреждений транспортного средства;

– технология, методы, объем и стоимость ремонта транспортного средства.

Отсюда следует принципиальное положение, что независимая техническая экспертиза является лишь первым этапом в процедуре установления размера страховой выплаты, величина которой рассчитывается с учетом результатов экспертизы. Поэтому методическое обеспечение расчета страховой выплаты должно включать в себя Методику проведения независимой технической экспертизы и Методику расчета страховой выплаты при причинении вреда транспортному средству потерпевшего (с учетом результатов независимой технической экспертизы транспортного средства). Последняя методика должна утверждаться Российским союзом автостраховщиков (возможно, по согласованию с Министерством финансов РФ) как Правила профессиональной деятельности страховщиков по расчету страховой выплаты при причинении вреда транспортному средству потерпевшего.

В связи с тем, что процедуры оценочной деятельности, судебной экспертизы и независимой технической экспертизы одного транспортного средства для разрешения различных правовых ситуаций могут выполняться последовательно или их результаты могут являться конкурирующими, формирование методического обеспечения для всех видов экспертной деятельности по установлению стоимостных параметров транспортных средств должно осуществляться на единой методологической основе. Данное методологическое положение является необходимым условием для обеспечения сопоставимости и гармонизации результатов различных видов экспертной деятельности в отношении одного и того же транспортного средства как объекта экспертизы.

Единая методологическая основа рассматривается в данном случае как система методов, на основе которых формируется методическое обеспечение оценочной деятельности и судебной экспертизы транспортных средств, а также независимой технической экспертизы транспортного средства. Инструментальное описание большинства данных методов приведено в работах [2, 3].

В табл. 2 приведена указанная система методов, даны рекомендации по использованию каждого метода при формировании методического обеспечения по конкретным видам экспертной деятельности. При этом стрелками показаны результаты независимой технической экспертизы транспортного средства, которые являются исходной информацией при применении Методики расчета страховой выплаты при причинении вреда транспортному средству потерпевшего.

Анализ результатов, представленных в табл. 2, показывает, что несмотря на наличие четких правовых границ между оценочной деятельностью, судебной экспертизой и независимой технической экспертизой транспортного средства, методология (как система методов) для данных видов экспертной деятельности является практически единой. Поэтому основной научной задачей на современном этапе развития указанных видов экспертной деятельности является формирование системы стандартизированных методов установления различных видов стоимости транспортных средств.

**Литература**

* + 1. Андрианов Ю.В. Правовые основы экспертной деятельности в отношении транспортных средств. // Московский оценщик. – 2006. – № 1..
    2. Андрианов Ю.В. Оценка автотранспортных средств. – М.: Дело, 2006.
    3. Андрианов Ю.В. Оценка стоимости подвижного состава автомобильного транспорта: Учеб. пособие. – М.: МАОК, 2003.

*Таблица 2*

**Структурное описание система методов экспертной деятельности   
по установлению стоимости транспортных средств**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Методология (система методов) | Методика оценки  стоимости транспортных средств | Методика  установления стоимости транспортных средств для целей судебно-экспертной деятельности | Методическое обеспечение для расчета страховой выплаты  при обязательном страховании гражданской ответственности владельцев транспортных средств | | |
| Методика независимой технической экспертизы транспортных средств | → | Методика расчета страховой выплаты при причинении вреда транспортному средству потерпевшего (с учетом результатов независимой технической экспертизы) |
| 1 | Методы установления и проверки идентификационных параметров объекта независимой технической экспертизы | **+** | **+** | **+** | → | **+** |
| 2 | Методы установления наличия и характера технических повреждений транспортных средств | **+** | **+** | **+** | → | **+** |
| 3 | Методы установления причин возникновения технических повреждений транспортных средств |  |  | **+** | → | **+** |
| 4 | Методы установления методов и технологии ремонта транспортных средств | **+** | **+** | **+** | → | **+** |
| 5 | Методы установления объема (трудоемкости) ремонта транспортных средств | **+** | **+** | **+** | → | **+** |
| 6 | Метод расчета стоимости ремонта транспортных средств |  |  |  |  |  |
| 6.1 | Методы расчета стоимости нормо-часа работ по ремонту | **+** | **+** | **+** | → | **+** |
| 6.2 | Методы расчета стоимости материалов для ремонта | **+** | **+** | **+** | → | **+** |
| 6.3 | Методы расчета стоимости запасных частей | **+** | **+** | **+** | → | **+** |
| 7 | Метод расчета износа запасных частей транспортного средства | **+** | **+** |  |  | **+** |
| 8 | Метод расчета стоимости ущерба от повреждения транспортных средств | **+** | **+** |  |  | **+** |
| 9 | Метод расчета износа транспортного средства | **+** | **+** | **+** | → | **+** |
| 10 | Метод расчета стоимости новых транспортных средств | **+** | **+** | **+** | → | **+** |
| 11 | Метод расчета стоимости подержанных транспортных средств | **+** | **+** | **+** | → | **+** |
| 12 | Метод расчета утилизационной стоимости транспортных средств | **+** | **+** |  |  |  |
| 13 | Метод расчета стоимости остатков транспортного средства | **+** | **+** |  |  | **+** |

**ПРИЛОЖЕНИЕ 6**

**Методика обследования объектов недвижимости для раздела   
«Характеристика объекта оценки»**

**Объемно-планировочное решение здания**.

Здания по адресу: Московская обл., Щелковский район, п. Загорянский, ул. Ватутина уч. 27а, 27б. Одноэтажное строение с чердаком прямоугольной формы постройки 1939 г. с пристройками легких деревянных терасс и крыльца в 80-х годах. Дачный дом принадлежит трем хозяевам в соответствии с планом БТИ: кв. № 1 Латышеву В.М., кв. № 2 Дьяконовой А.В., кв. №4 Бирюковой В.В. В рамках заключения было произведено обследование двух частей дома Дъяконовой А.В. (лит. А50%, а), Бирюковой В.В. (лит А 2). Обследование части дачного дома Латышева В.М. (лит А 1) не производилось.

Время последнего проведения капитального ремонта строения не известно, строение по внешнему виду ветхое.

В дом предусмотрено два входа по оси А и1 (см. графическая часть). По оси А вход через крыльцо и террасу в помещения Лит А2 (кухня, комната, терраса). По оси 1 через пристроенное крыльцо предусмотрен вход в помещения (кухни, комнаты, крыльца), помещений Лит А50 и Лит а. На чердак можно попасть по деревянной одномаршевой лестнице из помещения Лит А2, на этаже расположены две комнаты с выходом на балкон.

**Конструктивные решение здания.**

Конструктивная схема здания – деревянный каркас с заполнением из круглого леса и штукатуркой с двух сторон по дранке, опирающийся на бетонные столбики мелкого заложения.

Конструктивная схема террас – деревянный каркас с заполнением из легкого утеплителя и обшивкой с двух сторон, опирающийся на кирпичные столбики мелкого заложения.

Фундамент – столбчатый сечением 200х200, 380х380мм.

Стены наружные – каркасные с заполнением из круглого леса толщиной 100 мм.

Стены внутренние – каркасные с заполнением из круглого леса толщиной 100 мм.

Перегородки – щитовые обшитые с двух сторон толщиной 100 мм.

Полы – дощатый настил по балкам диаметром 200 мм, и лагам 50х200 мм.

Перекрытия – деревянные по балкам диаметром 200 мм.

Крыша над террасой – по деревянным балкам сечением 50х150 мм.

Стропильная конструкция – покрыта старым шифером по обрешетке и деревянным стропилам из круглых бревен диаметром 200 мм.

Печка – кирпичная из красного кирпича на глиняном растворе. Высота строения 8 м, высота первого этажа 3 м, высота чердачного этажа 2,5 м. Уровень пола относительно земли 0,5 м.

Пространственная жесткость и устойчивость здания не достаточная, не обеспечивается сгнившими несущим каркасом и заполнением, перегородками, стропильной конструкции и деформированного пола здания и пристроенных террас, крылец. Выявлены повсеместные деформации, снижающие несущую способность основных конструкций зданий.

**Описание несущих конструкций здания и обнаруженные в них дефекты**

Фундаменты:

Для определения глубины заложения, состояния и конструкций фундаментов был определен один шурф глубиной 1 м площадью 0,8 – 0,9 кв.м. По шурфу было определено, что фундаментом под каркасное здание является столбчатый бетонный фундамент сечением 250х250, 380х380 мм высотой от земли 0,2 –0,3 м, глубиной заложением 0,4 – 06 м.

Обнаруженные дефекты:

Низкая глубина заложения фундамента, отсутствие песчаной подсыпки под мелкозаглубленные столбчатые фундаменты, разрушение тела кирпичной кладки столбов, сколы и растрескивание в теле бетонных столбов, предельные деформации: перекосы и осадки отдельных столбов фундамента. Состояние неудовлетворительное (ветхое). Физический износ конструкций более 60 %.

Несущий деревянный каркас здания:

В результате визуального и детального освидетельствования было выявлено, что здание по каркасу из круглого бревна диаметром до 100 мм с верхней и нижней обвязкой из бревен. Заполнением каркасных стен является круглый лес. Стены обшиты с внутренней стороны доской и оштукатурены по дранке, с внешней стороны обшиты четвертной крашеной доской. Общая толщина наружной стены составляет 100 мм.

Показатели прочности материала элементов:

Древесина 3-го сорта, гнилая, усохшая и пораженная грибком.

Обнаруженные дефекты:

В результате обследования обнаружена сплошная гниль, поражение плесенью и труха. Всех несущих и ограждающих элементов наружных здания. Выявлены деформации до 10-15 см и выгибы до 5-10 см из плоскости стен. Состояние неудовлетворительное (ветхое). Физический износ конструкции 65%.

Внутренняя стена здания:

В результате визуального и детального освидетельствования было выявлено, что внутренняя стена – из круглого бревна по каркасу с верхней и нижней обвязкой из бревна. Заполнением стены является круглый лес. Стены обшиты с двух сторон доской и оштукатурены по дранке, Общая толщина стены составляет 100 мм.

Показатели прочности материалов элементов:

Древесина 3-го сорта, гнилая, усохшая и пораженная гнилью.

Обнаруженные дефекты:

В результате обследования обнаружена сплошная гниль, поражение плесенью, трухой всех несущих конструкций и ограждающих наружных стен дома. Выявлены деформации до 5-10 см и выгибы до 10-12 см из плоскости стен. Состояние неудовлетворительное (ветхое). Физический износ конструкций 60 %.

