

Национальный Совет по оценочной деятельности

Утверждены
решением Национального Совета
по оценочной деятельности
(протокол от 23.12.2009г. № 5)

Методические рекомендации

по составлению, актуализации и экспертизе отчетов об оценке объектов недвижимого имущества, изымаемых в целях размещения олимпийских объектов федерального значения и (или) предоставляемых в рамках Федерального закона № 310-ФЗ, включающих расчет платы за установление сервитута и (или) расчет размера убытков, подлежащих возмещению правообладателям объектов недвижимости в связи с их изъятием, или в связи с установлением сервитута

Москва
2009

Содержание

Обозначения и сокращения.....	4
Термины и определения.....	6
Введение.....	10
1. Общие положения.....	11
2. Область применения	14
3. Формы Технических заданий	16
4. Обоснование рекомендуемых тарифов на проведение работ по оценке и определению размера убытков с учетом работ по актуализации и экспертизе отчетов и заключений.....	18
5. Анализ действующего законодательства применительно к целям и задачам оценки в рамках Федерального закона от 01.12.2007 №310-ФЗ. Сравнительный анализ законодательства об оценочной деятельности в Российской Федерации и Федерального закона от 01.12.2007 №310-ФЗ, в том числе в целях преодоления противоречий, касающихся оценки стоимости имущества.....	23
5.1 Учет НДС при проведении оценки имущества физического лица	23
5.2 Учет НДС при определении состава убытков.....	24
5.3 Расчет упущенной выгоды в случае предоставления правообладателем земельных участков договоров аренды со ставками арендной платы, значительно превышающими рыночные условия	25
5.4 Действия оценщика в ситуации, когда имеются разночтения между данными ЕГРП (или технической инвентаризации) и кадастрового учета. Определение количественных и качественных характеристик объекта оценки в случаях, когда данные характеристики различаются в представленных документах.....	25
5.5 Идентификация объекта оценки при проведении оценки земельного участка, находящегося в собственности нескольких лиц, при проведении оценки изымаемой части земельного участка и в иных случаях, когда границы земельного участка не определены.....	27
5.6 Учет особенностей градостроительного регулирования при проведении анализа наиболее эффективного использования недвижимого имущества на дату проведения оценки.....	27
5.7 Учет особенностей регулирования изъятия земель для государственных и муниципальных нужд..	28
6. Рекомендуемая структура Отчета о выполнении работ и порядок их выполнения.....	31
7. Расчет убытков, подлежащих возмещению правообладателям указанных объектов недвижимого имущества в связи с их изъятием в рамках Федерального закона от 01.12.2007 №310-ФЗ	39
7.1 Общие положения.....	39
7.2 Дата расчета размера убытков.....	39
7.3 Допущения, используемые при проведении расчета размера убытков.....	39
7.4 Состав убытков, причиняемых обладателям прав на земельные участки изъятием, временным занятием в зависимости от вида прав.....	40
7.5 Последовательность выполнения работы	40
7.6 Порядок и методика определения размера различных видов убытков	41
7.7 Определение размера упущенной выгоды	41
7.8 Определение размера убытков, причиненных досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами	47
7.9 Определение размера прочих убытков.....	48

7.10 Расчет типичных убытков	48
7.12 Рекомендации по оформлению Заключения об убытках.....	51
8. Методические рекомендации по применению сравнительного подхода при проведении Оценки ..	52
8.1 Анализ и обоснование ценообразующих факторов, а также ценовое зонирование муниципального образования «городской округ Сочи», в том числе территорий, задействованных при строительстве олимпийских объектов в рамках Федерального закона от 01.12.2007 №310-ФЗ (зоны изъятия и зоны переселения).....	52
8.2 Методические рекомендации для оценки рыночной стоимости земельных участков сравнительным подходом	56
8.3 Технические требования к системе верификации данных по сделкам с недвижимостью	62
9. Методические рекомендации по расчету затрат на воспроизводство (замещение) зданий, сооружений, элементов благоустройства территории с учетом износа	66
9.1 Общие положения.....	66
9.2 Методы определения затрат на воспроизводство/замещение.....	67
9.3 Определение износа	68
10. Методические рекомендации по расчету платы за установление постоянного сервитута	71
11. Методические рекомендации по актуализации отчетов об оценке	79
12. Методические рекомендации по экспертизе отчетов об оценке и проверке заключений о величине убытков, причиненных правообладателю объекта	80
12.1 Цель и область применения.....	80
12.2 Общие положения.....	80
12.3 Методология проведения экспертизы	81
12.4 Права и обязанности специалистов, проводящих экспертизу.....	85
12.5 Оформление результатов экспертизы отчетов об оценке и проверки заключений о величине убытков, причиненных правообладателю объекта.....	86
12.6 Порядок привлечения сторонних лиц.	86
13. Порядок внесения изменений в настоящие Методические рекомендации	87
Список использованных источников.....	89
Приложения.....	92
Приложение А. Материалы к 3 Разделу.....	92
Приложение Б. Материалы к 5 Разделу.....	98
Приложение В. Материалы к 6 Разделу.....	106
Приложение Г. Материалы к 7 Разделу.....	110
Приложение Д. Материалы к 8 Разделу.....	116
Приложение Е. Материалы к 9 Разделу.....	142
Приложение Ж. Материалы к 12 Разделу.....	187

Обозначения и сокращения

В настоящих Методических рекомендациях применяются следующие обозначения и сокращения с соответствующими им определениями и пояснениями.

