

**Приложение 2 к РПД Б1.В.ДВ.04.01 Оценка объектов недвижимости
40.04.01 Юриспруденция
Направленность (профиль) Юридическая деятельность в сфере
публичного и частного права
Форма обучения – заочная
Год набора – 2022**

**ОЦЕНОЧНЫЕ СРЕДСТВА ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ПРОМЕЖУТОЧНОЙ АТТЕСТАЦИИ
ОБУЧАЮЩИХСЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ (МОДУЛЮ)**

1. Общие сведения

1.	Кафедра	Юриспруденции
2.	Направление подготовки	40.04.01 Юриспруденция
3.	Направленность (профиль)	Юридическая деятельность в сфере публичного и частного права
4.	Дисциплина (модуль)	Б1.В.ДВ.04.01 Оценка объектов недвижимости
5.	Форма обучения	заочная
6.	Год набора	2022

2. Перечень компетенций

<p>УК-1 Способен осуществлять критический анализ проблемных ситуаций на основе системного подхода, выработать стратегию действий;</p> <p>УК-6 Способен определять и реализовывать приоритеты собственной деятельности и способы ее совершенствования на основе самооценки и образования в течение всей жизни;</p> <p>ПК-2 Способен осуществлять и вести правовой мониторинг для выявления проблем в юридическом сопровождении социально-политического и экономического развития общества;</p> <p>ПК-4 Способен применять и реализовывать нормы материального и процессуального права в профессиональной деятельности.</p>

3. Критерии и показатели оценивания компетенций на различных этапах их формирования

№	Этап формирования компетенции (разделы, темы дисциплины)	Формируемая компетенция	Критерии и показатели оценивания компетенций			Формы контроля сформированности компетенций
			Знать:	Уметь:	Владеть:	
1.	Понятия, цели и принципы оценки недвижимости	УК-1, УК-6, ПК-2, ПК-4	Основные понятия и принципы оценки недвижимости	формулировать цели и задачи управления	навыками обобщения и анализа специальной юридической литературы	Практические задания, кейс-задания
2.	Оценка стоимости в системе управления недвижимостью	УК-1, УК-6, ПК-2, ПК-4	принципы и методы оценки стоимости объектов недвижимости и их использование в процессе управления недвижимостью	выделять основные аспекты деятельности по управлению недвижимостью и учитывать их способами расчета показателей, отражающих эффективность управления и использования недвижимости взаимосвязь в процессе управления недвижимостью	навыками обобщения и анализа специальной юридической литературы	Практические задания, ситуационные задачи

3.	Оценка эффективности классификации объектов недвижимости	УК-1, УК-6, ПК-2, ПК-4	критерии и показатели, отражающие эффективность управления недвижимостью	оценивать эффективность управления	навыками выбора оптимальной схемы организации реализации оценки недвижимости	Практические задания, ситуационные задачи
4.	Подходы и методы оценки	УК-1, УК-6, ПК-2, ПК-4	Особенности управления недвижимостью	использовать основные методы оценки стоимости объектов недвижимости и учитывать результаты оценки в процессе управления недвижимостью	навыками расчета основных показателей, характеризующих эффективность оценки недвижимости	Практические задания, задачи, доклады/презентации
5.	Соответствие классов объектов недвижимости и методов оценки	УК-1, УК-6, ПК-2, ПК-4	содержание деятельности по управлению недвижимостью	Применять в практической деятельности полученные знания к решению конкретных задач в сфере оценки недвижимости	практическими навыками по управлению недвижимостью с использованием полученных теоретических	Практические задания, лабораторная работа: ситуационные задачи, тестовые задания, кейсы

Шкала оценивания в рамках бально-рейтинговой системы

«неудовлетворительно» – 60 баллов и менее;

«хорошо» – 81-90 баллов

«удовлетворительно» – 61-80 баллов

«отлично» – 91-100 баллов

4. Критерии и шкалы оценивания

1.1 Тест

Процент правильных ответов	До 60	61-80	81-90	91-100
Количество баллов за решенный тест	0	0,5	1	2

4.2. Подготовка презентаций

Структура презентации	Максимальное количество баллов
Содержание	
Сформулирована цель работы	0,5
Понятны задачи и ход работы	0,5
Информация изложена полно и четко	0,5
Иллюстрации усиливают эффект восприятия текстовой части информации	0,5
Сделаны выводы	0,5
Оформление презентации	
Единый стиль оформления	0,5
Текст легко читается, фон сочетается с текстом и графикой	1
Все параметры шрифта хорошо подобраны, размер шрифта оптимальный и одинаковый на всех слайдах	0,5
Ключевые слова в тексте выделены	0,5
Эффект презентации	
Общее впечатление от просмотра презентации	1
Максимальное количество баллов	6
Окончательная оценка:	

4.4 Критерии оценки выступления студентов с докладом

Критерии оценивания	баллы
Содержание доклада соответствует заявленной в названии тематике; оформлен в соответствии с общими требованиями написания и техническими требованиями оформления доклада; доклад имеет чёткую композицию и структуру; в тексте доклада отсутствуют логические нарушения в представлении материала; корректно оформлены и в полном объёме представлены список использованной литературы и ссылки на использованную литературу в тексте доклада; отсутствуют орфографические, пунктуационные, грамматические, лексические, стилистические и иные ошибки в авторском тексте; доклад представляет собой самостоятельное исследование, представлен качественный анализ найденного материала; выступающий свободно владеет содержанием, ясно и грамотно излагает материал, выступающий свободно и корректно отвечает, на вопросы и замечания аудитории, выступающий точно укладывается в рамки регламента.	5
Содержание доклада соответствует заявленной в названии тематике; доклад оформлен в соответствии с общими требованиями написания, но есть погрешности в техническом оформлении; доклад имеет чёткую композицию и структуру; в тексте доклада отсутствуют логические нарушения в представлении материала; в полном объёме представлены список использованной литературы, но есть ошибки в оформлении; корректно оформлены и в полном объёме представлены ссылки на использованную литературу в тексте доклада;	4