Разделяющая стена Лит А.

В результате визуального и детального освидетельствования пограничной общей стеной между хозяевами строения Лит. А выявлено, что стена – по деревянному каркасу с заполнением из круглого бревна с верхней и нижней обвязкой из бревна. Стена, обшитая доской и оштукатурена по дранке.

Показатели прочности материала элементов:

Древесина 3-го сорта, гнилая, трухлявая, усохшая и поражена грибком.

Обнаруженные дефекты:

В результате обследования обнаружена сплошная гниль, поражение плесенью, трухой всех несущих конструкций и ограждающих элементов стен дома. Выявлены деформации до 6-12 см, выгибы до 8-14 см из плоскости стен. Состояние неудовлетворительное (ветхое). Физический износ конструкций 60 %. Нижнее обвязочное бревно сгнило до 80%.

Крыша:

При визуальном и детальном освидетельствовании кровли была установлена следующая ее конструкция: покрытие из шифера толщиной 6 мм, обрешетка из досок толщиной 25 мм, жердей диаметром 50 мм, стропилы из круглых бревен диаметром 200 мм.

Показатели прочности материала элементов:

Древесина 3-го сорта, гнилая, трухлявая, усохшая и поражена гнилью.

Обнаруженные дефекты:

В результате обследования обнаружена сплошная гниль, поражение плесенью, трухой всех несущих конструкций и ограждающих элементов стропильной конструкции мансардного этажа дома. Выявлены деформации до 6-12 см и прогибы несущих стропил до 10-15 см. Состояние аварийное. Физический износ конструкций 70 %.

Полы:

В результате визуального и детального освидетельствования было установлено, что полы в помещении дома деревянные из половой доски толщиной 40-50 мм, по деревянным бревнам диаметром 200 мм, и лагам из досок сечением 50х200, 50х150 мм.

Показатели прочности материала элементов полов:

Древесина 3-го сорта, гнилая, трухлявая, усохшая и поражена гнилью.

Обнаруженные дефекты:

В результате обследования обнаружена сплошная гниль, поражение плесенью, трухой всех несущих конструкций и ограждающих элементов пола и перекрытия. Выявлены деформации до 5-8 см и прогибы несущих элементов полов до 12 см. Состояние не удовлетворительное (ветхое). Физический износ конструкций 60 %. Отсутствие отдельных досок пола, пробои в полу площадью до 0,2-0,4 кв.м.

Лестница:

Лестница на чердаке деревянная по двум косоурам из досок сечением 50х200 мм, шириной 800мм, уклон 1:2.

Обнаруженные дефекты:

В результате обследования обнаружена сплошная гниль, поражение плесенью, труха всех несущих конструкций и огораживающих элементов. Выявлены деформации до 5-8 см и прогибы несущих элементов до 12 см. Ограничивающий поручень лестницы отсутствует. Состояние не удовлетворительное (ветхое). Физический износ конструкций 55%.

Оконные и дверные проемы.

Оконные проемы заполнены деревянными спаренными двумя рамами из обычного стекла. Двери внешние и внутренние деревянные глухие.

Обнаруженные дефекты:

Обнаружены коробление рам и окосячки, в отдельных элементах присутствуют нормальные трещины, сколы углов, разрушения опорных частей косяков и рам. Состояние неудовлетворительное (ветхое). Физический износ конструкции 60%

Отмостка:

Отсутствует, не обнаружена.

Обнаруженные дефекты:

Замачивание наружных стен дачного дома и террасы, подмыв столбчатых фундаментов террасы и здания.

Балкон с козырьком.

В результате визуального и детального освидетельствования было выявлено, что балкон каркасного типа с обшивкой из крашеных досок с двух сторон. Козырек двухскатный покрыт старым шифером.

Обнаруженные дефекты:

В результате обследования обнаружена сплошная гниль, поражение плесенью, труха всех несущих конструкций и огораживающих элементов перекрытия. Выявлены деформации до 10 см и прогибы несущих элементов балкона до 10 см. Ограждение балкона разрушено, в аварийном состоянии. Общее состояние неудовлетворительное (ветхое). Физический износ конструкций 65%.

Веранда:

В результате визуального и детального освидетельствования было выявлено, что здания по каркасу из квадратного бруса сечением 100х100 мм с верхней и нижней обвязкой. Заполнением каркасных стен является утеплитель. Стены обшиты с внутренней стороны доской и оштукатурены по дранке, с внешней стороны обшиты четвертной доской. Общая толщина стены веранды составляет 100мм.

Показатели прочности материала элементов полов:

Древесина 3-го сорта, гнилая, трухлявая, усохшая и поражена грибком.

Обнаруженные дефекты:

В результате обследования обнаружена сплошная гниль, поражение плесенью, труха всех несущих конструкций и огораживающих элементов наружных здания. Выявлены деформации до 6-8 см и выгибы до 10-12 см из плоскости стен. Состояние удовлетворительное (ветхое). Физический износ конструкции 60%.

**Расчет физического износа здания.**

Расчет выполнен согласно ВСН –53-86 (р) и «Методике определения аварийности строений».

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Наименование элемента здания | Удельные веса укрупненных конструктивных элементов, % | Удельные веса каждого элемента, % | Расчетный удельный вес  элемента здания, % | Физический износ здания, % по результатам оценки | Физический износ здания, % средневзвешенное значение износа элемента |
| Фундамент | 8 | 100 | 8 | 70 | 5,6 |
| Несущий каркас | 19 | 80 | 15,2 | 65 | 9,88 |
| Стены дома | 20 | 3,8 | 60 | 2,28 |
| Общая деревянная стена | 13 | 100 | 13 | 60 | 7,8 |
| Крыша | 3 | 45 | 1,35 | 70 | 0,95 |
| Полы | 10 | 100 | 10 | 60 | 6 |
| Окна | 9 | 50 | 4,5 | 60 | 2,7 |
| Двери | 50 | 4,5 | 60 | 2,7 |
| Отделочные покрытия | 20 | 100 | 21 | 60 | 12,6 |
| Инженерные сети | 9 | 100 | 8 | 70 | 5,6 |
| Прочее | 9 |  |  |  | 0 |
| Лестница | 65 | 5,85 | 55 | 3,22 |
| Остальное | 35 | 3,15 | 60 | 1,89 |
| ИТОГО | 100 |  |  |  | 61,22 |

**ВЫВОД**: физический износ здания 61,22%, что согласно т.3 лист 4 методики определения аварийности строений МОСЖИЛНИИПРОЕКТ соответствует неудовлетворительной оценке технического состояния (ветхое). Ориентировочная стоимость ремонта здания составляет 88%  от восстановительной стоимости здания при максимально доступной экономически целесообразной восстановительной стоимости ремонта 80 %. Следовательно, капитальный ремонт и восстановление здания нецелесообразен (экономически и технически не оправдан), что существенно может повлиять на снижение рыночной стоимости.

## Методическое обеспечение оценки интеллектуальной собственности (ОИС).

Для подготовки данного методического обеспечения были использованы материалы с сайтов: <http://www.elitarium.ru/>, <http://www.marketjournal.com/ekonomikaupravlenija/75.html> ,<http://studme.org/168503039059/ekonomika/podhody_metody_otsenki_intellektualnoy_sobstvennosti_nematerialnyh_aktivov>.

Существует несколько подходов к оценке интеллектуальной собственности. Предпочтения при выборе того или иного подхода в оценке зависит от наличия необходимой информации, требований заказчиков или собственников объектов интеллектуальной собственности (ОИС), экономической ситуации на момент производимой оценки.

**Рыночный подход:** метод сравнения продаж объектов интеллектуальной собственности.

**Затратный подход:** метод стоимости замещения;метод восстановительной стоимости;

метод исходных затрат метод.

**Доходный подход:** расчета роялти;метод исключения ставки роялти;методы DCF;

методы прямой капитализации; экспресс — оценка; метод избыточной прибыли;

метод основанный на «правиле 25%»; экспертные методы.

## Рыночный подход

При рыночном подходе используется метод сравнения продаж, когда рассматриваемый актив сравнивается с аналогичными объектами интеллектуальной собственности или интересами в этих объектах либо с ценными бумагами, обеспеченными неосязаемыми активами, которые были проданы на открытом рынке. Двумя наиболее распространенными источниками данных, используемыми в сравнительном подходе, являются рынки, на которых продаются, как интересы в собственности на аналогичные неосязаемые активы, так и деривативы (фьючерсы и опционы). Должна существовать обоснованная база для сравнения, когда основная опора делается на сравнимые ОИС, которые присутствуют в той же отрасли или бизнесе, что и анализируемый ОИС, или в той же, которая реагирует на те же экономические переменные. Когда для обеспечения ориентиров при определении величины стоимости используются сделки прошлых периодов в отношении предмета оценки, могут потребоваться корректировки данных с учетом течения времени и изменившихся обстоятельств в экономике.

Основными элементами сравнения, которые должны рассматриваться при отборе и анализе сделок по продаже являются следующие:

1. Структура и объем юридических прав собственности на неосязаемое имущество, передаваемых в сделке.

2. Существование каких-либо специальных условий и соглашений о финансировании.

3. Экономические условия, которые существовали на соответствующем вторичном рынке во время сделки по продаже.

4. Отрасль или бизнес, где использовался (или будет использоваться) неосязаемый актив.

5. Физические характеристики ОИС.

6. Функциональные характеристики ОИС.

7. Технологические характеристики ОИС.

8. Включение других нематериальных активов в сделку.

Нижняя граница диапазона рассчитывается обеими сторонами как минимальная, приемлемая для собственника, оценка платежа за раздел с конкурентом области технической исключительности, обеспечиваемой патентом. Эта оценка служит той базой, на которой строится стратегия поведения собственника при переговорах.

Верхняя граница цены патента рассчитывается как максимальная приемлемая для конкурента — потенциального лицензиата оценка платежа за доступ к запатентованному новшеству.

Таким образом, в процессе определения цены существуют:

- две оценки, минимальные среди приемлемых для патентообладателя, одна из которых вычислена патентообладателем, другая конкурентом;

- две оценки, максимальные среди приемлемых для конкурента, одна из которых вычислена патентообладателем, другая конкурентом.

Предполагается, что патентообладатель и конкурент для переговоров находят частично совпадающее пространство между соответствующими оценками.