ГК «Олимпстрой» - Государственная корпорация по строительству олимпийских объектов и развитию города Сочи как горноклиматического курорта.

ГК РФ - «Гражданский кодекс Российской Федерации» часть первая от 30.11.1994 г. №51-ФЗ, часть вторая от 26.01.1996 г. № 14-ФЗ, часть третья от 26.11.2001 г. № 146-ФЗ, часть четвертая от 18.12.2006 г. № 230-ФЗ в редакции, действующей по состоянию на дату утверждения настоящих Методических рекомендаций.

ЕГРП - Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

ЗУ – земельный участок.

ЗК РФ - «Земельный кодекс Российской Федерации» от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ в редакции, действующей по состоянию на дату утверждения настоящих Методических рекомендаций.

Интерактивное парсирование – автоматизированная обработка текста с целью выделения заданных семантических связей с участием оператора.

МР – Методические рекомендации по составлению, актуализации и экспертизе отчетов об оценке объектов недвижимого имущества, изымаемых в целях размещения олимпийских объектов федерального значения и (или) предоставляемых в рамках Федерального закона № 310-ФЗ, включающих расчет платы за установление сервитута и (или) расчет размера убытков, подлежащих возмещению правообладателям объектов недвижимости в связи с их изъятием, или в связи с установлением сервитута.

МРУ – Методические рекомендации по расчету убытков, подлежащих возмещению правообладателям указанных объектов недвижимого имущества в связи с их изъятием, или в связи с установлением сервитута в рамках Федерального закона от 01.12.2007 №310-ФЗ.

МСО – Международные стандарты оценки.

МЭР РФ – Министерство экономического развития Российской Федерации.

НДС – налог на добавленную стоимость.

НДФЛ – налог на доходы физических лиц.

НК РФ – «Налоговый кодекс Российской Федерации» от 31.07.1998 г. №146-ФЗ в редакции, действующей по состоянию на дату утверждения настоящих Методических рекомендаций.

НСОД – Национальный совет по оценочной деятельности в Российской Федерации.

СРОО – Саморегулируемые организации оценщиков.

ФЗ №310 - Федеральный закон от 01.12.2007 г. № 310-ФЗ «Об организации и о проведении XXII Олимпийских зимних игр и XI Паралимпийских зимних игр 2014 года в городе Сочи, развитии

города Сочи как горноклиматического курорта и внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ» .

ФЗ №311 - Федеральный закон от 30.12.2008 г. №311-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

ФЗ №135 - Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ в редакции, действующей по состоянию на дату утверждения настоящих Методических рекомендаций.

ФСО №1 - Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. №256.

ФСО №2 - Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. № 255.

ФСО №3 - Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. № 254.

Законодательство РФ об оценочной деятельности - совокупность ФЗ № 135, ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3.

ФЗ №122 - Федеральный закон от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» в редакции, действующей по состоянию на дату утверждения настоящих Методических рекомендаций.

Термины и определения

В настоящих Методических рекомендациях применяются следующие термины и определения с соответствующими им пояснениями.

Акт осмотра объекта оценки - документ, в котором оценщик, как правило, вместе с правообладателем земельного участка, фиксирует соответствие размера и формы земельного участка, наличие и состояние других объектов недвижимости, а также иных улучшений земельного участка сведениям, содержащимся в представленных оценщику правоустанавливающих и иных документах об объекте оценки.

Арендаторы земельных участков – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды, договору субаренды.

Безрисковая ставка – ставка процента по инвестициям, подверженным минимальному риску, например, ставка процента по государственным облигациям.

Геоподоснова - материалы космической съемки земной поверхности, иной планово-картографический материал.

Дата осмотра объекта оценки - дата, на которую оценщик совместно с собственником (землепользователем, землевладельцем, арендатором или другим правообладателем) земельного участка и/или других объектов недвижимости фиксирует состояние осмотренного объекта оценки.

Дата оценки (дата определения стоимости) - дата, по состоянию на которую в соответствии с заданием на оценку определяется рыночная цена земельного участка с учетом сложившегося состояния рынка недвижимости.

Дата расчета размера убытков – дата, по состоянию на которую определяется размер убытков.

Дисконтирование – процесс приведения всех потенциальных будущих доходов к дате проведения оценки (дате расчета размера убытков) по соответствующей ставке дисконтирования.

Денежный поток обладателей прав на земельные участки – сумма чистого дохода, амортизационных отчислений и прочих периодических поступлений или выплат, увеличивающих величину денежных средств правообладателей земельных участков.