отсутствуют орфографические, пунктуационные, грамматические, лексические, стилистические и иные ошибки в авторском тексте; доклад представляет собой самостоятельное исследование, представлен качественный анализ найденного материала.	
Содержание доклада соответствует заявленной в названии тематике; в целом доклад оформлен в соответствии с общими требованиями написания доклада, но есть погрешности в техническом оформлении; в целом доклад имеет чёткую композицию и структуру, но в тексте доклада есть логические нарушения в представлении материала; в полном объёме представлен список использованной литературы, но есть ошибки в оформлении; некорректно оформлены или не в полном объёме представлены ссылки на использованную литературу в тексте доклада; есть единичные орфографические, пунктуационные, грамматические, лексические, стилистические и иные ошибки в авторском тексте; в целом доклад представляет собой самостоятельное исследование, представлен анализ найденного материала.	3
Содержание доклада соответствует заявленной в названии тематике; в докладе отмечены нарушения общих требований написания реферата; есть погрешности в техническом оформлении; в целом доклад имеет чёткую композицию и структуру, но в тексте доклада есть логические нарушения в представлении материала; в полном объёме представлен список использованной литературы, но есть ошибки в оформлении; некорректно оформлены или не в полном объёме представлены ссылки на использованную литературу в тексте доклада; есть частые орфографические, пунктуационные, грамматические, лексические, стилистические и иные ошибки в авторском тексте; доклад не представляет собой самостоятельного исследования, отсутствует анализ найденного материала, текст доклада представляет собой не переработанный текст другого автора (других авторов). При оценивании доклада 2 баллами он должен быть переделан в соответствии с полученными замечаниями и сдан на проверку заново не позднее срока окончания приёма докладов. Не получив максимальный балл, студент имеет право с разрешения преподавателя доработать доклад, исправить замечания и вновь сдать доклад на проверку.	2

4.5 Критерии оценки работы на практических занятиях

Баллы	Характеристики ответа студента
2	<ul style="list-style-type: none"> - студент глубоко и всесторонне усвоил проблему; - уверенно, логично, последовательно и грамотно его излагает; - опираясь на знания основной и дополнительной литературы, тесно привязывает усвоенные научные положения с практической деятельностью; - умело обосновывает и аргументирует выдвигаемые им идеи; - делает выводы и обобщения; - свободно владеет понятиями
1	<ul style="list-style-type: none"> - студент твердо усвоил тему, грамотно и по существу излагает ее, опираясь на знания основной литературы; - не допускает существенных неточностей; - увязывает усвоенные знания с практической деятельностью; - аргументирует научные положения; - делает выводы и обобщения; - владеет системой основных понятий
0,5	<ul style="list-style-type: none"> - тема раскрыта недостаточно четко и полно, то есть студент освоил проблему, по существу излагает ее, опираясь на знания только основной литературы; - допускает несущественные ошибки и неточности; - испытывает затруднения в практическом применении знаний;

	<ul style="list-style-type: none"> - слабо аргументирует научные положения; - затрудняется в формулировании выводов и обобщений; - частично владеет системой понятий
0	<ul style="list-style-type: none"> - студент не усвоил значительной части проблемы; - допускает существенные ошибки и неточности при рассмотрении ее; - испытывает трудности в практическом применении знаний; - не может аргументировать научные положения; - не формулирует выводов и обобщений; - не владеет понятийным аппаратом

4.6 Критерии оценки решения задач

- 2 баллов** выставляется, если студент решил все рекомендованные задачи, правильно изложил все варианты их решения, аргументировав их, с обязательной ссылкой на соответствующие нормативы (если по содержанию это необходимо).
- 1 баллов** выставляется, если студент решил не менее 85% рекомендованных задач, правильно изложил все варианты решения, аргументировав их, с обязательной ссылкой на соответствующие нормативы (если по содержанию это необходимо).
- 0,5 баллов** выставляется, если студент решил не менее 65% рекомендованных задач, правильно изложил все варианты их решения, аргументировав их, с обязательной ссылкой на соответствующие нормативы (если по содержанию это необходимо).
- 0 балла** - если студент выполнил менее 50% задания, и/или неверно указал варианты решения.

1.7 Критерии оценивания ответа студента на зачете

Критерий	баллы
Уровень усвоения материала, предусмотренного программой	10
Умение выполнять задания, предусмотренные программой	10
Уровень знакомства с основной литературой, предусмотренной программой	4
Уровень знакомства с дополнительной литературой	2
Уровень раскрытия причинно-следственных связей	4
Уровень раскрытия междисциплинарных связей	2
Качество ответа (его общая композиция, логичность, убежденность, общая эрудиция)	4
Ответы на вопросы: полнота, аргументированность, убежденность, умение использовать ответы на вопросы для более полного раскрытия содержания вопроса	2
Деловые и волевые качества докладчика: ответственное отношение к работе, стремление к достижению высоких результатов, готовность к дискуссии, контактность.	2
Итого	40

5. Типовые контрольные задания и методические материалы, определяющие процедуры оценивания знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности, характеризующих этапы формирования компетенций в процессе освоения образовательной программы

5.1. Типовое задание на понимание Кейс-заданий (лабораторной работы)

Вопросы судебной практики, связанные с недвижимым имуществом (п. 1 ст. 130 ГК РФ)

1. Что понимается под недвижимой вещью (недвижимым имуществом, недвижимостью)
 - 1.1. По вопросу о тождественности понятий «объект капитального строительства» и «объект недвижимости» есть две позиции высших судов (позиция ВС РФ, ВАС РФ)
 - 1.2. По общему правилу государственная регистрация права на вещь не является обязательным условием для признания ее объектом недвижимости (позиция ВС РФ)
2. К каким ситуациям применяется п. 1 ст. 130 ГК РФ
 - 2.1. Недвижимой признается вещь, которая в установленном порядке была создана именно как недвижимость (позиция ВС РФ)
 - 2.2. Результат незавершенных строительных работ может быть признан недвижимой вещью лишь в случае, если полностью возведен фундамент (позиция ВС РФ, ВАС РФ)
 - 2.3. Стационарные торговые и складские объекты как здания (части здания) и сооружения признаются недвижимостью (позиция ВС РФ)
 - 2.4. Стадион является сооружением, которое представляет собой единый объект, состоящий из объединенных общим функциональным назначением разнородных элементов (позиция ВАС РФ)
 - 2.5. Производственная площадка для автомобилей может признаваться объектом недвижимости (позиция ВАС РФ)
 - 2.6. Объект может признаваться недвижимостью исходя из характера работ по его установке (позиция ВАС РФ)
 - 2.7. Накопительные емкости с присоединенными канализационными трубами (септик) признаются недвижимостью (позиция ВС РФ)
3. К каким ситуациям не применяется п. 1 ст. 130 ГК РФ
 - 3.1. Футбольное поле не является самостоятельной недвижимой вещью, а представляет собой неотъемлемую составную часть земельного участка (позиция ВАС РФ)
 - 3.2. Функциональное назначение ограждения позволяет квалифицировать его не как самостоятельный объект недвижимости, а как вспомогательное сооружение (позиция ВАС РФ)
 - 3.3. Мелиоративные системы не являются самостоятельным объектом недвижимости, а представляют собой неотъемлемую составную часть земельного участка (позиция ВС РФ, ВАС РФ)
 - 3.4. Часть земельного участка не признается самостоятельным объектом недвижимости (позиция ВАС РФ)
 - 3.5. Пристройка к жилому дому либо квартире не является самостоятельным объектом недвижимого имущества (позиция ВС РФ)
 - 3.6. Замошение является частью земельного участка и не может быть признано самостоятельной недвижимой вещью, отличной от сооружения или объекта незавершенного строительства (позиция ВС РФ)
 - 3.7. Нестационарный объект, не относящийся к объектам капитального строительства, не является недвижимым имуществом (позиция ВС РФ)
 - 3.8. Составная часть единого недвижимого комплекса не является самостоятельным объектом недвижимости (позиция ВС РФ)
4. Каковы последствия нарушения п. 1 ст. 130 ГК РФ
 - 4.1. Невозможность отнести объект к недвижимости является одним из оснований для удовлетворения иска о признании зарегистрированного права на этот объект отсутствующим (позиция ВС РФ, ВАС РФ)
5. Как другие нормы права применяются к правоотношениям, регулируемым п. 1 ст. 130 ГК РФ
 - 5.1. Если права на здания и сооружения, которые возведены собственником на принадлежащем ему земельном участке, не зарегистрированы в ЕГРП, такие объекты являются составной частью этого участка (позиция ВАС РФ)
 - 5.2. Отсутствие зарегистрированных прав на земельные участки не препятствует проведению государственной кадастровой оценки (позиция ВС РФ)