## Затратный подход

Затратный подход используется при оценке стоимости ОИС, если невозможно найти объект - аналог, отсутствует какая-либо практика реализации аналогичных объектов или прогноз на будущие доходы не стабилен. Среда реализации ОИС очень неопределенна и успех зависит от многих факторов.

Затратный подход предполагает определение стоимости ОИС на основе калькуляции затрат, необходимых для создания или приобретения, охраны, производства и реализации объекта интеллектуальной собственности на момент оценки.

Например, такие объекты интеллектуальной собственности, как информационные базы данных, подпадающие под определение нематериального актива, создаются на протяжении довольно длительного периода, и расходы на их формирование чаще всего списываются по расходным статьям. Собранная научная библиотека, может представлять собой огромную ценность — в некоторых случаях она может быть самым дорогостоящим активом предприятия, особенно в тех случаях, когда это предприятие — научный институт или высшее учебное заведение. Но оценить степень участия этого актива в создании других, а соответственно и долю в будущих доходах практически невозможно. Активы подобного рода оцениваются методом стоимости создания, то есть с точки зрения затратного подхода, без учета возможных прибылей.

Могут применяться несколько методов оценки затрат на создание ОИС:

- метод стоимости замещения объекта оценки заключается в суммировании затрат на создание ОИС, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки ;

- метод восстановительной стоимости заключается в суммировании затрат в рыночных ценах, существующих на дату оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки;

- метод исходных затрат заключается в суммировании исторических (первоначальных) затрат, пересчитанных с учетом настоящих условий с учетом индекса изменения цен в данной отрасли.

При оценке следует учитывать все существенные расходы, среди которых такие, как оплата труда, маркетинговые и рекламные расходы, расходы на страхование рисков, связанных с объектами интеллектуальной собственности, расходы и издержки на решение правовых конфликтов, на израсходованные материалы, себестоимость научно-методического обеспечения, индивидуализации собственной продукции — логотипа, лицензий, сертификатов и т. д. Также необходимо учитывать различные формы устаревания — физический износ, функциональное и моральное устаревание, устаревание, учитываемое регулирующими органами, технологическое и экономическое устаревании, которые должны применяться к стоимости объекта интеллектуальной собственности.

## Доходный подход

При доходном подходе стоимость неосязаемого актива или интереса в неосязаемом активе определяется путем расчета приведенной к текущему моменту стоимости прогнозируемых будущих выгод.

Различные методы оценки будут зависеть от характера неосязаемого актива, от устойчивости и природы дохода.

* Метод дисконтирования денежного потока. В данном методе дисконтирования будущего денежного потока (Discounted Cash Flow — DCF) рассчитываются денежные поступления для всех будущих периодов. Эти поступления конвертируются в стоимость путем применения ставки дисконтирования и использования техники расчета стоимости, приведенной к текущему моменту.

Метод дисконтирования используется для ОИС, имеющих конкретные сроки службы. Принятый период времени обычно представляет собой более короткий из двух сроков службы ОИС — экономического или юридического.

Срок полезной службы — это период, в течение которого неосязаемые активы, как ожидается, принесут собственнику экономическую отдачу от активов и могут оцениваться с учетом следующих факторов:

- остающийся юридический срок службы;

- остающийся срок по контракту;

- остающийся физический срок службы;

- остающийся технологический срок службы;

- остающийся функциональный срок службы;

- остающийся экономический срок службы.

Дисконтированный денежный поток — DCF (Discounted Cash Flow), рассчитывается по следующей формуле:

Мn = CF1/(1+i) + CF2/(1+i)2 + CF3/(1+i)3 + … + CFn/(1+i)n

где: CF1, CF2, CF3, ..., CFn — поток выгод (денежный поток) в году 1, 2, 3, ... , n от использования объекта оценки;

Mn — сумма (стоимость) ОИС через n лет; i — ставка ссудного процента (ставка дисконтирования).

Ставки дисконтирования (i) определяются по данным рынка на момент оценки и выражаются как мультипликаторы цен (определенные из данных по открыто продаваемым бизнесам или по сделкам) или как процентная ставка (определяемая по альтернативным инвестициям).

В качестве нормы дисконтирования может быть принят уровень предполагаемой прибыли при альтернативном использовании средств на создание, производство и реализацию продукции, процент за банковский депозит, норма прибыли при вложении средств в ценные бумаги, процентная ставка рефинансирования.

Зарубежный опыт показывает, что за нижнюю границу ставки дисконта может приниматься значение доходности по государственным облигациям.

Общая практика показывает, что риск не достижения уровня дохода от неосязаемых активов выше, чем риск, определенный для осязаемых активов и чистого оборотного капитала. Поэтому ставки дисконтирования или капитализации, используемые для конвертации денежных потоков дохода в рыночную стоимость, выше, чем те, которые используются в оценке бизнеса.

* Метод прямой капитализации. Если исходить из того, что объект оценки приобретается не с целью его скорой перепродажи, а на многие годы, то при достаточно большом значении n формула расчета дисконтированного денежного потока преобразуется в формулу.

Мn = CF0/rk

где: CF0 — средний доход по истечении каждого года; rk — коэффициент капитализации, который складывается из реальной ставки дисконта и коэффициента амортизации (возврата капитала).

Метод прямой капитализации достаточно прост, однако он статичен, и поэтому требует особого внимание к правильному выбору показателей чистого дохода и коэффициентов капитализации.

* Метод остаточного дохода. Метод остаточного дохода используется для конвертации дохода в стоимость. В этом случае репрезентативная величина дохода делится на ставку капитализации или умножается на мультипликатор дохода.

Mn = Mr/rk

где: Mn– текущая стоимость объекта оценки; Mr — репрезентативная величина дохода; rk — коэффициент капитализации, который складывается из реальной ставки дисконта и коэффициента амортизации (возврата капитала).

* Метод экспресс — оценки. Метод экспресс — оценки предусматривает расчет обобщенного показателя эффективности на основе анализа динамики изменения суммарного денежного потока на всем периоде реализации инвестиционного проекта.

Итоговым показателем реализации инвестиционного проекта является величина кумулятивного чистого денежного потока (net cash flow) NCF, как функция времени t. Она включает в себя все денежные притоки и оттоки, имеющие место при реализации проекта. Минимальное отрицательное значение NCF характеризует величину инвестиций, которые определяют стоимость проекта PC. Положительное значение NCF свидетельствует об общей доходности проекта. Поскольку затраты и доходы формируются в различные моменты времени, то для приведения их к одному началу отсчета, применяется операция дисконтирования. В результате получается чистый дисконтированный доход (net present value) NPV, связанный с NCF коэффициентом дисконтирования.

* Расчет стоимости роялти. Ставка роялти (величина периодических отчислений в пользу лицензиара (правообладателя) представляет собой отношение величины отчислений в пользу лицензиара (прибыли лицензиара) к величине общей стоимости, цене произведенной и реализованной лицензиатом (пользователем) продукции (услуг) по договору.

Экономический смысл роялти заключается в распределении полученной от использования лицензии прибыли правообладателя (лицензиата, франчайзера) между ним и лицензиаром в согласованной пропорции, путем установления определенного процента от цены произведенной и реализованной продукции в пользу правообладателя.

По определению ставка роялти (R) (величина % периодических отчислений в пользу правообладателя) представляет собой отношение величины отчислений в пользу правообладателя (прибыли лицензиара (Прл-ра)) к величине общей стоимости, цене (Ц) произведенной и реализованной пользователем продукции (услуг) по договору, что может быть выражено следующей формулой:

R = Прл-ра/Ц

На практике применяют следующие методы определения роялти:

- определение цены лицензии через роялти, установленные в ранее заключенных лицензионных сделках, независимо от конкретных предметов лицензии ;

- определение роялти на базе среднеотраслевых роялти, сложившихся в данной отрасли на аналогичную или взаимозаменяемую продукцию.

Ставка роялти колеблется, как правило, в пределах 1-12%. Наиболее часто она устанавливается в пределах 2-6 %. Для некоторых отраслей существуют эмпирические шкалы среднестатистических рыночных роялти, часто называемых рыночной ценой лицензии. Однако средняя цена роялти может сильно колебаться по странам мира. Так, для фармацевтической промышленности США диапазон роялти составляет 3-10%, в Германии: 2-10%, во Франции: 4-5%.

Также, ставки роялти могут изменяться по годам действия лицензионного договора: либо увеличиваться, либо уменьшаться, по мере увеличения срока действия конкретного лицензионного договора. Возможно использование скользящей ставки роялти, зависящей от объемов производства или продаж продукции лицензиатом. При увеличении объема производства продукции роялти соответственно уменьшаются, а при сокращении объемов производства — увеличиваются. В данном случае, скользящая ставка роялти стимулирует лицензиата к производству и сбыту продукции, для лицензиара положение так же не ухудшается, так как растет прибыль.

В лицензионное соглашение может быть включена оговорка о минимальной сумме вознаграждения, которая в любом случае должна быть выплачена лицензиатом.

* Метод освобождения от роялти. Этот метод базируется на предположении, что рассматриваемая интеллектуальная собственность не принадлежит реальному владельцу, а является собственностью другого предприятия. Последнее предоставляет интеллектуальную собственность на лицензионной основе при условии уплаты роялти. Таким образом, вычисляется псевдоэкономия расходов по оплате роялти, капитализированная величина которых может рассматриваться в качестве эквивалента рыночной стоимости интеллектуальной собственности.
* Метод избыточной прибыли. При оценке патентов и лицензий, торговой марки, франшизы, имущественных прав используется, как правило, метод избыточной прибыли.

Метод избыточной прибыли основан на расчете экономических выгод, связанных с получением прибыли за счет нематериальных активов, не отраженных на балансе предприятия и обеспечивающих прибыль на активы или собственный капитал выше среднего уровня.

Правило 25 %. За время существования патентной охраны сформировалась определенная традиция, согласно которой претендент изъявлял готовность платить патентообладателю 25% ожидаемой валовой прибыли, заработанной конкурентом благодаря лицензии. При условии применения этого метода оценки ОИС лицензиат не заинтересован в раскрытии своих потенциальных показателей, поэтому оценить диапазон прибыли можно на период не более двух лет. При этом для новой сферы бизнеса и неопределенного размера прибыли пропорции распределения прибыли следует увеличивать в пользу лицензиата, так как он подвергается повышенному риску.

* Метод экспертной оценки. Метод экспертных оценок — метод прогнозирования, основанный на достижении согласия группой экспертов.