Доход обладателей прав на земельные участки – разница за определенный период времени между денежными поступлениями и денежными выплатами правообладателей земельных участков.

Земельный участок - часть поверхности земли (в том числе поверхностный почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке уполномоченным государственным органом. Согласно Федеральному закону от 22.07.2008 г. № 141-ФЗ земельным

участком является часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с Федеральными законами.

Землепользователи – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного срочного пользования. Лицо, которому земельный участок предоставлен в постоянное (бессрочное) пользование, осуществляет владение и пользование этим участком в пределах, установленных законом, иными правовыми актами и актом о предоставлении участка в пользование.

Землевладельцы – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения. Гражданин, обладающий правом пожизненного наследуемого владения (владелец земельного участка), имеет права владения и пользования земельным участком, передаваемые по наследству. Если из условий пользования земельным участком, установленных законом, не вытекает иное, владелец земельного участка вправе возводить на нем здания, сооружения и создавать другое недвижимое имущество, приобретая на него право собственности.

Изъятие земельного участка для государственных и муниципальных нужд – принудительное прекращение прав на землю.

Неполученный доход – доход, который получили бы обладатели прав на земельные участки при обычных условиях гражданского оборота, если бы их права не были нарушены.

Обладатели прав на земельные участки - собственники земельных участков, землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельных участков при их совместном упоминании.

Объекты оценки – объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте. 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.

Оценка соразмерной платы за сервитут - это установление (определение) величины соразмерной платы за сервитут.

Период восстановления нарушенного землепользования - срок, в течение которого обладатели прав на земельные участки смогут достичь таких условий землепользования, которые

были бы идентичны (равны) условиям землепользования, существовавшим у обладателей прав на земельные участки до нарушения их права.

Постоянный сервитут – сервитут, устанавливаемый без ограничения его действия во времени.

Права аренды на земельный участок – права на земельный участок лиц, не являющихся собственниками земельных участков. Лицо, не являющееся собственником земельного участка (арендатор), осуществляет принадлежащие ему права владения и пользования участком на условиях и в пределах, установленных законом или договором с собственником.

Публичный сервитут - сервитут, устанавливаемый в отношении земельного участка 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.

Рекультивация земель – мероприятия по сохранению почв и их плодородия, охране, снятию, сохранению и рациональному использованию плодородного слоя почвы, а также меры по восстановлению нарушенных земель и вовлечения их в хозяйственный оборот.

Сервитут - право лиц (лиц) на определенный срок или бессрочно пользоваться чужим земельным участком или иным объектом недвижимости в пределах, ограниченных соглашением либо нормативным правовым актом, которое устанавливается в интересах собственников земельных участков, обладателей права постоянного (бессрочного) пользования, обладателей права пожизненного наследуемого владения на земельные участки, собственников иных объектов недвижимости либо в интересах государства, местного самоуправления или местного населения.

Собственники земельных участков – лица, являющиеся собственниками земельных участков (п. 3 ст. 5 ЗК РФ). Лица, имеющие в собственности земельный участок, вправе продавать его, дарить, отдавать в залог или сдавать в аренду и распоряжаться им иным образом постольку, поскольку соответствующие земли на основании закона не исключены из оборота или не ограничены в обороте.

Соглашение о сервитуте - договор, заключенный между лицом, требующим установления сервитута (собственником земельного участка, обладателем права постоянного (бессрочного) пользования, обладателем права пожизненного наследуемого владения на земельный участок, собственником иного объекта недвижимости), и собственником соседнего земельного участка или иного объекта недвижимости, а в необходимых случаях - собственником другого земельного участка (соседнего участка). Соглашением о сервитуте может быть предусмотрена обязанность лица, 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 земельным участком или иным объектом недвижимости на праве ограниченного пользования чужим земельным участком или иным объектом недвижимости (сервитуте), выплачиваемая собственнику земельного участка или иного объекта недвижимости, обремененного сервитутом, лицом, в интересах которого сервитут установлен (при установлении частного сервитута), либо выплачиваемая собственнику земельного участка органом государственной власти, органом местного самоуправления, нормативным правовым актом которого сервитут установлен (при установлении публичного сервитута), величина которой равна размеру убытков, причиненных собственнику обремененного сервитутом земельного участка или иного объекта недвижимости, в связи с ограничением его прав в результате установления сервитута.

Срочный сервитут – сервитут, действующий в течение определенного периода времени, необходимого, например, для проведения каких-либо работ. Когда потребность в установленном сервитуте отпадает, срок его действия прекращается.

Ставка дисконтирования – процентная ставка, используемая для приведения ожидаемых будущих доходов (расходов) к текущей стоимости. Представляет собой общую ожидаемую ставку дохода (в процентах к цене покупки), на которую покупатель или инвестор вправе рассчитывать, приобретая в собственность некий актив, с учетом риска, присущего обладанию этим активом на соответствующем праве.