6. В каком порядке должны совершаться действия в соответствии с п. 1 ст. 130 ГК РФ
6.1. Недвижимостью признается вещь, в отношении которой судом установлено наличие признаков, позволяющих отнести ее к недвижимым объектам в силу природных свойств или на основании закона (позиция ВС РФ, ВАС РФ)

1. Что понимается под недвижимой вещью (недвижимым имуществом, недвижимостью)

1.1. По вопросу о тождественности понятий «объект капитального строительства» и «объект недвижимости» есть две позиции высших судов

Применимые нормы: п. 1 ст. 130 ГК РФ, п. 10 ст. 1 ГрК РФ

Позиция 1. Понятие «объект недвижимости» не тождественно понятию «объект капитального строительства»

Постановление Президиума ВАС РФ от 24.09.2013 № 1160/13 по делу № А76-1598/2012

Термин «объект капитального строительства» является специальным понятием градостроительного законодательства, поэтому им нельзя подменять правовую категорию «объект недвижимого имущества», имеющую иные отраслевую принадлежность, объем и содержание.

Позиция 2. Понятие «объект недвижимости» тождественно понятию «объект капитального строительства»

Позиция актуальна для правоотношений, возникших до 04.08.2018 (до вступления в силу п. 1 ст. 1 Федерального закона от 03.08.2018 № 342-ФЗ).

Определение Верховного Суда РФ от 03.12.2008 № 9-Г08-19

Вывод суда о том, что понятие «объекты недвижимости» не тождественно понятию «объекты капитального строительства», содержащемуся в ч. 3 ст. 45 ГрК РФ, является результатом неправильного несистемного толкования норм федеральных законов.

Примечание. В приведенных актах под объектами капитального строительства в соответствии с п. 10 ст. 1 ГрК РФ понимаются здания, строения, сооружения, объекты, строительство которых не завершено, за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек.

1.2. Позиция ВС РФ: По общему правилу государственная регистрация права на вещь не является обязательным условием для признания ее объектом недвижимости

Применимые нормы: п. 1 ст. 130, ст. 131 ГК РФ

Пункт 38 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25

По общему правилу государственная регистрация права на вещь не является обязательным условием для признания ее объектом недвижимости (п. 1 ст. 130 ГК РФ).

Примечание. Акт принят до внесения изменений в п. 1 ст. 130 ГК РФ в соответствии с Федеральными законами от 13.07.2015 № 216-ФЗ и от 03.07.2016 № 315-ФЗ.

Определение Верховного Суда РФ от 27.12.2018 по делу № 310-ЭС18-13357, А14-14459/2017 (Судебная коллегия по экономическим спорам)

Определение Верховного Суда РФ от 04.08.2016 № 4-АПГ16-11 (Судебная коллегия по административным делам)

Определение Верховного Суда РФ от 04.08.2016 № 4-АПГ16-10 (Судебная коллегия по административным делам)

2. К каким ситуациям применяется п. 1 ст. 130 ГК РФ

2.1. Позиция ВС РФ: Недвижимой признается вещь, которая в установленном порядке была создана именно как недвижимость

Применимые нормы: ст. 128, п. 1 ст. 130, п. 1 ст. 218 ГК РФ

Примечание. Приведенная ниже судебная практика частично сложилась до внесения изменений в ст. 130 ГК РФ Федеральными законами от 13.07.2015 № 216-ФЗ, от 03.07.2016 № 315-ФЗ, однако сохраняет актуальность, поскольку регулирование ситуации не изменилось.

Определение Верховного Суда РФ от 22.12.2015 по делу № 304-ЭС15-11476, № А27-18141/2014 (Судебная коллегия по экономическим спорам)

Для признания имущества недвижимым необходимо представить доказательства возведения его в установленном законом и иными нормативными актами порядке на земельном участке, предоставленном для строительства объекта недвижимости, с получением разрешительной документации и соблюдением градостроительных норм и правил.

Обзор судебной практики по вопросам, возникающим при рассмотрении дел, связанных с садоводческими, огородническими и дачными некоммерческими объединениями, за 2010 - 2013 год (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 02.07.2014)

Из ст. 128, п. 1 ст. 130, п. 1 ст. 218 ГК РФ следует: для признания имущества недвижимым необходимо подтвердить, что такой объект гражданских прав в установленном законом и иными правовыми актами порядке создан именно как недвижимость.

Примечание. Суд рассмотрел возникновение права собственности на дорогу как сооружение.

Обзор судебной практики Верховного Суда РФ за второй квартал 2012 года (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 10.10.2012)

Определение Верховного Суда РФ от 19.06.2012 № 4-В12-13

2.2. Позиция ВС РФ, ВАС РФ: Результат незавершенных строительных работ может быть признан недвижимой вещью лишь в случае, если полностью возведен фундамент

Применимые нормы: п. 1 ст. 130 ГК РФ

Примечание. Приведенная ниже судебная практика частично сложилась до внесения изменений в ст. 130 ГК РФ Федеральными законами от 13.07.2015 № 216-ФЗ, от 03.07.2016 № 315-ФЗ, однако сохраняет актуальность, поскольку регулирование ситуации не изменилось.

Пункт 38 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25

Рассматривая вопрос о признании правомерно строящегося объекта недвижимой вещью (объектом незавершенного строительства), необходимо установить, полностью ли на нем завершены работы по сооружению фундамента или аналогичные им работы.

Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 1 (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 13.04.2016)

Определение Верховного Суда РФ от 30.09.2015 № 303-ЭС15-5520 по делу № А51-12453/2014 (Судебная коллегия по экономическим спорам)

Пункт 24 Постановления Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 № 73

Если при проведении правовой экспертизы регистрирующий орган придет к выводу о том, что объект незавершенного строительства как самостоятельная недвижимая вещь отсутствует (например, на объекте не полностью завершены фундаментные работы и т.п.), отказ в государственной регистрации прав является правомерным.

Пункт 7 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 13.11.1997 № 21

Перемещение возведенного фундамента и стен дома без несоразмерного ущерба невозможно. Следовательно, объект является объектом недвижимости.

2.3. Позиция ВС РФ: Стационарные торговые и складские объекты как здания (части здания) и сооружения признаются недвижимостью

Применимые нормы: п. 1 ст. 130 ГК РФ

Определение Верховного Суда РФ от 09.06.2010 № 8-Г10-7

Стационарные торговые и складские объекты как здания (части здания) и сооружения отвечают признакам недвижимого имущества.

Примечание. Акт принят до внесения изменений в п. 1 ст. 130 ГК РФ в соответствии с Федеральными законами от 13.07.2015 № 216-ФЗ, от 03.07.2016 № 315-ФЗ.

2.4. Позиция ВАС РФ: Стадион является сооружением, которое представляет собой единый объект, состоящий из объединенных общим функциональным назначением разнородных элементов

Применимые нормы: п. 1 ст. 130, ст. 134 ГК РФ

Примечание. Приведенная ниже судебная практика сложилась до внесения изменений в п. 1 ст. 130 ГК РФ Федеральными законами от 13.07.2015 № 216-ФЗ, от 03.07.2016 № 315-ФЗ и в ст. 134 ГК РФ Федеральным законом от 02.07.2013 № 142-ФЗ, однако сохраняет актуальность, поскольку регулирование ситуации не изменилось.

Постановление Президиума ВАС РФ от 28.05.2013 № 17085/12 по делу № А32-29673/2011

Стадион следует рассматривать как единое спортивное сооружение, которое состоит из земельного участка, обустроенного особым образом и предназначенного для спортивных игр (футбольное поле и мини-футбольное поле), а также объектов недвижимости вспомогательного назначения.

Постановление Президиума ВАС РФ от 20.10.2010 № 6200/10 по делу № А56-50083/2008

Сооружение может представлять собой единый объект, который состоит из объединенных общим функциональным назначением разнородных элементов и предназначен для удовлетворения не связанных с осуществлением предпринимательской

деятельности потребностей граждан. К подобным сооружениям относятся стадионы, включающие специально оборудованные площадки для занятий различными видами спорта и вспомогательную инфраструктуру при них - объекты недвижимости и иные элементы.

2.5. Позиция ВАС РФ: Производственная площадка для автомобилей может признаваться объектом недвижимости

Применимые нормы: п. 1 ст. 130 ГК РФ

Постановление Президиума ВАС РФ от 16.12.2008 № 9626/08 по делу № А08-7744/06-5

Если согласно техническому паспорту спорному объекту - производственной площадке для грузовых автомобилей - присвоен кадастровый номер, это сооружение имеет песчаную подушку, щебеночную подготовку и слой бетона толщиной 20 см, т.е. прочно соединено с землей и не может быть перемещено без несоразмерного его назначению ущерба, такой объект признается недвижимым имуществом в силу его соответствия признакам, предусмотренным ст. 130 ГК РФ.

Примечание. Акт принят до внесения изменений в п. 1 ст. 130 ГК РФ Федеральными законами от 13.07.2015 № 216-ФЗ, от 03.07.2016 № 315-ФЗ.

2.6. Позиция ВАС РФ: Объект может признаваться недвижимостью исходя из характера работ по его установке

Применимые нормы: п. 1 ст. 130 ГК РФ

Постановление Президиума ВАС РФ от 12.10.1999 № 2061/99 по делу № А72-2212/98-Кд136/1

Если данные технической документации не позволяют утверждать, что перемещение объекта (холодильника) не повлечет несоразмерного ущерба для использования его по назначению, но сведения о характере работ по изготовлению и привязке его фундамента к местности, а также по монтажу объекта свидетельствуют о возведении сооружения, относящегося к недвижимому имуществу, прочно связанному с землей, нельзя признать обоснованным вывод, согласно которому такой объект является движимым имуществом.

Примечание. Акт принят до внесения изменений в п. 1 ст. 130 ГК РФ Федеральными законами от 13.07.2015 № 216-ФЗ, от 03.07.2016 № 315-ФЗ.

2.7. Позиция ВС РФ: Накопительные емкости с присоединенными канализационными трубами (септик) признаются недвижимостью

Применимые нормы: п. 1 ст. 130 ГК РФ

Определение Верховного Суда РФ от 19.04.2016 № 74-КГ16-1 (Судебная коллегия по гражданским делам)

Накопительные емкости с канализационными трубами (септик) относятся к недвижимым вещам, поскольку являются инженерным сооружением, расположены под землей и прочно связаны с ней и их перемещение невозможно без несоразмерного ущерба назначению.

Примечание. Акт принят до внесения изменений в п. 1 ст. 130 ГК РФ Федеральным законом от 03.07.2016 № 315-ФЗ.

Определение Верховного Суда РФ от 12.04.2016 № 74-КГ16-3 (Судебная коллегия по гражданским делам)

Определение Верховного Суда РФ от 15.03.2016 № 74-КГ16-4 (Судебная коллегия по гражданским делам)

Определение Верховного Суда РФ от 15.03.2016 № 74-КГ16-2 (Судебная коллегия по гражданским делам)

3. К каким ситуациям не применяется п. 1 ст. 130 ГК РФ

3.1. Позиция ВАС РФ: Футбольное поле не является самостоятельной недвижимой вещью, а представляет собой неотъемлемую составную часть земельного участка

Применимые нормы: п. 1 ст. 130, п. 1 ст. 131, ст. 135 ГК РФ

[Постановление Президиума ВАС РФ от 28.05.2013 № 17085/12 по делу № А32-29673/2011](#)

Мини-футбольное поле и футбольное поле - это улучшения земельного участка, которые заключаются в приспособлении участка для удовлетворения нужд пользующихся им лиц. Названные сооружения не являются самостоятельными недвижимыми вещами, они представляют собой неотъемлемые части земельного участка, на котором расположены.

Примечание. Акт принят до внесения изменений в п. 1 ст. 130 ГК РФ Федеральными законами от 13.07.2015 № 216-ФЗ, от 03.07.2016 № 315-ФЗ.