Существует масса методов получения экспертных оценок.

В одних случаях с каждым экспертом работают отдельно, он даже не знает, кто еще является экспертом, и потому высказывает свое мнение независимо от авторитетов.

В других же — экспертов собирают вместе для подготовки материалов, при этом эксперты обсуждают проблему друг с другом, учатся друг у друга, и неверные мнения отбрасываются. При этом, число экспертов может быть фиксировано и таково, чтобы статистические методы проверки согласованности мнений и затем их усреднения позволяли принимать обоснованные решения, а может расти в процессе проведения экспертизы.

**Необходимость проведения экспертной оценки предполагает следующие этапы подготовки работы экспертов:**

1. Формулировка заказчиком, цели экспертного опроса (формулируется цель оценки ОИС). От точности формулировки цели оценки ОИС зависит эффективность и своевременность выполнения экспертами поставленной перед ними задачи.

2. Подбор заказчиком основного состава группы экспертов. Состав экспертов зависит от специфики оцениваемых объектов. Эксперты должны быть специалистами в той отрасли, где осуществляет свою деятельность заказчик.

3. Разработка и утверждение технического задания на проведение экспертного исследования опроса.

4. Разработка подробного сценария проведения сбора и анализа экспертных мнений (оценок), включая как конкретный вид экспертной информации (слова, условные градации, числа, ранжировки, разбиения или иные виды объектов нечисловой природы) и конкретные методы анализа этой информации (вычисление медианы Кемени, статистический анализ люсианов и иные методы статистики объектов нечисловой природы и других разделов прикладной статистики).

5. Формирование экспертной комиссии (целесообразно заключение договоров с экспертами об условиях их работы и ее оплаты, утверждение заказчиком состава экспертной комиссии).

6. Проведение сбора экспертной информации.

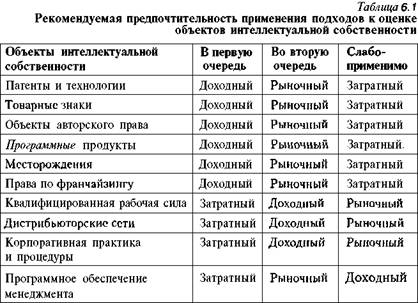
7. Анализ экспертной информации.

8. Интерпретация полученных результатов и подготовка заключения для заказчика.

9. Официальное окончание деятельности.

Практика применения того или иного метода оценки разнообразна, тем не менее можно говорить о том, что доходный подход наиболее предпочтителен как для продавцов, так и покупателей ОИС, так как он базируется на оценке потенциальных выгод от использования ОИС.

Предпочтительность выбора того или иного подхода при оценке ОИС приведена в табл. 6.1 (<http://www.marketjournal.com/ekonomikaupravlenija/75.html> ).



**Пример.** Предположим, рыночная стоимость чистых активов предприятия оценивается в $40 000, чистая прибыль — $16 000. Среднеотраслевая рентабельность собственного капитала равна 15%. Избыточные прибыли предполагается получать в течение 5 лет. Оценить стоимость деловой репутации (гудвилла).

**Решение.**

Рыночная стоимость чистых активов     40 000.

Ожидаемая прибыль         40 000 х ОД 5 - $6000.

Избыточная прибыль        16 000 - 6000 = $10 000.

Ставка капитализации       1/5 = 20%.

Стоимость гудвилла           10 000/0,2 = $5000.

Метод освобождения отроялти предполагает, что при использовании принадлежащей предприятию интеллектуальной собственности появляется дополнительная прибыль в виде невыплаченного вознаграждения за ее использование:

image164

где Bt — выручка в t-il год; R — ставка роялти по отрасли; 3( — расходы, связанные с поддержанием патента или лицензии в силе в £-й год (юридические, организационные, административные издержки); Т— срок действия патента, лет.

Стоимость лицензии методом роялти вычисляется как:

image166

где Вг — выручка от реализации продукции по лицензии в t-й год; R. — размер роялти в i-м году, %; Т— срок действия лицензионного договора, лет.

Размер роялти зависит от следующих факторов:

-объема правовой охраны (продажа не запатентованной разработки снижает цену лицензии до 30%);

-объема передаваемых прав использования (наиболее дорогой — полная лицензия, наиболее дешевый — простая лицензия);

-объема производства и возможности контролировать выпуск продукции по лицензии (если контроль затруднен, то цена лицензии возрастает);

-срока (чем больше срок, тем меньше ставка роялти);

-научно-технической значимости и коммерческих возможностей использования нововведения (передовая разработка стоит дороже);

-размера капиталовложений, необходимых для организации производства продукции по лицензии;

-объема передаваемой технической документации: передается ли в полном объеме (конструкторская, технологическая, эксплуатационная) или частично (только конструкторская);

-зависимости лицензиата в поставках материалов, инструментов, комплектующих деталей для организации производства продукции по лицензии, а также от объема технической помощи со стороны лицензиара в освоении объекта;

-ситуации на рынке: наличия конкурентных предложений на покупку аналогичных по экономической эффективности технологий.

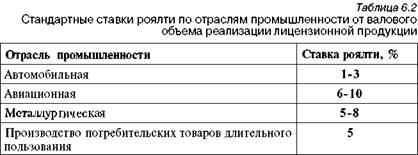
Размер роялти может быть определен эмпирически (на базе стандартных среднестатистических значений) или расчетным путем.

Стандартные ставки роялти составляют 20-25% от дополнительной прибыли лицензиара или 0,5-14% от объема продаж, себестоимости или цены продукции (табл. 6.2).

При отсутствии данных по конкретной отрасли промышленности или объекту лицензии расчет ставок роялти выполняется с учетом уровня рентабельности производства и доли лицензиара в прибыли лицензиата:

image168

где Р— рентабельность производства и реализации продукции по лицензии; d — доля прибыли лицензиара в общем объеме прибыли лицензиата от производства и реализации продукции по лицензии (от 10 до 50%).





Метод прямого сравнения продаж предполагает определение стоимости объекта по цене сделок купли-продажи аналогов с учетом поправок на различие характеристик. Этот метод имеет ограниченное применение в силу уникальности и специфики объектов.

Метод стоимости создания используется для оценки целевых организационных расходов, затрат на НИОКР, лицензии на право занятия определенным видом деятельности.

Стоимость объекта интеллектуальной собственности рассчитывается как сумма всех затрат, скорректированная с учетом коэффициента технико-экономической значимости (Кдля изобретений и полезных моделей, коэффициента морального старения (К2), индекса цен на дату оценки (К3):

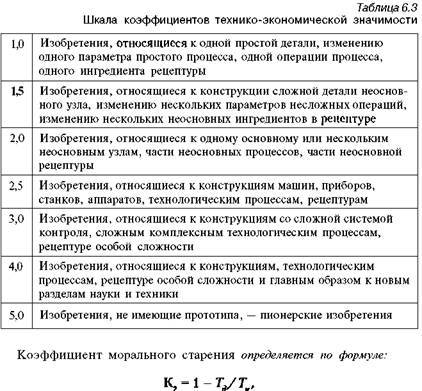
image174

При покупке объекта интеллектуальной собственности учитываются затраты на приобретение имущественных прав, на освоение в производстве товаров с использованием нематериального актива, на страхование рисков осуществления проекта.

При создании объекта на самом предприятии учитываются затраты на поисковые работы и разработку темы; на создание экспериментальных образцов; на услуги сторонних организаций; на уплату патентных пошлин; на создание конструкторской, технологической, проектной документации; на составление и утверждение отчета.

Расходы на создание товарных знаков включают в себя расходы на обеспечение качества товаров, рекламу и защиту товарных знаков, формирование имиджа фирмы, что достаточно сложно оценить. Поэтому применимость данного метода и ограничена наиболее осязательными из нематериальных активов.

Коэффициент технико-экономической значимости (К() определяется для изобретений и полезных моделей по табл. 6.3.



где Т — номинальный срок действия охранного документа; Т, — срок действия охранного документа по состоянию на расчетный год.

**Пример.** Оценка объекта авторского права.

Рассмотрим пример оценки объекта авторского права — базы данных. (Источник: <http://studme.org/168503039059/ekonomika/podhody_metody_otsenki_intellektualnoy_sobstvennosti_nematerialnyh_aktivov>).

Дата и место оценки: 1 марта 2010г., г. Москва (курс — 22,89 руб./S).

Цель оценки: включение ОИС в уставный капитал предприятия.

Объект оценки: ОИС представляет собой базу данных, предназначенную для облегчения и ускорения поиска необходимой информации лицом, работающим на российском рынке интеллектуальной собственности.

Состояние рынка

Затраты на разработку такого ОИС складываются из следующих основных статей: заработная плата программиста (с отчислениями в бюджет), плата за аренду помещения, плата за амортизацию оборудования, накладные расходы и прибыль предпринимателя.

Заработная плата опытного программиста в зависимости от квалификации составляет от $500 до $2000 в месяц. Плата за аренду офисных помещений находится на уровне от $300 до $1000 в год за 1 м2.

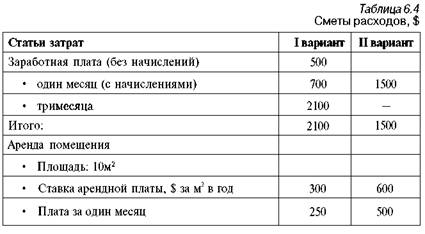
Профессиональные программисты работают с комплектами оборудования (компьютеры, принтеры, сканеры и т. д.) стоимостью от $1200 до $2400 со сроком эффективного использования 3-5 лет.

Процедура оценки (затратный подход).

Для определения стоимости объекта оценки целесообразно применить метод восстановительной стоимости. Поэтому следует составить смету затрат в предположении, что ОИС создается в настоящий момент в условиях успешно функционирующей организации.

Существуют два мнения экспертов: база данных может быть создана опытным программистом средней квалификации за три месяца; этот программный продукт может быть разработан специалистом высокой квалификации в течение одного месяца.

Соответственно строятся два варианта сметы расходов (табл. 6.4).





Таким образом, получены два возможных значения восстановительной стоимости оцениваемой базы данных: 102 146,6 руб. и 71 073,5 руб. Поскольку данный продукт создан в конце 1998 г., можно считать, что снижения его стоимости за счет устаревания пока что не произошло.