Убытки – расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права.

Упущенная выгода обладателей прав на земельные участки – неполученный доход, который обладатели прав на земельные участки получили бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы их права не были нарушены.

Частный сервитут - сервитут, устанавливаемый в отношении земельного участка или иного объекта недвижимости соглашением между лицом, требующим установления сервитута и в его интересах (собственником земельного участка, обладателем права постоянного (бессрочного) пользования, обладателем права пожизненного наследуемого владения на земельный участок, собственником иного объекта недвижимости), и собственником другого земельного участка или собственником иного объекта недвижимости.

Введение

Отсутствие единой методологии оценочной деятельности приводит к снижению качества услуг по проведению оценки. Возникает необходимость совершенствования существующей системы стандартизации и разработки национальных стандартов оценки.

В настоящее время разработка проектов Федеральных стандартов в соответствии с действующим законодательством поручаются НСОД, а утверждение этих стандартов осуществляется МЭР РФ.

При этом важнейшая роль в проводимой реформе отводится внедрению в законодательное поле России признанных мировым сообществом стандартов оценки, в том числе в качестве базы для создания системы национальных стандартов оценки.

В соответствии с проектом «Концепции развития оценки стоимости имущества в РФ до 2012 г.», программа разработки федеральных стандартов оценки направлена на создание стандартов, позволяющих осуществлять оценочную деятельность в соответствии с международными стандартами, тем самым, повышая эффективность проведения оценки в целом, обеспечивая потребителей профессиональными услугами высокого качества. Стандарты оценки позволят оценщикам использовать единую терминологию и методики при проведении оценки различных объектов.

Цель - создание методической базы для разработки системы стандартов оценки, состоящей из нескольких уровней:

- обязательные к применению оценщиками федеральные стандарты оценки;
- методические рекомендации по проведению оценки объектов оценки в соответствии с различными целями, в том числе для целей налогообложения, финансовой отчетности, объектов культурного наследия и т.д.;
- отраслевые методические рекомендации по оценке имущества.
- иные правовые нормативные документы методологического характера.

Помимо разработки основополагающих стандартов оценки разработка методических рекомендаций, разъясняющих основные положения этих стандартов, а также призванных решать конкретные задачи при проведении оценки стоимости имущества является обычной практикой как в РФ, так и за рубежом. Кроме того, в состав «Международных стандартов оценки – МСО 2007»), входят помимо собственно стандартов, также и Руководства и Применения.

В соответствии со ст. 24¹⁰ ФЗ – 135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в редакции от 18.07.2009 г. НСОД осуществляет общую координацию в области методологического обеспечения оценочной деятельности в Российской Федерации.

1. Общие положения

1.1 Настоящие МР призваны способствовать выполнению ГК «Олимпстрой» и Администрации Краснодарского края, являющимися Заказчиками проведения работ по оценке земельных участков и (или) расположенных на них иных объектов недвижимого имущества, включающих расчет размера убытков, причиненных изъятием недвижимого имущества, требований ФЗ №238, а также ФЗ №310, а также способствовать выполнению оценщиками при проведении работ по оценке в рамках ФЗ №310 требований действующего законодательства Российской Федерации.

1.2 При разработке настоящих МР учитывались требования ФЗ № 135 с изменениями и дополнениями, принятыми в соответствии с ним нормативными правовыми актами Российской Федерации, в том числе Федеральными стандартами оценки №№ 1, 2, 3, утвержденными приказами МЭР РФ от 20 июля 2007 года №№ 254, 255, 256, нормативные документы, регулирующие порядок возмещения убытков собственникам земли при изъятии земельных участков, Стандарты и правила оценочной деятельности СРОО, входящих в НСОД, а также требования и принципы Международного комитета по стандартам оценки имущества (The International Assets Valuation Standards Committee) (Международные стандарты оценки МСО – 2007).

1.3 Настоящие МР призваны обеспечить:

- создание единой методологической основы для проведения объективной профессиональной оценки земельных участков и (или) расположенных на них иных объектов недвижимого имущества, в том числе расчета размера убытков, причиненных изъятием недвижимого имущества в рамках ФЗ №310, а также расчета платы за установление сервитутов;
- создание единой методологической основы для расчета справедливого размера возмещения рыночной стоимости имущества при его изъятии в рамках ФЗ №310.
- упорядочение и оптимизацию трудозатрат оценочных организаций по проведению работ по оценке в рамках ФЗ №310 и трудозатрат Администрации Краснодарского края и Корпорации при приемке отчетов об оценке;
- упорядочение и оптимизацию трудозатрат СРОО по проведению работ по экспертизе отчетов об оценке, выполненных в рамках ФЗ №310, и трудозатрат администрации Краснодарского края и Корпорации при приемке экспертных заключений на отчеты об оценке.