3.2. Позиция ВАС РФ: Функциональное назначение ограждения позволяет квалифицировать его не как самостоятельный объект недвижимости, а как вспомогательное сооружение

Применимые нормы: п. 1 ст. 130, п. 1 ст. 131, ст. 135 ГК РФ

[Постановление Президиума ВАС РФ от 24.09.2013 № 1160/13 по делу № А76-1598/2012](#)

Если согласно техническому заключению ограждение представляет собой сделанный из профнастила по бетонному фундаменту на естественном основании объект благоустройства, который предназначен для определения границ земельного участка, создания пропускного режима и предотвращения несанкционированного доступа посторонних лиц к комплексу зданий, такое ограждение не имеет самостоятельного хозяйственного назначения, не является отдельным объектом гражданского оборота, а лишь выполняет обслуживающую функцию по отношению к соответствующему земельному участку и находящимся на нем зданиям. Так как у ограждения отсутствуют свойства самостоятельного объекта недвижимости, право собственности на него не подлежит регистрации независимо от его физических характеристик и наличия отдельных элементов, обеспечивающих прочную связь этого сооружения с соответствующим земельным участком.

Примечание. Акт принят до внесения изменений в п. 1 ст. 130 ГК РФ Федеральными законами от 13.07.2015 № 216-ФЗ, от 03.07.2016 № 315-ФЗ.

3.3. Позиция ВС РФ, ВАС РФ: Мелиоративные системы не являются самостоятельным объектом недвижимости, а представляют собой неотъемлемую составную часть земельного участка

Применимые нормы: п. 1 ст. 130, п. 1 ст. 131, ст. 135 ГК РФ, абз. 6 ст. 2 Федерального закона от 10.01.1996 № 4-ФЗ

Примечание. Приведенная ниже судебная практика частично сложилась до внесения изменений в ст. 130 ГК РФ Федеральными законами от 13.07.2015 № 216-ФЗ и от 03.07.2016 № 315-ФЗ, однако сохраняет актуальность, поскольку правовое регулирование ситуации не изменилось.

Обзор судебной практики Верховного Суда РФ № 2 (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 06.07.2016)

Если объект инженерной системы создан исключительно для улучшения качества и обслуживания земельного участка и такой объект не обладает самостоятельным функциональным назначением, он является неотъемлемой частью земельного участка, поэтому не может быть признан объектом недвижимости, права на который подлежат государственной регистрации.

Определение Верховного Суда РФ от 07.04.2016 № 308-ЭС15-15218 по делу № А32-25579/2014 (Судебная коллегия по экономическим спорам)

Постановление Президиума ВАС РФ от 17.01.2012 № 4777/08 по делу № А56-31923/2006

Если гидротехнические сооружения (мелиоративные системы), которые представляют собой систему открытых проводящих каналов (канавы, выложенные железобетонными лотками) и закрытой осушительной сети, состоящей из асбестоцементных труб различного диаметра, созданы в целях осушения земель сельскохозяйственного назначения, такие объекты не имеют самостоятельного функционального назначения, созданы исключительно в целях улучшения качества земель и обслуживают только земельный участок, на котором расположены. Соответственно, спорные сооружения являются неотъемлемой частью земельного участка и в силу ст. 135 ГК РФ должны следовать его судьбе.

3.4. Позиция ВАС РФ: Часть земельного участка не признается самостоятельным объектом недвижимости

Применимые нормы: п. 1 ст. 130, п. 1 ст. 131 ГК РФ, п. 3 ст. 6 ЗК РФ

Постановление Президиума ВАС РФ от 19.04.2011 № 14950/10 по делу № А40-127386/09-122-889

Присвоение частям земельных участков учетных кадастровых номеров не свидетельствует об их индивидуализации в качестве самостоятельных объектов вещных прав. Государственная регистрация права собственности на часть земельного участка противоречит действующему законодательству.

Примечание. Акт принят до внесения изменений в п. 1 ст. 130 ГК РФ Федеральными законами от 13.07.2015 № 216-ФЗ, от 03.07.2016 № 315-ФЗ.

3.5. Позиция ВС РФ: Пристройка к жилому дому либо квартире не является самостоятельным объектом недвижимого имущества

Применимые нормы: п. 1 ст. 130, ст. 135 ГК РФ, ст. 29 ЖК РФ

Обзор судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 19.03.2014)

Пристройка к жилому дому либо квартире не является самостоятельным объектом недвижимого имущества. При возведении жилой пристройки увеличивается общая площадь жилого дома, следовательно, изменяется объект права собственности. Новым

объектом собственности является жилой дом либо квартира, включающие самовольно возведенные части.

Примечание. Акт принят до внесения изменений в п. 1 ст. 130 ГК РФ Федеральными законами от 13.07.2015 № 216-ФЗ, от 03.07.2016 № 315-ФЗ.

3.6. Позиция ВС РФ: Замоещение является частью земельного участка и не может быть признано самостоятельной недвижимой вещью, отличной от сооружения или объекта незавершенного строительства

Применимые нормы: п. 1 ст. 130, ст. 131, п. 1 ст. 133 ГК РФ

Примечание. Приведенная ниже судебная практика частично сложилась до внесения изменений в ст. 130 ГК РФ Федеральными законами от 13.07.2015 № 216-ФЗ, от 03.07.2016 № 315-ФЗ, однако сохраняет актуальность, поскольку регулирование ситуации не изменилось.

Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 1 (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 13.04.2016)

Благоустроенная площадка, право собственности на которую зарегистрировано в ЕГРП как право собственности на объект незавершенного строительства, несмотря на факт регистрации, может быть признана замоещением земельного участка исходя из ее конкретных конструктивных элементов (щебень, асфальтовое покрытие и проч.) и отсутствия неразрывной связи с землей. В таком случае данная площадка является частью земельного участка, на котором расположена, и согласно п. 38 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 не признается самостоятельной недвижимой вещью.

Определение Верховного Суда РФ от 30.09.2015 № 303-ЭС15-5520 по делу № А51-12453/2014 (Судебная коллегия по экономическим спорам)

Пункт 38 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25

Замоещение земельного участка, не отвечающее признакам сооружения, является частью такого участка и не может быть признано самостоятельной недвижимой вещью (п. 1 ст. 133 ГК РФ).

Определение Верховного Суда РФ от 10.06.2016 по делу № 304-КГ16-761, А45-12706/2014 (Судебная коллегия по экономическим спорам)

3.7. Позиция ВС РФ: Нестационарный объект, не относящийся к объектам капитального строительства, не является недвижимым имуществом

Применимые нормы: п. 1 ст. 130 ГК РФ

Апелляционное определение Верховного Суда РФ от 09.12.2015 № 117-АПГ15-5 (Судебная коллегия по административным делам)

Орган исполнительной власти субъекта РФ утвердил порядок. Согласно этому акту можно демонтировать (сносить) и перемещать на специальную площадку размещенные на земельном участке, не предоставленном для этих целей в установленном порядке, объекты, не относящиеся к объектам капитального строительства, т.е. движимое имущество, которое можно сохранить в целости при перемещении и хранении либо смонтировать вновь без несоразмерного ущерба назначению его конструкций.