Согласование результатов

Так как не имеется оснований придавать какому-либо из участвующих в согласовании результатов больший вес, нежели другому, в качестве конкретной стоимости объекта оценки (PV) следует указать ее среднее арифметическое значение:

Заключение

Рыночная стоимость оцениваемой базы данных объективно находится в диапазоне от 70 до 100 тыс. руб.

По состоянию на дату оценки, по мнению эксперта, она равна в 8 тыс. руб.

# Оценка объектов промышленной собственности Оценка лицензии

Объем производства продукции по лицензии определяется исходя из следующих источников:

- экспертной оценки специалистов лицензиара о возможном объеме производства продукции по лицензии лицензиатом на установленной территории;

- информации лицензиата о получаемых им объемах производства продукции по лицензии на той же территории;

- фиксированных объемов производства, которые указаны в лицензионном договоре;

- оценки производственных мощностей лицензиата.

Определять объем производственной продукции по лицензии нужно по каждому году с учетом того, что в первые годы освоения выпуска может и не быть, потом будет происходить наращивание объемов, а затем пойдет спад в связи с моральным старением нововведения.

Расчетная продажная цена продукции по лицензии — это цена продукции по лицензии на условиях франко-завод изготовителя за вычетом стоимости упаковки, страховки, расходов на хранение.

Пример

Определить стоимость лицензионного соглашения по предоставлению неисключительного права на использование запатентованной промышленно освоенной технологии при среднеотраслевой норме рентабельности 26%. Решение

Роялти по договоренности субъектов сделки рассчитывается как процент от прибыли (табл. 6.5).

1.  Определяем ставку роялти с учетом наличия охранных документов и возможности получения реальных преимуществ перед конкурентами за счет патентной монополии как величину доли владельца технологии в прибыли лицензиата 25%. Тогда расчетная величина значения роялти:

image182

2.  Платежи по лицензионному соглашению предполагается производить в течение 3 лет.

3. Прогнозирование объема продаж по лицензионному соглашению.

Производственная мощность для продукции по данному лицензионному соглашению — 1500 шт. Рост выпуска продукции — 20% в год. Инфляция — 10%. Ставка дисконта — 25% Переменные издержки составляют 20% от выручки. Расходы по обеспечению лицензионного соглашения составляют 1% от выручки.

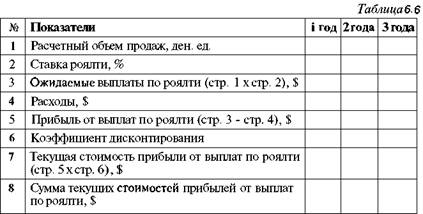
Расчет ожидаемых выплат по роялти.

Определение дисконтированных денежных потоков от выплат по роялти. Определение стоимости лицензионного соглашения как суммы текущих стоимостей потоков прибыли от выплат по роялти.



**Пример.**

Стоимость лицензии методом освобождения от роялти (табл. 6.6).



# Оценка бренда.

Товарный знак является средством индивидуализации товаров. Это символ качества и престижа, чья стоимость растет с течением времени в результате использования, рекламирования и увеличения объемов продаж. В 1266 г. в Англии был принят первый касающийся товарных знаков законодательный акт, в соответствии с которым каждый пекарь был обязан маркировать продукцию своим знаком, чтобы при недостаточном качестве хлеба можно было обнаружить виновного.

В России зарегистрировано порядка 200 тыс. товарных знаков и знаков обслуживания. В год, по данным Роспатента, подается примерно 30 тыс. заявок на регистрацию товарного знака. Ежегодно Роспатент выдает около 20 тыс. соответствующих свидетельств.

Товарный знак — это существенный компонент нематериальных активов, формирующий немалую долю рыночной стоимости фирмы и одновременно представляющий собой важный источник информации для покупателей товаров.

Стоимость товарного знака может измеряться значительной суммой (табл. 6.7).



Как средства искусственной дифференциации товаров товарные знаки дают их владельцам возможность обеспечения монопольного положения на соответствующем, создаваемом путем индивидуализации производственной продукции и товаров рынке. Это обусловливает относительно большой доход на единицу продукции. Тем самым товарный знак можно рассматривать как фактор производства стоимости товара.

Оценка товарного знака производится:

при его покупке другой фирмой;

при предоставлении франшизы новым компаньонам, когда расширяется рынок сбыта и увеличивается объем продаж;

при определении ущерба, нанесенного деловой репутации предприятия незаконными действиями со стороны других предприятий;

при использовании его в качестве вклада в уставный капитал создаваемого общества или товарищества;

при определении стоимости нематериальных активов для общей оценки стоимости предприятия.

При оценке товарного знака, приобретаемого предприятием у другой фирмы, предпочтительно использовать доходный подход, а именно метод преимущества в прибыли. Для этого достаточно рассчитать прирост чистого дохода предприятия вследствие увеличения цены и расширения рынка сбыта и вычесть дополнительные расходы на удовлетворение требований обладателя товарного знака. Стоимость товарного знака совпадает с преимуществом в прибыли. Преимущество в прибыли определяется только в первый год использования товарного знака, так как в дальнейшем фирма-покупатель уже сама будет работать на товарный знак, т. е. увеличивать (в лучшем случае) или уменьшать его стоимость. Поэтому применять коэффициент капитализации для перевода преимущества прибыли в стоимость было бы неправильно.

Бренд — наименование плюс товарный знак.

Затратный подход — это самый простой способ, предусматривающий учет затрат на создание и поддержание бренда. Поскольку средства могут тратиться неэффективно, этот показатель достаточно условен.

Рыночный подход опирается на два аналогичных продукта — брен-довый и не имеющий бренда. Вычисляется прибыль, полученная от продажи этих товаров за какой-то период времени, или прибыль за определенное количество штук. Прибыль от небрендового товара вычитается из прибыли от товара брендового. Эта разница и есть стоимость бренда. Естественно, не всегда можно найти аналогичный без-брендовый товар. Тогда в расчетах учитывается влияние внешних рыночных факторов, например прибыльность данного сектора рынка.

Доходный подход предполагает составление двух вариантов прогноза результатов деятельности компании. Один исходит из наличия бренда, другой — из его отсутствия. Разница и есть эффект наличия бренда или его ценность для действующего предприятия.

**Пример.**

Аудиторско-консалтинговая фирма завоевала прочные позиции на рынке. Объем реализации — 20 млн руб. в год, в том числе 40% суммы получено за счет услуг по аудиту, 30% — по оценке, 30% — другие консалтинговые услуги. Исследование рынка показало, что имеется возможность реализовывать услуги аудиторов — на 25% выше среднерыночных, оценщиков— на 10% выше среднерыночных, консалтинг — 0%. Предполагается, что первые 5 лет доходы будут расти на 10% в год, а через 5 лет — на 5%. Ставка налога на прибыль — 30%. Ставка дисконта для оптимистичного варианта — 25%, вероятного — 30%, пессимистического — 35%.

Оценить стоимость бренда аудиторской фирмы.

**Решение.**

Расчет стоимости проведем через определение будущих выгод из-за преимуществ в стоимости услуг. Подсчитаем чистый доход, приносимый брендом в текущем году:

image192

Предварительная оценка стоимости бренда — от 1,5 до 15 млн руб. Рыночная стоимость бренда находится в диапазоне от 6,0 до 8,9 млн руб.; вероятная стоимость — 7,2 млн руб. (табл. 6.8).



# Оценка договора на передачу ноу-хау

Ноу-хау имеет реальную ценность только в случае надежной защиты его от раскрытия. Поэтому расчет стоимости ноу-хау имеет смысл основывать на использовании прибыли за несколько лет. Для оценки ноу-хау можно применять метод роялти. Однако при расчете следует уточнить, что предполагается оценка патента на технологию.

Патент предполагает передачу права собственности, тогда как лицензия разрешает использование нематериального актива на определенный в ней срок и не предполагает перехода права собственности.

Проблема определения платежей за использование ноу-хау заключается в том, что для его внедрения в производство требуются инвестиции. Чистый доход от использования ноу-хау или изобретения является частью чистого дохода от реализации инвестиционного проекта. Поэтому сначала разрабатывается инвестиционный проект, составляется бизнес-план, в котором рассчитывают ожидаемый ежегодный чистый доход. Затем выделяют ту часть чистого дохода, которую можно отнести к используемому объекту интеллектуальной собственности.

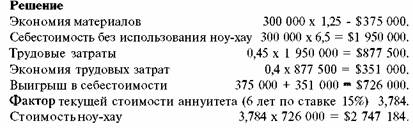
Применяемый для расчета долевой коэффициент определяется с учетом фактора получения экономии. Так, применение ноу-хау или изобретения дает прирост чистого дохода предприятия за счет таких факторов, как снижение себестоимости продукции, увеличение объема продаж, увеличение цены за продукцию за счет роста качества, снижение налога на прибыль. Далее надо решить, какая часть рассчитанного дохода пойдет в оплату обладателю (автору) ноу-хау или изобретения. Вот эта величина и будет использована в формуле как чистый доход.

Особое внимание следует обратить на выбор ставки дисконта. Обычно ставка дисконта складывается из безрисковой ставки и премии за риск. Когда оцениваются объекты интеллектуальной собственности, премия за риск выбирается повышенной, так как вложения в эти объекты отличаются большой рискованностью.

Срок полезного применения объекта интеллектуальной собственности оценивается предприятием самостоятельно и зависит от сроков старения передаваемых знаний (опыта) и возможного раскрытия их конфиденциальности. Этот период соответствует 20-летнему периоду действия патента РФ на изобретение. При определении срока действия договора на передачу ноу-хау в международной практике принятым считается срок, равный пяти годам, а по отдельным договорам он изменяется в пределах от двух до десяти лет.

**Пример.**

Предприятие владеет ноу-хау производства изделий. Затраты на производство изделий без использования ноу-хау составляют $6,5 за единицу. При этом 45% себестоимости представляют собой затраты труда. Рассматриваемое предприятие продает 300 000 изделий в год. Ноу-хау дает предприятию возможность экономить на каждом выпускаемом изделии $1,25 за счет используемых материалов и 40% трудовых затрат. По прогнозам, это преимущество сохранится в течение 6 лот. Необходимо оценить стоимость ноу-хау при ставке дисконта 15%.



# Оценка инновационного проекта как объекта интеллектуальной собственности

Инновация — нововведение в технике, имеющее новизну технологических идей, изобретений, отвечающее потребностям рынка.

Инновационный объект — изделие, прибор, технология, изобретение, научные и промышленные секреты.