1.4 При разработке настоящих МР учитывались требования, положения и позиции, изложенные в следующих документах:

1.4.1 Протоколы совещаний:

- протокол совещания у Заместителя Председателя Правительства Д.Н. Козака от 3 декабря 2009 года №ДК-П9-166пр;
- протокол заседания Национального совета по оценочной деятельности (НСОД) б/н от 2 ноября 2009 года;
- протокол Первого заседания Рабочей группы НСОД по разработке Методических рекомендаций (МР) по договору с ГК «Олимпстрой» от 08 декабря 2009 года №1-МР/Олимпстрой;
- протокол Второго заседания Рабочей группы НСОД по разработке Методических рекомендаций (МР) по договору с ГК «Олимпстрой» от 15 декабря 2009 года №2-МР/Олимпстрой;
- протокол Третьего заседания Рабочей группы НСОД по разработке Методических рекомендаций (МР) по договору с ГК «Олимпстрой» от 20 декабря 2009 года №3-МР/Олимпстрой (место проведения – г. Сочи).

1.4.2 Письма:

- письмо Департамента Краснодарского края по реализации полномочий при подготовке зимних Олимпийских игр 2014 года от 14.12.2009 г. №81-10124/09-02 «О предоставлении информации»;
- письмо Департамента Краснодарского края по реализации полномочий при подготовке зимних Олимпийских игр 2014 года от 10.12.2009 г. №81-10064/09-02 «О направлении информации, предоставленной ФНС»;
- письмо Департамента Краснодарского края по реализации полномочий при подготовке зимних Олимпийских игр 2014 года от 11.12.2009 г. №81-10059/09-02 «О предоставлении информации»;
- письмо Департамента Краснодарского края по реализации полномочий при подготовке зимних Олимпийских игр 2014 года от 14.12.2009 г. №81-10121/09-02 «О предоставлении информации»;
- письмо Департамента Краснодарского края по реализации полномочий при подготовке зимних Олимпийских игр 2014 года от 11.12.2009 г. №81-10058/09-02 «Об исполнении поручения».

1.5 При разработке настоящих МР учитывались требования нормативных и правовых актов, представленных в «Списке использованных источников».

1.6 В настоящих МР использованы термины и определения в соответствии с действующим законодательством РФ об оценочной деятельности. Специальные термины и определения приведены в соответствующих разделах МР.

1.7 Настоящие МР разработаны исходя из анализа рыночной ситуации по состоянию на 1.10.2009 г.

1.8 При оформлении настоящих МР учитывались требования ГОСТ 7.32-2001.

1.9 Настоящие МР не могут быть полностью или частично воспроизведены, тиражированы и распространены без разрешения НСОД (разработчик) и ГК «Олимпстрой» (заказчик).

2. Область применения

2.1 Настоящие МР предназначены для применения субъектами оценочной деятельности (оценщиками – членами СРОО) и экспертами – членами СРОО для целей работ по оценке рыночной стоимости земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, для расчета размера убытков, причиненных изъятием недвижимого имущества, для расчета платы за установление постоянного сервитута, а также при проведении экспертизы отчетов и заключений – с целью выполнения требований ФЗ №238 и ФЗ №310.

2.2 Действие настоящих МР распространяется на оказание услуг по оценке рыночной стоимости недвижимого имущества, на расчет величины убытков и на расчет платы за установление постоянного сервитута и определяет порядок, последовательность и процедуры выполнения указанных работ при реализации требований ФЗ №238 и ФЗ №310.

2.3 Применение настоящих МР оценщиками и экспертами – членами СРОО в части оценки рыночной стоимости объектов оценки следует из требований статьи 24¹⁰ ФЗ №135 и п.п. 2.1 и 2.2 Устава НСОД (утвержден решением общего собрания учредителей, протокол от 26.05.2008 г. №1).

2.4 Применение настоящих МР оценщиками и экспертами – членами СРОО в части расчета убытков и платы за установление постоянных сервитутов следует из требований статьи 24¹⁰ ФЗ № 135 и п.п. 2.1 и 2.2 Устава НСОД (утвержден решением общего собрания учредителей, протокол от 26.05.2008 г. №1).

2.5 Требования статьи 24⁶ ФЗ №135 в части имущественной ответственности оценщиков распространяются на оценку рыночной стоимости объектов оценки и не распространяются на расчет убытков и платы за установление постоянного сервитута.

2.6 В отношении имущественной ответственности оценщиков при расчете убытков и платы за установление постоянного сервитута действует режим добровольного страхования гражданской ответственности оценщиков и юридических лиц, с которыми оценщики заключили трудовые договора, т.к. убытки не являются объектом оценки и не попадают под регулирование законодательства РФ об оценочной деятельности (в т.ч. в части страхования ответственности оценщика).

2.7 В случае, если отчет об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества, заключения о расчете величины убытков и платы за установление постоянного сервитута выполняется с отступлениями от приведенных в настоящих МР рекомендациях, оценщик – член СРОО должен указать в отчете о данном факте, а также обосновать причину отказа от использования данных МР.

2.8 Обоснованной причиной отказа от применения настоящих МР признаются конкретные ситуации не описанные в настоящих МР, учет которых может существенно повлиять на итоговые результаты оценки.