Данные положения распространяются на объекты, право собственности на которые не регистрируется в ЕГРП. Такие объекты демонтируются и перемещаются для хранения на специальную площадку после того, как приняты исчерпывающие меры по уведомлению правообладателя.

Из системного толкования этих норм следует, что они касаются незаконно стоящих нестационарных объектов, которые недвижимым имуществом по смыслу п. 1 ст. 130 ГК РФ не являются.

Примечание. Акт принят до внесения изменений в п. 1 ст. 130 ГК РФ Федеральным законом от 03.07.2016 № 315-ФЗ.

3.8. Позиция ВС РФ: Составная часть единого недвижимого комплекса не является самостоятельным объектом недвижимости

Применимые нормы: п. 1 ст. 130, ст. 133.1 ГК РФ

Определение Верховного Суда РФ от 19.07.2016 № 18-КГ16-61 (Судебная коллегия по гражданским делам)

Составная часть единого недвижимого комплекса не является самостоятельным объектом недвижимости и не может иметь самостоятельную юридическую судьбу.

4. Каковы последствия нарушения п. 1 ст. 130 ГК РФ

4.1. Позиция ВС РФ, ВАС РФ: Невозможность отнести объект к недвижимости является одним из оснований для удовлетворения иска о признании зарегистрированного права на этот объект отсутствующим

Применимые нормы: п. 1 ст. 130, п. 1 ст. 131 ГК РФ, ч. 3, 5 ст. 1 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ

Примечание. Приведенная ниже практика сложилась до вступления в силу Федерального закона от 03.07.2016 № 361-ФЗ, однако сохраняет актуальность, поскольку правовое регулирование ситуации не изменилось. С 01.01.2017 понятие государственной регистрации и указание на нее как на единственное доказательство существования зарегистрированного права содержатся в ч. 3, 5 ст. 1 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ.

Обзор судебной практики Верховного Суда РФ № 1 (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 13.04.2016)

Права на спорный объект, который не обладает соответствующими признаками недвижимой вещи, зарегистрированы в ЕГРП как права на недвижимость. В связи с этим факт государственной регистрации права собственности ответчика на данный объект нарушает права собственника земельного участка, поскольку значительно ограничивает возможность последнего реализовать имеющиеся у него правомочия.

Нарушенное право собственника земельного участка восстанавливается исключением из реестра записи о праве собственности ответчика на объект.

Определение Верховного Суда РФ от 30.09.2015 № 303-ЭС15-5520 по делу № А51-12453/2014 (Судебная коллегия по экономическим спорам)

Постановление Президиума ВАС РФ от 24.01.2012 № 12576/11 по делу № А46-14110/2010

В соответствии с положениями Постановления Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 именно невозможность отнести конкретный объект к категории недвижимого имущества следует рассматривать в качестве одного из обстоятельств, при которых иск о признании права отсутствующим подлежит удовлетворению. Некапитальный характер спорного строения в силу п. 52 Постановления Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 также может расцениваться в качестве основания для удовлетворения иска о признании права отсутствующим.

Примечание. Акт принят до внесения изменений в ст. 130 ГК РФ в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 216-ФЗ.

5. Как другие нормы права применяются к правоотношениям, регулируемым п. 1 ст. 130 ГК РФ

5.1. Позиция ВАС РФ: Если права на здания и сооружения, которые возведены собственником на принадлежащем ему земельном участке, не зарегистрированы в ЕГРП, такие объекты являются составной частью этого участка

Применимые нормы: п. 1 ст. 130, п. 1 ст. 131, ст. 135, п. 2 ст. 263 ГК РФ

Постановление Президиума ВАС РФ от 28.05.2013 № 17085/12 по делу № А32-29673/2011

Здания и сооружения, которые возведены собственником на принадлежащем ему земельном участке и права на которые не зарегистрированы в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, являются составной частью земельного участка (п. 7 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 15.01.2013 № 153).

Примечание. Акт принят до внесения изменений в п. 1 ст. 130 ГК РФ Федеральными законами от 13.07.2015 № 216-ФЗ, от 03.07.2016 № 315-ФЗ.

5.2. Позиция ВС РФ: Отсутствие зарегистрированных прав на земельные участки не препятствует проведению государственной кадастровой оценки

Применимые нормы: п. 1 ст. 130, ст. 131 ГК РФ

Определение Верховного Суда РФ от 04.08.2016 № 4-АПГ16-11 (Судебная коллегия по административным делам)

Земельные участки являются объектом недвижимости, и отсутствие зарегистрированных прав на участки не препятствует их учету для целей публично-правовых отношений по проведению государственной кадастровой оценки.

Определение Верховного Суда РФ от 04.08.2016 № 4-АПГ16-10 (Судебная коллегия по административным делам)

6. В каком порядке должны совершаться действия в соответствии с п. 1 ст. 130 ГК РФ

6.1. Позиция ВС РФ, ВАС РФ: Недвижимостью признается вещь, в отношении которой судом установлено наличие признаков, позволяющих отнести ее к недвижимым объектам в силу природных свойств или на основании закона

Применимые нормы: п. 1 ст. 130 ГК РФ

Примечание. Приведенная ниже судебная практика частично сложилась до внесения изменений в ст. 130 ГК РФ Федеральными законами от 13.07.2015 № 216-ФЗ, от 03.07.2016 № 315-ФЗ, однако сохраняет актуальность, поскольку регулирование ситуации не изменилось.

Обзор судебной практики Верховного Суда РФ № 1 (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 13.04.2016)

При разрешении вопроса о признании вещи недвижимостью, независимо от осуществления государственной регистрации права собственности на нее, следует устанавливать наличие у нее признаков, способных относить ее в силу природных свойств или на основании закона к недвижимым объектам.

Определение Верховного Суда РФ от 10.06.2016 по делу № 304-КГ16-761, А45-12706/2014 (Судебная коллегия по экономическим спорам)

При рассмотрении требования о признании недействительным зарегистрированного права собственности на объект незавершенного строительства суду на основании фактического описания объекта следует определить, отвечает ли объект недвижимого имущества, находящийся на земельном участке, признакам, которые указаны в п. 1 ст. 130 ГК РФ (на данной стадии строительства выполненные работы привели к появлению на земельном участке объекта недвижимого имущества, отличного

от самого земельного участка, хотя и прочно с ним связанного, и перемещение этого объекта без причинения ущерба, несоразмерного назначению, невозможно).