Инновационный процесс — процесс разработки и создания инновации во времени.

Коммерциализация — процесс введения инновационного объекта в хозяйственный оборот с прибылью с учетом покрытия затрат на предшествующий научный результат.

Коммерциализуемость может быть:

положительная (разработчик претендует на часть прибыли от проекта, которая покрывает его предшествующие затраты);

отрицательная (разработчик не может претендовать на часть прибыли, получаемой от реализации инновационного продукта);

компромиссная (разработчик претендует на часть прибыли, но она не покрывает его затрат на предшествующие результаты).

Для коммерциализации технологии нужно: актуализировать объект коммерциализации; проверить факт наличия прав на объекты интеллектуальной собственности; установить срок охраны и территорию действия прав на ОИС; провести анализ документов, подтверждающих права владельцев; оценить стоимость инновационного объекта.

Подход 1 — монопольное ценообразование. Владелец научно-технического знания, имеющего правовую охрану, выступая монополистом на рынке, может продать свой товар по той цене, которую он сочтет приемлемой. Однако в реальной ситуации на цену будут воздействовать различные рыночные факторы, которые определят рыночную, а не монопольную цену.

Подход 2 — затратное ценообразование. Цена определяется исключительно величиной затрат на проведенные НИОКР, а также получение патентных прав.

Подход 3 — смешанный подход. Используются обе стратегии. При оценке нижней границы цены выбирается стратегия затратного подхода, но вместе с тем используется методика, где при оценки стоимости технологии учитывается реальная прибыль при введении объекта ИС в хозяйственный оборот.

Формы коммерциализации объекта:

Разработка—производство—рынок (у изобретателя блестящая идея, но нет собственных ресурсов для ее развития, формирования рынка и производства продукта).

Разработка—передача прав на объект ИС (российская фирма, производящая продукцию в своей стране, ищет возможности выхода на другие рынки).

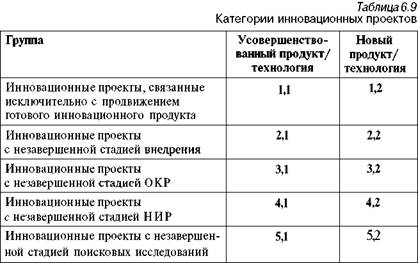
Разработка—создание совместного предприятия—рынок.

В качестве факторов, влияющих на ценообразование технологии, можно выделить: стадию разработки научно-технического новшества; его правовая охрану; его техническую и коммерческую ценность; объем передаваемых прав; условия платежа; наличие ноу-хау; наличие патентной защиты и объем патентных прав; спрос на рынке на данную технологию и его продолжительность спроса; наличие на рынке аналогичных решений; возможность оказания технической помощи; необходимость поставки сырья, материалов, специального оборудования, комплектующих и т. п.

Факторы, влияющие на успешность выполнения инновационного проекта: значимость проекта, полезность результатов для потенциальных пользователей, кадровый состав проекта, бизнес-план проекта и др.

Инновационный риск — вероятностная оценка успеха/неуспеха создания инновационного продукта и доведения его до рынка. Инновационные проекты относятся к категории наиболее высокого риска для инвестиций. В основном финансирование этой сферы идет из бюджетных источников, из средств венчурных и специальных фондов.

Если разделить инновационные продукты по степени завершенности исследований и характеру результата НИОКР, то можно получить категории инновационных проектов, представленные в табл. 6.9.



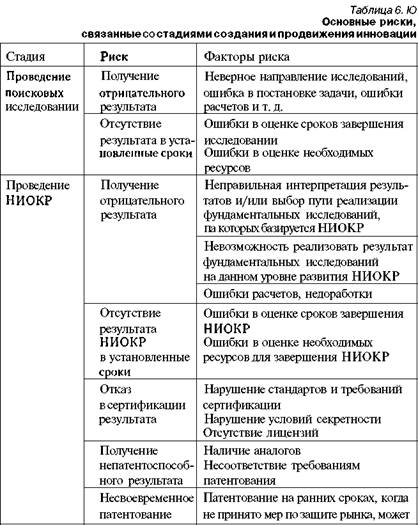
Наиболее привлекательными для инвестиций являются, с точки зрения инвесторов, проекты категории 1.1 и 2.1.

Значительно выше риск по проектам, ориентированным на продвижение нового продукта/технологии. При разработке и реализации таких проектов многие решения приходится принимать на интуитивном уровне, так как в большинстве случаев необходимая информация отсутствует. Например, для подобных проектов очень непросто разработать маркетинговую концепцию: довольно вероятны ошибки при прогнозировании объемов спроса, возможностей сбыта, позиционировании товара на рынке, установлении цены. Тем не менее проекты, относящиеся к группам 1.2 и 2.2, при наличии веских аргументов для инвестора могут получить необходимые инвестиции.

Самую низкую вероятность финансирования из коммерческих источников имеют проекты 4 и 5 категории. Средства для этих проектов лучше искать в инновационных и венчурных фондах. Инновационный риск данных проектов существенно повышается для инвестора в связи с тем, что в соответствии с российским законодательством риск случайных неудач невыполнения договоров несет заказчик.

Управлять рисками, связанными с внедрением и продвижением инноваций на рынок, достаточно сложно, особенно принимая во внимание очень высокую долю неопределенности. Тем не менее анализ инновационных рисков и их систематизация уже могут дать инструменты к управлению рисками.

На сегодняшний день создано достаточно много классификаций инновационных рисков. Однако многие из них страдают излишней детализацией. Для инвестора имеют значение фактически лишь те риски, которые приводят к потере или снижению объемов запланированной прибыли или доходов. В данной классификации отражены основные риски, связанные с созданием и продвижением инноваций (табл. 6,10).







На основании данной схемы можно провести и оценку инновационных рисков, рассматривая наличие в проекте мер, снижающих ука-занныериски.

Оценивать риски можно, используя логические шкалы или систему баллов.

Большинство методик по оценке рисков строится именно по балльной системе: эксперт проставляет определенное количество баллов по каждой из групп риска или по каждому риску в отдельной группе, затем риски взвешиваются и выводится общая оценка риска проекта. На основании этой оценки дается заключение о группе риска проекта и целесообразности его финансирования. Оценка риска проекта должна обязательно отражаться в расчетах по проекту: все показатели проекта должны быть рассчитаны с учетом поправки на риск.

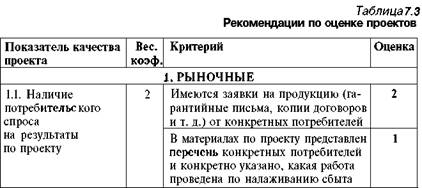
# Экспертная оценка групп проектов (методика Национального фонда США).

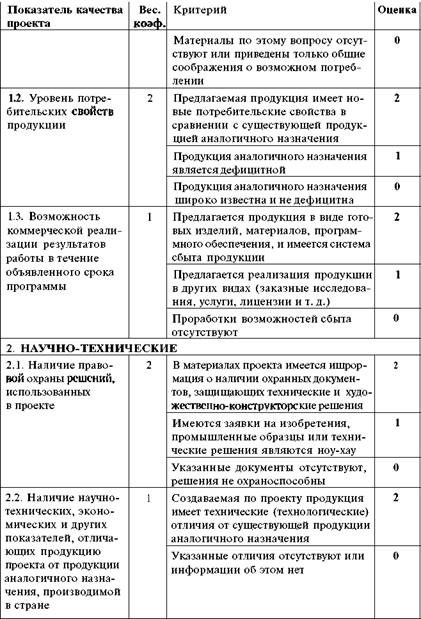
Методика Национального фонда США предполагает предварительную группировку проектов и проведение последующей процедуры оценки по группам проектов. Проекты группируются по научно-техническим задачам и направлениям, по каждому из которых подбирается группа экспертов. Эксперты знакомятся с рекомендациями по оценке проектов, включающими оценки по показателям качества и обобщенную субъективную оценку (табл. 7.3). Далее они изучают материалы по проектам и оценивают их независимо друг от друга. При необходимости эксперты могут обращаться к другим источникам для получения дополнительной информации.

Результаты работы экспертов оформляются в виде типовых таблиц показателей качества, по которым определяется численная усредненная оценка по каждому проекту путем суммирования показателей качества с учетом весовых коэффициентов.

Результатом экспертизы является ранжированный перечень проектов.

Дополнительно эксперту предлагается после детального анализа проекта по показателям качества дать обобщенную оценку проекта, отражающую его собственное мнение о целесообразности финансирования данного проекта в виде: да, нет, не знаю с письменным обоснованием этой оценки.









# Методические рекомендации Минэкономики и Министерства финансов России.

Методы оценки эффективности проектов можно классифицировать по ряду признаков. По виду эффективности различают методы оценки экономической, финансовой (коммерческой) и бюджетной эффективности проектов. Экономическая эффективность проектов отражает отдачу прямых или косвенных капиталовложений инициатора и инвестора проекта в виде дополнительных (средних за срок полезной жизни проекта) доходов (экономии) всех организаций, предприятий или частных лиц, затрагиваемых проектом (его участников и/или их работников, студентов, аспирантов, населения и пр.), включая экономически неизмеримые социальные последствия.

Прямые капиталовложения предполагают непосредственное расходование ограниченных денежных средств; косвенные капиталовложения — отказ от получения дохода или экономии, которые были бы возможны при сохранении статус-кво.

Срок полезной жизни проекта — это срок, в течение которого сказываются положительные последствия проекта.

Финансовая (коммерческая) эффективность характеризует отдачу с прямых или косвенных капиталовложений инициатора и инвестора проекта в виде их дополнительных (средних за срок полезной жизни проекта) доходов экономии.

Финансовая (коммерческая) эффективность оценивается для непосредственных участников проекта в отличие от экономической эффективности, где показатели прибыли выявляются по всему кругу затрагиваемых проектом организаций.

Бюджетная эффективность проектов сопоставляет вызываемые проектом дополнительные расходы государственных и местных бюджетов всех уровней с дополнительными доходами, т. е. отражает финансовые последствия осуществления проекта для федерального, регионального и местного бюджетов.

В зависимости от учета фактора времени методы подразделяются на статические, в которых денежные поступления и выплаты, возникающие в разные моменты времени, оцениваются как равноценные, и динамические, в которых денежные поступления и выплаты приводятся с помощью методов дисконтирования к единому моменту времени, обеспечивая их сопоставимость.