2.9 Внесение изменений, дополнений в настоящие МР возможно только по решению НСОД. Порядок и основания для внесения изменений и дополнений в МР приведен в разделе 13.

2.10 При проведении экспертизы отчетов об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества, заключений по расчету убытков и соразмерной платы за постоянный сервитут экспертам – членам СРОО рекомендуется использовать настоящие МР. В случае, если экспертиза выполняется с отступлением от настоящих МР, эксперт должен обосновать отказ от использования МР в данном случае.

2.11 Итоговая величина убытков и соразмерной платы за сервитут, указанная в заключениях подготовленных в соответствии с настоящими МР, признаются достоверными и рекомендуемыми для возмещения собственникам земельных участков, иных объектов недвижимости, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

2.12 Настоящие МР действуют в отношении отчетов об оценке рыночной стоимости, заключений о расчете убытков и соразмерной платы за установление постоянного сервитута, выполненных после даты принятия настоящих МР.

3. Формы Технических заданий

3.1 Техническое задание (ТЗ) входит в комплект документации, подготавливаемой Заказчиком при проведении оценки в соответствии с настоящими МР. В нем идентифицируется и кратко описывается объект оценки, разъясняются цели и объем работы, задачи, подлежащие выполнению, соответствующие обязанности Заказчика и оценщика, а также ожидаемые итоги и результаты работы над заданием.

3.2 В ТЗ следует четко определить выходные параметры и итоговые продукты работы оценщиков, например, отчеты, заключения, сопроводительные письма, меморандумы, дополнительные чертежи или фотоматериалы, а также следует перечислить информацию, которую Заказчик предоставит оценщикам.

3.3 В ТЗ должен быть четко определен перечень данных по объекту оценки, которые оценщик должен собрать самостоятельно в рамках выполнения задания.

3.4 В ТЗ должны быть описаны все основные виды деятельности (или задачи), которые должны выполнить оценщики. В ТЗ следует описывать только виды деятельности, а не подход или методику, с помощью которой предполагается достичь тех или иных результатов, поскольку выбор последних относится к исключительной компетенции оценщика.

3.5 В ТЗ должна быть указана предполагаемая продолжительность задания (срок выполнения работ по оценке), считая с даты начала его выполнения до даты, когда Заказчик получает и принимает итоговый отчет оценщика, либо до точной даты завершения работ. Могут рассматриваться также и другие сроки, например, срок вступления договора в силу.

Для целей настоящих МР подготовлены следующие типовые формы ТЗ:

- «Техническое задание на проведение работ по оценке рыночной стоимости земельных участков и (или) иных объектов и имущества, изымаемых в целях размещения олимпийских объектов федерального значения и (или) предоставляемых в рамках ФЗ №310, по расчету платы за установление постоянного сервитута, а также по определению размера убытков, подлежащих возмещению правообладателям указанных объектов недвижимого имущества в связи с их изъятием, или в связи с установлением сервитута (далее также – Оценка)»;

- «Техническое задание на проведение работ по актуализации отчета об оценке рыночной стоимости земельных участков и (или) иных объектов недвижимого имущества, изымаемых в целях размещения олимпийских объектов федерального значения и (или) предоставляемых в рамках ФЗ №310, по расчету платы за установление постоянного сервитута, а также по определению размера убытков, подлежащих возмещению правообладателям указанных

объектов недвижимого имущества в связи с их изъятием, или в связи с установлением сервитута (далее также – Актуализация)».

Типовые формы заданий на оценку и актуализацию для целей выполнения работ в соответствии с настоящими МР, приведены в Приложении А настоящих МР.

3.6 Состав ТЗ на проведение работ по экспертизе отчета об оценке рыночной стоимости земельных участков и (или) иных объектов недвижимого имущества, изымаемых в целях размещения олимпийских объектов федерального значения и (или) предоставляемых в рамках ФЗ № 310, по расчету платы за установление постоянного сервитута, а также по определению размера убытков, подлежащих возмещению правообладателям указанных объектов недвижимого имущества в связи с их изъятием, или в связи с установлением сервитута (далее также - Экспертиза) приведен в разделе 12 настоящих МР.

4. Обоснование рекомендуемых тарифов на проведение работ по оценке и определению размера убытков с учетом работ по актуализации и экспертизе отчетов и заключений

4.1 При обосновании стоимости услуг по оценке и определению убытков были использованы ресурсные модели расчета стоимости человека-часа выполнения работ по оценке, утвержденные НСОД при принятии рекомендуемых минимальных размеров затрат при планировании работ по оценке – Протокол НСОД от 10.09.2009 г. № 4.

4.2 Для определения стоимости человека-часа работы эксперта использовалась технология ресурсных моделей.

4.3 При обосновании стоимости работ по расчету величины убытков использована модель стоимости человека-часа работы оценщика, поскольку отчет об оценке и заключение о величине убытков выполняются теми же исполнителями.