5.2 Примерные темы докладов/презентаций:

1. Правовые основы оценки объектов недвижимости.
2. Контроль и регулирование оценочной деятельности.
3. Принципы оценки объектов недвижимости.
4. Подходы и методы оценки объектов недвижимости.
5. Цены и влияющие на них факторы.
6. Виды стоимостей.
7. Затратный подход и методы оценки, составляющие его основу.
8. Доходный подход. Методы расчета ставки капитализации и дисконтированных денежных потоков.
9. Методы расчета рыночной стоимости земельного участка, основанные на доходном подходе.
10. Оценка объектов недвижимости с использованием сравнительного подхода.
11. Корректировки к цене сопоставимых объектов недвижимости и методы их осуществления.
12. Анализ наиболее эффективного использования земли.
13. Описание оцениваемого объекта недвижимости.
14. Согласование результатов оценки.
15. Оформление результатов оценки объектов недвижимости.

5.3 Типовое тестовое задание

1. Объект недвижимого имущества не включает в себя:
 - а) улучшения земли
 - б) правовой статус объекта
 - в) земельный участок

2. К ограниченным вещным правам относится:
 - а) право наследования
 - б) право пользования
 - в) право аренды
 - г) право собственности

3. Процесс проведения оценки не включает:
 - а) анализ рынка, к которому относится объект оценки;
 - б) заключение с заказчиком договора об оценке объекта
 - в) управление объектом недвижимости

4. Принципиальным отличием земли от внеземельных факторов производства является:
 - а) ограниченность
 - б) иммобильность
 - в) природное начало

5. Изменения, внесенные человеком в землю, обозначаются термином:
- улучшения
 - принадлежности
 - преобразования
 - модификации
6. Конечным критерием наилучшего использования недвижимости является:
- физическая возможность
 - юридическая допустимость
 - экономическая эффективность
 - финансовая целесообразность
7. Коэффициент использования территории показывает:
- отношение площади этажа здания к площади всего здания
 - отношение площади, занимаемой зданием, к площади земельного участка
 - отношение площадей этажей здания к площади земельного участка
8. Недвижимость, предназначенная для извлечения дохода путем сдачи в аренду, — это:
- инвестиционная недвижимость
 - операционная недвижимость
 - корпоративная недвижимость
 - коммерческая недвижимость
9. Целью управления операционной недвижимостью является:
- увеличение величины чистого дохода
 - увеличение величины реверсии
 - оптимизация издержек по содержанию недвижимости
10. Фасилити-менеджмент — это:
- управление недвижимостью как инфраструктурой
 - управление портфелем недвижимости
 - управление доходной недвижимостью

Ключ

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
б	б	в	б	а	в	в	г	в	а

5.4 Типовое задание на решение задач

Задача 1.

Вопрос: Может ли бывший собственник недвижимости обратиться в суд с заявлением об оспаривании кадастровой стоимости недвижимости?

Ответ: Учитывая позицию Пленума ВС РФ, бывший собственник недвижимости может обратиться в суд с заявлением об оспаривании кадастровой стоимости

недвижимости, если результатами кадастровой оценки затрагиваются его права и обязанности как налогоплательщика, в налоговом периоде, в котором подано заявление.

Обоснование: В случае если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности заинтересованных лиц, то они могут быть оспорены в комиссии или в суде (ч. 2 ст. 24.18 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее - Закон № 135-ФЗ); ч. 1, 7 ст. 22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (далее - Закон № 237-ФЗ)).

Основаниями для пересмотра (оспаривания) результатов определения кадастровой стоимости могут быть недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости, и установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость (ч. 11 ст. 24.18 Закона № 135-ФЗ, ч. 7 ст. 22 Закона № 237-ФЗ, п. 3 ст. 66 Земельного кодекса РФ).

Согласно п. 6 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 30.06.2015 № 28 «О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости» заявление, административное исковое заявление, связанное с пересмотром кадастровой стоимости, вправе подать юридические и физические лица, владеющие объектом недвижимости на праве собственности, постоянного (бессрочного) пользования или пожизненного наследуемого владения, а также иные лица, чьи права и обязанности затронуты результатами определения кадастровой стоимости. К таким лицам относится в том числе и бывший собственник объекта недвижимости.

Таким образом, бывший собственник недвижимости может обратиться в суд с заявлением об оспаривании кадастровой стоимости недвижимости, если результатами кадастровой оценки затрагиваются права и обязанности такого лица как налогоплательщика, в налоговом периоде, в котором подано заявление.

Задача 2.

Вопрос: Между администрацией муниципального образования (арендодателем) и предпринимателем (арендатором) был заключен договор аренды недвижимого имущества. Является ли заключение указанного договора аренды без проведения оценки сдаваемого в аренду имущества основанием для признания его недействительным?

Ответ: Статьей 8 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее - Закон № 135-ФЗ) предусмотрено, что проведение оценки объектов является обязательным в случае вовлечения в сделку объектов оценки, принадлежащих полностью или частично Российской Федерации, субъектам Российской Федерации либо муниципальным образованиям, в том числе при определении стоимости объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям, в целях их приватизации, передачи в доверительное управление либо передачи в аренду.

В соответствии со ст. 12 Закона № 135-ФЗ итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Законом № 135-ФЗ, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством РФ, или в судебном порядке не установлено иное.

Исходя из положений Информационного письма ВАС РФ от 30.05.2005 № 92

следует сделать вывод, что непривлечение оценщика влечет недействительность сделки в том случае, когда законодательством предусмотрен обязательный характер величины стоимости объекта оценки, установленной независимым оценщиком (абз. 5 п. 1).

В соответствии со ст. 12 Закона № 135-ФЗ итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки.

Следовательно, такая оценка не влечет установление цены, обязательной для сторон сделки, значит, непроведение ее не влечет недействительность сделки.

Указанная позиция подтверждается судебной практикой.

ФАС Восточно-Сибирского округа в Постановлении от 02.10.2008 № А74-63/08-Ф02-4808/08 указал, что в рассматриваемом случае непривлечение оценщика само по себе не является основанием для признания сделки недействительной.

ФАС Дальневосточного округа в Постановлении от 07.11.2007 № Ф03-А59/07-1/4536 указал, что в отношении договора аренды муниципального имущества (нежилых помещений) требование об обязательном проведении оценки объекта аренды не является императивным и его несоблюдение не влечет недействительности заключенного договора аренды.

Таким образом, заключение указанного договора аренды без проведения оценки сдаваемого в аренду имущества не является основанием для признания его недействительным.

Задача 3.