Статические методы оценки эффективности инвестиций относятся к простым методам, которые используются для грубой и быстрой оценки привлекательности проектов и рекомендуются для применения на ранних стадиях экспертизы проектов.

По виду обобщающего показателя, выступающего в качестве критерия эффективности проекта, методы делятся на:

абсолютные, в которых в качестве критерия используются разностные показатели между поступлениями денежных средств от проекта и соответствующими выплатами;

относительные, в которых обобщающие показатели определяются как отношение стоимостных оценок финансовых результатов проекта к совокупным затратам на их получение;

временные, в которых оценивается срок окупаемости.

Основные классификационные группы методов и критерии эффективности проектов приведены в табл. 8.3.

Суммарная прибыль при реализации результатов проекта определяется как разность совокупностей стоимостных результатов и затрат на их достижение:

image318

где Р - ожидаемая стоимостная оценка результатов (сумма цен потенциальных лицензий по продаже создаваемых научно-технических активов, образцов, учебных материалов, малых серий изделий и др.), получаемых в результате выполнения проекта в году t, 3 — текущие затраты при выполнении проекта в течение t-ro интервала времени; Т— число интервалов в течение расчетного периода.



Среднегодовая прибыль определяет величину прибыли в течение года:

image322

где Т— продолжительность расчетного периода (определяется как временной горизонт анализа).

Рентабельность инвестиций дает возможность установить не только факт прибыльности проекта, но оценить степень этой прибыльности. Показатель определяется как отношение среднегодовой прибыли к вложенным канитало образующим инвестициям в рамках проекта:

image324

где К — капитало образующие инвестиции за период Г (рекомендуется принимать на уровне общей финансовой поддержки проекта за вычетом расходов по его организационной подготовке).

image326

Суммарный чистый дисконтированный доход (чистая текущая стоимость) проекта для его участников за утвержденный срок проекта (как правило, не более 2-3 лет) показывает, насколько вложенные в проект средства позволят получить чистого дохода больше, чем они могли бы обеспечить, будучи на то же время вложены в средние по эффективности и рискам другие проекты капиталовложений.

Суммарный чистый дисконтированный доход рассчитывается как:

image328

где Д —дополнительные доходы (экономия) по проекту для его участников в год t Ct — необходимые для продолжения проекта дополнительные собственные (не за счет целевой государственной поддержки проекта) затраты участников проекта; d — ставка дисконтирования; й0 — стартовые инвестиции.

Чистые доходы (Дг— С:) с проекта оцениваются как сальдо дополнительных поступлений от реализации проекта для его участников и их текущих затрат на проект.

Чистые доходы с проекта по годам его реализации суммируются с приведением их по фактору времени к году начала проекта, когда принимается решение об его утверждении и выделении на проект стартовых инвестиций.

Под стартовыми инвестициями понимается все целевое финансирование проекта в первый год. Дальнейшее его финансирование (включая имеющие характер капиталовложений затраты на приобретение оборудования и пр.) рассматривается как общие текущие затраты на реализацию проекта (платежная часть денежных потоков по проекту).

Чистые доходы по проекту в будущие его годы рассчитываются в реальном выражении, т. е. в ценах стартового года его реализации (очищены от инфляции).

Обеспечение сопоставимости разновременных чистых доходов (денежных потоков) от проекта по фактору времени (расчет их текущей стоимости) осуществляется с использованием операции дисконтирования, где в качестве ставки дисконта (минимально приемлемой для инвестора нормы дохода на вложенный капитал) может служить:

долговременная (в расчете на срок проекта) средняя реальная (за вычетом индекса инфляции) доходность на фондовом рынке, наблюдавшаяся ранее;

стабилизировавшаяся реальная доходность на фондовом рынке;

средняя (в расчете на срок проекта) реальная ожидаемая доходность на фондовом рынке;

реальная доходность государственных облигаций.

Проект признается финансово эффективным, если показатель чистой текущей стоимости оказывается большим нуля.

Внутренняя норма доходности, сравниваемая с общей нормой дохода

d, показывает, насколько проект финансово эффективнее, чем использование тех же средств на другие нужды инвестирования.

Внутренняя норма доходности (г) рассчитывается как ставка дисконта, при которой чистая текущая стоимость равна нулю, т. е. решается уравнение, где неизвестной выступает величина г.

image330

Очевидно, чем больше показатель внутренней нормы доходности превышает норму дохода d, тем больший запас эффективности имеет проект.

image332

Индекс доходности служит обобщающим показателем сравнительной финансовой эффективности проекта:

Численное значение этого индекса указывает на то, во сколько раз по своей финансовой эффективности проект более (если I > 1) или менее (если К 1) эффективен, чем вложение тех же государственных средств в иные инвестиционные проекты с уровнем эффективности d.

Срок окупаемости проекта определяется как период, начиная с которого первоначальные вложения и другие затраты на проект покрываются его суммарными результатами, а суммарный доход становится неотрицательным.

Если срок окупаемости проекта меньше срока, определенного Минэкономики в 5 лет, то проект эффективен.

Чистый бюджетный дисконтированный доход рассчитывается согласно общей методологии расчетов чистого дисконтированного дохода (здесь — для государства) с обязательным использованием в качестве ставки дисконта средней ожидаемой (за срок проекта) реальной доходности d государственных облигаций, отражающей стоимость обслуживания государственного долга, на сохранение и возможное увеличение которого государству приходится идти, чтобы при неизменности налоговых поступлений искать средства на финансирование подобных проектов.

Чистый бюджетный дисконтированный доход вычисляется по формуле:

image334

где ГД( — государственные доходы (экономия) в t-й год реализации проекта; Г3( — государственные затраты по целевому финансированию проекта в t-й год реализации проекта; ИГа — часть этих затрат, приходящаяся на год принятия решения о начале финансирования проекта (стартовые государственные инвестиции).

Если этот показатель больше нуля, то проект по критерию бюджетной эффективности эффективен, меньше нуля — неэффективен, при равенстве нулю равно предпочтителен с любым иным приоритетным расходованием бюджетных средств.

По аналогии с финансовой эффективностью проекта применительно к его бюджетной эффективности могут использоваться показатели внутренней бюджетной доходности, индекса бюджетной доходности и срока бюджетной окупаемости проекта.

На заключительном этапе необходимо сравнить численные величины абсолютных показателей финансовой эффективности проекта для его участников и бюджетной эффективности проекта. Обязательным условием приемлемости проекта по его интегральной для государства эффективности является то, чтобы в сумме величины суммарного чистого дисконтированного дохода и чистого бюджетного дисконтированного дохода давали положительное число. Это требование вызвано тем, что даже при прямых бюджетных потерях проект может оставаться для финансирующего его государства эффективным, если эти потери перевешиваются финансовым выигрышем для принадлежащих государству (или находящихся в поле его социальной ответственности) участников проекта.

Пример

Оценим проект создания совместно вузом и институтом РАН учебно-научного центра в области технологий мониторинга природно-тех-ногенной среды.

Экономическая эффективность проекта рассчитывается следующим образом:

ожидаемая суммарная цена научно-технической продукции, создание которой становится возможным на основе объединения научно-технических потенциалов института РАН и вуза (главная контрольная цифра для отслеживания фактической эффективности проекта), — 10 млн руб.;

суммарные затраты на выполнение планируемых для совместного учебно-научного центра научно-исследовательских работ — 6 млн руб.;

суммарная прибыль при реализации научно-технических результатов проекта: П = 10-6 = 4 млн руб.;

принятая максимальная продолжительность периодадействия результата НИР — 5 лет;

image336млн руб.;

капиталообразующие инвестиции по проекту (суммарное его целевое финансирование по Программе за вычетом расходов по организации совмести ого центра —транзакционных издержек) — 2,5 млн руб.;

рентабельность инвестиций — 0,8/2,5 = 0,32 (подлежит сопоставлению со средней эффективностью капиталовложений в экономику, отражаемой, например, среднерыночной доходностью на фондовом рынке);

период окупаемости (срок возврата) инвестиций по реализации результатов проекта: 7"1 = 1/0,32 = 3,16 года, что меньше рекомендуемого Минэкономикой РФ = 5,5 года.

Оценка финансовой эффективности проекта:

утвержденный срок проекта— 2 года;

обусловленные интеграцией дополнительные доходы (экономии) по проекту для его участников в годы с номерами t (дополнительные поступления от открытия приема студентов первого и второго высшего образования по имеющей спрос, при условии качественной подготовки специальности, а также в результате притока заказов на осуществление качественного и экономичного экологического мониторинга): через год — 0,7 млн руб.;

необходимые для продолжения проекта дополнительные собственные затраты участников проекта: через год — 0,2 млн руб.; через два года— 1,6 млн руб.;

долгосрочная (в расчетена два года) средняя реальная доходность, наблюдавшаяся на фондовом рынке, — 0,25 (25%);

стартовые инвестиции по проекту — 0,5 млн руб.;

суммарный для участников проекта чистый дисконтированный доход по проекту: [(0,7 - 0,2)/(1 + 0,25) + (2,8 -1,6)/(1 + 0,25)2] -0,5 = 0,66 млн руб., т. е. больше нуля, что свидетельствует об эффективности проекта;

внутренняя нормадоходности(г): [(0,7 -0,2)/(1 +г)+(2,8 - 1,6)/

image338

индекс доходности: (1,13 - 0,25)/0,25 = 3,5; что свидетельствует о том, что вложение государственных средств в данный проект, с точки зрения его участников и министерств образования и науки, в 3,5 раза более эффективно, чем их иное вложение в национальную экономику.

Оценка бюджетной эффективности проекта:

государственные доходы (экономия) в год от реализации проекта с номером Г из-за появления у них дополнительных доходов, возможное сокращение бюджетного финансирования вуза и партнерского института РАН) но годам проекта: через год — 0,5 млн руб.; через два года —  1,2 млн руб. (приняты на уровне чистых доходов участников проекта, обусловленных реализацией проекта (см. выше));

государственные затраты по целевому финансированию проекта в год реализации проекта с номером t. через год — 0,5 млн руб.; через два года — 2,8 млн руб.;

стартовые инвестиции по проекту — 0,5 млн руб.;

средняя ожидаемая (за срок проекта) реальная доходность государственных облигаций — 0,20 (20%);

бюджетный чистый дисконтированный доход: [(0,5 - 0,5)/( 1 + 0,2)+ + (1,2 - 2,8)/( 1 + 0,2)2] - 0,5 - - 0,65 млн руб., т. е. меньше нуля, что означает для бюджета за годы реализации проекта сравнительную (по сравнению с другими приоритетными направлениями расходования бюджетных средств в рамках бюджета развития) потерю в 0,65 млн руб. Таким образом, с точки зрения бюджетной эффективности проект неэффективен.