4.4 Приведенные в таблице 4.1 и таблице 4.2 анализы объемов работ, выполняемых при актуализации отчетов об оценке рыночной стоимости и при актуализации заключения о величине убытков, показали, что стоимость работ по актуализации отчета об оценке составляет 80% от стоимости работ по подготовке первоначального отчета. Стоимость работ при актуализации заключения о величине убытков составляет 75% от первоначальной стоимости работы.

4.5 Рекомендуемая стоимость работ по оценке, расчету величины убытков, актуализации объекта и заключения, а также экспертизе отчетов приведены в сводной таблице 4.3.

Таблица 4.1. Анализ объемов работ при оказании услуг (работ) по актуализации отчета об оценке объектов недвижимости

№ п/п	Наименование разделов отчета об оценке	Вес раздела	Объем обновления материала, представленного в разделе при актуализации отчета	Вес раздела с учетом обновления
1	Сопроводительное письмо	0,1%	100%	0,1%
2	Основные факторы и выводы			
2.1	Общая информация, идентифицирующая объект оценки	1,6%	10%	0,16%
2.2	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	0,1%	100%	0,1%
2.3	Итоговая величина стоимости объекта оценки	0,1%	100%	0,1%
3	Задание на оценку	0,1%	15%	0,02%
4	Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике, а также о привлекаемых к работе организациях и специалистах.			
4.1	Сведения о Заказчике	0,2%	0%	0,00%

№ п/п	Наименование разделов отчета об оценке	Вес раздела	Объем обновления материала, представленного в разделе при актуализации отчета	Вес раздела с учетом обновления
4.2	Сведения об Оценщике, а также о привлекаемых специалистах и организациях	0,4%	10%	0,04%
5	Допущения и ограничивающие условия	0,5%	15%	0,1%
6	Термины и определения	0,5%	0%	0,00%
7	Описание объекта оценки			
7.1	Количественные и качественные характеристики объекта оценки	7,0%	15%	1,1%
7.2	Состояние объекта по результатам осмотра	7,0%	40%	2,8%
7.3	Анализ местоположения объекта оценки	6,0%	10%	0,60%
8	Формирование стоимости			
8.1	Анализ макроэкономических показателей	1,5%	100%	1,5%
8.2	Анализ региональной экономической ситуации	1,0%	100%	1,0%
9	Анализ рынка объекта оценки и ценообразующих факторов	2,0%	80%	1,6%
10	Анализ наиболее эффективного использования	2,0%	10%	0,2%
11	Описание процесса оценки			
11.1	Применение подходов к оценке	0,2%	0%	0,0%
11.2	Обоснование отказа от использования подхода (подходов)	0,5%	15%	0,1%
12	Оценка с использованием затратного подхода	21,0%	100%	21,0%
13	Оценка с использованием сравнительного подхода	21,0%	100%	21,0%
14	Оценка с использованием доходного подхода	21,0%	100%	21,0%
15	Согласование результатов	0,5%	100%	0,5%
Прил. 1	Фотоотчет	3,0%	100%	3,0%
Прил. 2	Копии документов, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.	2,0%	100%	2,0%
Прил. 3	Иные документы и сведения, прилагаемые Оценщиком к отчету.	0,5%	50%	0,3%
Прил. 4	Перечень использованных источников и литературы	0,1%	10%	0,01%
Прил. 5	Сведения об Оценщике.	0,1%	100%	0,1%
	Итого	100,0%		80,0%

Таблица 4.2. Анализ объемов работ при оказании услуг (работ) по актуализации заключения о величине убытков при изъятии объектов недвижимости

№ п/п	Наименование разделов отчета об оценке	Вес раздела	Объем обновления материала, представленного в разделе при актуализации отчета	Вес раздела с учетом обновления
1	Сопроводительное письмо к заключению	0,1%	100%	0,1%
2	Основные факты и выводы	1,5%	100%	1,5%
3	Сведения о Заказчике и Исполнителе	0,5%	10%	0,1%
4	Допущения и ограничивающие условия, принятые в расчетах	0,5%	15%	0,1%
5	Термины и определения	0,5%	15%	0,1%
6	Законодательные и нормативные акты, являющиеся основанием для возмещения убытков	1,9%	15%	0,3%
7	Процесс расчета размера убытков	8,0%	50%	4,0%
8	Состав убытков, причиняемых правообладателю в связи с изъятием	15,0%	80%	12,0%
9	Характеристика изымаемого имущества	5,0%	10%	0,5%
10	Определение размера убытков			
10.1	Расчет упущенной выгоды	20,0%	80%	16,0%
10.2	Расчет величин убытков причиненных досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами	20,0%	80%	16,0%
10.3	Расчет величины прочих убытков	20,0%	80%	16,0%
11	Итоговое заключение о размере убытков	5,0%	100%	5,0%
Прил. 1	Документы и сведения, прилагаемые Исполнителем к отчету.	2,0%	100%	2,0%
	Итого	100,0%		75,0%