Определите стоимость воспроизводства объекта недвижимости, в составе которого имеется жилой дом площадью 250 м^2 ; гараж площадью 60 м^2 . Стоимость воспроизводства 1 м^2 жилого дома – 50 ден. ед.; 1 м^2 гаража – 20 ден. ед. Стоимость воспроизводства всех надворных сооружений – 1000 ден. ед. Общий физический износ: устранимый – 1200 ден. ед.; неустранимый – 500 ден. ед. Общее устранимое функциональное устаревание (устаревшее оборудование ванной комнаты) – 500 ден. ед. Стоимость земли исходя из сопоставимых продаж – 5000 ден. ед.

Решение. 1. Стоимость воспроизводства: а) жилого дома $250 \times 50 = 12\,500$ ден. ед.; б) гаража $60 \times 20 = 1200$ ден. ед. 2. Сумма накопленного износа объекта недвижимости: $1200 + 500 + 500 = 2200$ ден. ед. 3. Полная стоимость воспроизводства объекта недвижимости: $12500 + 1200 + 1000 - 2200 = 12500$ ден. ед.

Задача 4.

Определите величину накопленного износа по зданию на основе следующих данных: продажная цена объекта недвижимости, включающего здание и земельный участок, составляет 40 000 ден. ед. Стоимость участка на основе анализа сопоставимых продаж равна 10 000 ден. ед. Полная стоимость воспроизводства здания составляет 38 000 ден. ед.

Решение. 1. Величина износа (d) равна $(38\,000 + 10\,000) - 40\,000 = 8000$ ден. ед.

Задача 5.

Оцените сумму общего неустранимого устаревания жилого объекта недвижимости. Общий физический износ – 14 400 ден. ед. Общая сумма устранимого физического износа – 2400 ден. ед. Отложенный текущий ремонт – 600 ден. ед. Общее функциональное устаревание, в том числе: – устранимое – 2400 ден. ед.; – неустранимое – 3600 ден. ед.; – устаревание, вызванное сверхпрочным фундаментом, – 3600 ден. ед.; – экономическое устаревание – 6000 ден. ед.

Решение. Сумма общего неустранимого устаревания включает общий физический износ (14 400 ден. ед.), неустранимое функциональное устаревание (3600 ден. ед.),

экономическое устаревание (6000 ден. ед.) за вычетом общей суммы устранимого физического износа (2400 ден. ед.) и составляет 21 600 ден. ед.

Задача 6.

Рассчитайте общую стоимость жилого объекта недвижимости с домом площадью 250 м². Стоимость воспроизводства дома, включая прямые и косвенные затраты, – 50 ден. ед. Стоимость воспроизводства гаража площадью 60 м² – 20 ден. ед. Стоимость воспроизводства надворных построек – 1000 ден. ед. Общий физический износ – 1200 ден. ед. Устранимый физический износ – 200 ден. ед. Общее функциональное устаревание – 500 ден. ед. Устаревание, вызванное отсутствием системы кондиционирования, – 300 ден. ед. Стоимость земли исходя из сопоставимых продаж – 5000 ден. ед.

Решение. 1. Стоимость воспроизводства: – дома $250 \times 50 = 12\,500$ ден. ед.; – гаража $60 \times 20 = 1200$ ден. ед.; – надворных построек 1000 ден. ед. 2. Общая расчётная стоимость объекта недвижимости $(12\,500 + 1200 + 1000) - (1200 + 500) + 5000 = 18\,000$ ден. ед.

5.6 Примерный перечень вопросов к зачету:

1. Субъекты и объекты оценочной деятельности. Цели оценки объектов недвижимости.
2. Структура Закона об оценочной деятельности.
3. Функции контроля и регулирования оценочной деятельности.
4. Порядок саморегулирования в оценочной деятельности, функции Национального совета по оценочной деятельности, иных саморегулируемых организаций оценки.
5. Роль СРОО и Национального совета по оценочной деятельности в РФ.
6. Виды экспертиз, порядок их проведения и требования к экспертному заключению.
7. Обеспечение имущественной ответственности при осуществлении оценочной деятельности.
8. Государственная кадастровая оценка.
9. Многоуровневый характер системы контроля и регулирования оценочной деятельности в РФ.
10. Требования, предъявляемые к субъектам оценочной деятельности.
11. Принципы, основанные на представлениях пользователя и связанные с эксплуатацией объектов недвижимости.
12. Принципы, позволяющие определять стоимость объектов недвижимости, обусловленные воздействием рыночной среды.
13. Принципы, обеспечивающие использование математического аппарата в расчетных операциях при определении стоимости объектов недвижимости.
14. Классификация подходов к оценке объектов недвижимости.
15. Сущность массовой оценки объектов недвижимости и ее основные этапы.
16. Виды цен и влияющие на них факторы.
17. Виды стоимостей и себестоимость объектов недвижимости.
18. Сущность и методы определения ликвидационной стоимости.
19. Сущность затратного подхода.
20. Методы оценки, используемые при затратном подходе.
21. Методы измерения физического износа объектов недвижимости.
22. Функциональное устаревание и внешний износ объектов недвижимости.
23. Последовательность расчетов стоимости объектов недвижимости при использовании затратного подхода.
24. Экономическое содержание доходного подхода.
25. Гудвилл: сущность и порядок определения.
26. Метод прямой капитализации.

27. Суть методов: прямого сопоставления, связанных инвестиций, Эллвуда, а также техники остатка для зданий и сооружений.
28. Метод анализа дисконтированных денежных потоков.
29. Методы определения рыночной стоимости земельного участка.
30. Сущность сравнительного подхода и методы его реализации.
31. Методы оценки объектов недвижимости, основанные на сравнении с объектами аналогами.
32. Корректировки к цене сопоставимых объектов недвижимости и методы их осуществления.
33. Алгоритм расчета стоимости объектов недвижимости сравнительным подходом.
34. Случаи, в которых необходим расчет рыночной стоимости земли и природных ресурсов.
35. Методы оценки земельных участков, предлагаемые Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков.
36. Основные группы факторов, влияющих на стоимость земельных участков.
37. Составные анализа и критерии наиболее эффективного использования объекта недвижимости.
38. Сущность наиболее эффективного использования земельного участка.
39. Анализ и выбор наиболее эффективного использования земли (принципы и критерии).
40. Описание и анализ местоположения участка земли.
41. Проверка соответствия рассматриваемых вариантов использования участка установленным критериям.
42. Процесс оценки квартиры.
43. Позиционирование объекта недвижимости.
44. Прогнозы.
45. Потенциальный валовой и чистый операционный доход.
46. Методы расчета рыночной арендной платы за объект недвижимости.
47. Этапы оценки объектов недвижимости.
48. Требования к договору на проведение оценочных работ и к отчету об оценке.
49. Примерная структура и типичные недостатки отчетов об оценке объектов недвижимости.
50. Экспертиза отчета об оценке объектов недвижимости.