Однако все же проект способен дать бюджетным организациям высшего образования и фундаментальной науки больше, чем будет потеряно для бюджета (суммарный чистый дисконтированный доход больше прямых бюджетных потерь: 0,66 > 0,65 млн руб.). Данное обстоятельство служит основанием для общего положительного вывода об эффективности проекта.

# Метод Мэнсфилда

Метод Мэнсфилда предназначен для измерения рентабельности бюджетных затрат на фундаментальные исследования. Мэнсфилд опросил руководителей 75 крупных американских компаний в семи областях производства (переработка информации, электрооборудование, химическая продукция, инструменты, фармацевтическая продукция, метизы, нефть) относительно доли новой продукции и услуг, поставленных на поток в 1975-1985 гг., которые, по словам этих руководителей, не могли бы быть разработаны, если бы не фундаментальные исследования, проведенные в течение 15 лет после их первого появления в качестве новой идеи. На основе этой информации Мэнсфилд оценил норму рентабельности фундаментальных исследований, финансируемых государством, в 28% в год.

## Модель И. Фишера.

Инвестор, обладающий определенной суммой денег / на момент £,, должен решить, как ему лучше разделить ее между текущим потреблением и инвестициями в активы, обеспечивающие доходы к моменту tr Предпочтения инвестора можно охарактеризовать посредством задания семейства кривых безразличия. Каждая кривая состоит из точек плоскости (с , с,), представляющих варианты инвестиционного плана:

Cj — часть средств, направляемых на потребление в момент t; c; — денежный доход, полученный инвестором от инвестиций к моменту t,r Предполагается, что имеющаяся сумма доступных на момент Г средств фиксирования и непотребленные средства инвестируются оптимальным образом. Все точки, лежащие на одной кривой безразличия, рассматриваются как равноценные.

Пусть потенциальные возможности вложений упорядочены по убыванию их рентабельности. Возможные альтернативы текущего потребления с, и будущего дохода с3 представим на графике (рис. 8.2) в плоскости (с, с ), называемом трансформационной кривой.

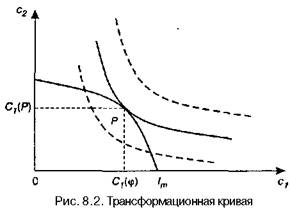
Исходную задачу теперь можно сформулировать в виде: среди точек кривой трансформации найти ту, для которой оценка функции полезности инвестора является наибольшей.

Оптимальный план инвестиций (и потребления) представляется точкой Р, в которой кривая безразличия касается кривой трансформации.

Точка Рхарактеризуется свойством: в ней одинаковы наклоны кривых безразличия и кривой трансформации. Абсолютная величина наклона кривой трансформации указывает, на сколько денежных единиц увеличится к моменту t2 доход инвестора, если в момент ty объем инвестиций возрастет на 1 д. е. и определяет рентабельность предельной д. е. вложений. Наклон кривой безразличия определяется соотношением предельных лолезностей

image340

Кривая трансформации имеет отрицательный наклон, который уменьшается по абсолютной величине с ростом инвестиций. Поэтому



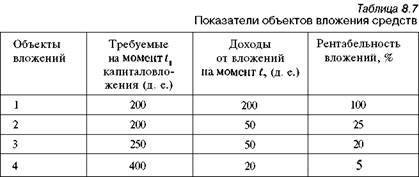
оптимальный объем инвестирования достигается в том случае, если рентабельность последней инвестированной денежной единицы вложений равна отношению предельных полезностей текущего потребления и будущих доходов. Оптимальная инвестиционная программа включает все объекты инвестиций, лежащие справа от точки /•касания.

Абсолютная величина наклона кривой безразличия отражает прежде всего временные предпочтения инвестора. Чем больше эта величина, тем больше он склонен к текущему потреблению, соответственно — менее к инвестированию.

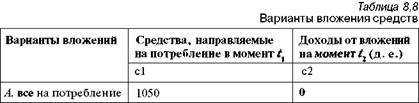
Построение кривой трансформации рассмотрим на примере.

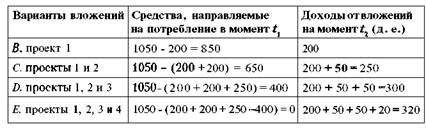
Пример

Пусть имеются 4 потенциальных объекта вложений (табл. 8.7) при / - 1050 д. е.



Если инвестор всю 1т сумму направит на потребление, то с= 0. Если инвестор ограничится вложением средств только в объект А, то сумма потребления составит 850 д. е., а если в объекты А и В — то сумма потребления составит 650 д. е. (табл. 8.8). Возможные варианты текущего и будущего потребления можно охарактеризовать точками на следующем рис. 8.3.



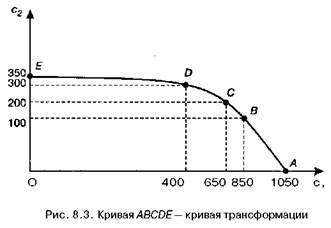


Изложенная конструкция не решает, однако, всех проблем выбора инвестиционного плана (программы). Так, два инвестора, имеющих различные временные предпочтения относительно текущего и будущего потребления и обладающих совместным капиталом, будут отстаивать различные варианты инвестиционных программ: И. Фишером было установлено, что конфликты такого рода не возникают при наличии совершенного рынка капиталов, для которого выполняются следующие предпосылки:

Любой инвестор обладает возможностью как получить кредит, так и вложить капитал по единой процентной ставке г.

Рынок капитала информационно доступен и прозрачен. Инвестор и предприятия исходят при формировании своих планов потребления и проектов инвестиций из одной и той же информации (однородность ожиданий инвесторов).

Транзакционные издержки и налоги не учитываются.



Как сказывается существование совершенного рынка капиталов на выборе оптимального инвестиционного плана? Как и ранее, ограничим рассмотрения однопериодным случаем: на совершенном рынке капиталов каждый инвестор может разместить производственную сумму I под г процентов и получить И(Г) = /(1 + х) д. е. в конце периода. Текущая цена подлежащей получение в момент £, одной д. е. составляет, следовательно, 1/(1 + г) д. е.

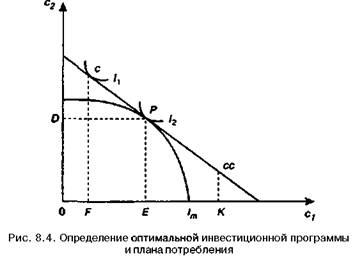
Покажем, последовательно увеличивая объем вложений, что при сделанных предположениях оптимальный объем вложений достигается в том случае, когда рентабельность последней дополнительной единицы вложений составит (1 + г).

Пусть на текущий момент рентабельность предельной единицы вложений больше (1 + ). Тогда инвестору выгодно взять кредит в одну денежную единицу и инвестировать ее. Поскольку поступления от этой единицы больше, чем обязательства по погашению кредита, составляющие (1 + г) д. е., то доход инвестора к моменту t2 возрастает, что позволит достичь более высокого уровня полезности. Следовательно, вложения следует наращивать до тех пор, пока их предельная рентабельность больше (1 + х). Оценка масштабов инвестиций зависит, таким образом, только от размеров процентной ставки на рынке капиталов.

Отметим, что при определении оптимального объема вложений пикаю не учитывались специфические свойства функции полезности индивидуального инвестора. Поэтому любой инвестор, имеющий возможности для привлечения средств на совершенном рынке капиталов, будет реали-зовывать одну и ту же инвестиционную программу. Следовательно, наличие (совершенного) рынка капиталов позволит разрешить возможные конфликты между инвесторами.

Далее, поскольку подграфик кривой трансформации — выпуклое множество с гладкой границей, оптимальный план инвестирования определяется позицией точки Р на рис. 8.4, в которой прямая с наклоном (1 + г) касается кривой трансформации. Эта прямая называется линией рынка.

, на потребление — сумму ОК и возвращает к моменту t2 сумму ЕК х (1 + г) из Будет ли инвестор обязательно выбирать план потребления в сумме ОЕ при доходе в размере |OD|? Для ответа на этот вопрос необходимо учесть индивидуальные предпочтения инвестора. Для этого построим на плоскости (cv c2) карту кривых безразличия. На рис. 8.4 это кривые, 12 идр. Кривая/, касается линии рынка. Планы, лежащие на этой кривой, имеют для инвестора большую ценность, чем планы, лежащие на кривой /2. Отметим, что позиция с налинии рынка является



вполне достижимой, если привлечь финансовые средства для дополнительных вложений.

Инвестор может, уменьшив текущее потребление, разместить дополнительно на рынке капиталов сумму EF. В этом случае его доход на момент t2 составит | EF х (1 + г) + | OD |. Полезность этого варианта плана выше, чем любого другого плана, поскольку в этом варианте инвестиции под г процентов обеспечивают большую рентабельность по сравнению с расширением программы за счет дополнительных реальных инвестиций.

Позиция рис. 8.4, соответствующая ситуации, в которой кривая безразличия касается линии рынка справа от точки Р, также вполне достижима. Если ее есть точка касания такой кривой, то инвестор занимает деньги в сумме | ЕК, направляет на инвестиции сумму Е1тдоходов от инвестиционной программы.

Таким образом, различия в предпочтениях относительно структуры потребления/будущих доходов влияют лишь на финансовую, но не на инвестиционную политику. Этот результат известен как теорема отделимости И. Фишера. Термин отделимостью означает здесь, что решение о распределении средств осуществляется в 2 этапа. На первом этапе определяется оптимальная инвестиционная программа, а на втором — объем потребления в момент и политика финансирования.

*Учебное издание*

Учебное пособие

Автор-составитель: Л.И. Баранников

Компьютерная верстка *Щербакова М.А.*

Подписано в печать 00.00.2015 г. Формат 00.00.000.

Бумага офсетная. Печать офсетная.

Усл. печ. л. 00. Заказ 0000. Тираж 500 экз.

Отпечатано :

1. Андрианов Ю.В. Методологические проблемы экспертной деятельности по установлению стоимости транспортных средств // Журнал РОО «Вопросы оценки». – 2006. – № 3. [↑](#footnote-ref-1)