Таблица 4.3. Рекомендуемые тарифы на выполнение работ по оценке и экспертизе в рамках Федерального Закона № 310-ФЗ

№	Объект оценки	Единица измерения	Минимальная трудоемкость работ, человеко-час					Минимальная стоимость 1 человеко-часа, руб, на 01-10-2009					Общая Минимальная стоимость работ, руб. 01-10-2009				
			Оценка	Актуализация отчета об оценке *)	Расчет убытков, определение платы за сервитут	Актуализация заключения о величине убытков, определение платы за сервитут	Экспертиза отчета об оценке, заключения о величине убытков, определение платы за сервитут	Оценка	Актуализация отчета об оценке *)	Расчет убытков, определение платы за сервитут	Актуализация заключения о величине убытков, определение платы за сервитут	Экспертиза отчета об оценке, заключения о величине убытков, определение платы за сервитут	Оценка	Актуализация отчета об оценке *)	Расчет убытков, определение платы за сервитут	Актуализация заключения о величине убытков, определение платы за сервитут	Экспертиза отчета об оценке, заключения о величине убытков, определение платы за сервитут
1	Физические лица																
1.1	Жилой дом без земельного участка	1 объект	12	10	12	9	10	1 680	1 680	1 955	1 955	4 155	20 160	16 128	23 460	17 595	39 888
1.2	Жилой дом и земельный участок	2 объекта	32	26	32	24	16	3 612	3 612	1 955	1 955	4 155	115 584	92 467	62 560	46 920	66 480
1.3	Квартиры	1 объект	4	3	4	3	3	1 485	1 485	1 955	1 955	4 155	5 940	4 752	7 820	5 865	13 296
2	Юридические лица																
2.1	Строения без земельного участка																
	<1000 м2	1 объект	30	24	30	23	18	1 920	1 920	1 955	1 955	4 155	57 600	46 080	58 650	43 988	74 790
	от 1000 до 5000 м2	1 объект	60	48	60	45	36	1 920	1 920	1 955	1 955	4 155	115 200	92 160	117 300	87 975	149 580
	от 5000 до 10000 м2	1 объект	120	96	120	90	36	1 920	1 920	1 955	1 955	4 155	230 400	184 320	234 600	175 950	149 580
	>10000 м2	1 объект	240	192	240	180	58	1 920	1 920	1 955	1 955	4 155	460 800	368 640	469 200	351 900	239 328
2.2	Строения и земельный участок																
	<1000 м2	2 объекта	50	40	50	38	24	3 612	3 612	1 955	1 955	4 155	180 600	144 480	97 750	73 313	99 720
	от 1000 до 5000 м2	2 объекта	80	64	80	60	38	3 612	3 612	1 955	1 955	4 155	288 960	231 168	156 400	117 300	159 552

№	Объект оценки	Единица измерения	Минимальная трудоемкость работ, человеко-час					Минимальная стоимость 1 человеко-часа, руб, на 01-10-2009					Общая Минимальная стоимость работ, руб. 01-10-2009				
			Оценка	Актуализация отчета об оценке *)	Расчет убытков, определение платы за сервитут	Актуализация заключения о величине убытков, определение платы за сервитут	Экспертиза отчета об оценке, заключения о величине убытков, определение платы за сервитут	Оценка	Актуализация отчета об оценке *)	Расчет убытков, определение платы за сервитут	Актуализация заключения о величине убытков, определение платы за сервитут	Экспертиза отчета об оценке, заключения о величине убытков, определение платы за сервитут	Оценка	Актуализация отчета об оценке *)	Расчет убытков, определение платы за сервитут	Актуализация заключения о величине убытков, определение платы за сервитут	Экспертиза отчета об оценке, заключения о величине убытков, определение платы за сервитут
	от 5000 до 10000 м2	2 объекта	140	112	140	105	38	3 612	3 612	1 955	1 955	4 155	505 680	404 544	273 700	205 275	157 059
	>10000 м2	2 объекта	260	208	260	195	62	3 612	3 612	1 955	1 955	4 155	939 120	751 296	508 300	381 225	259 272
2.3	Земельный участок (иного назначения)																
	- до 0,2 га	1 объект	20	16	20	15	10	2 070	2 070	1 955	1 955	4 155	41 400	33 120	39 100	29 325	41 550
	- от 0,2 га до 0,5 га	1 объект	25	20	25	19	13	2 070	2 070	1 955	1 955	4 155	51 750	41 400	48 875	36 656	51 938
	- от 0,5 га до 1,0 га	1 объект	45	36	45	34	23	2 070	2 070	1 955	1 955	4 155	93 150	74 520	87 975	65 981	93 488
	- от 1,0 га до 5,0 га	1 объект	60	48	60	45	30	2 070	2 070	1 955	1 955	4 155	124 200	99 360	117 300	87 975	124 650
	- от 5,0 га до 10,0 га	1 объект	75	60	75	56	38	2 070	2 070	1 955	1 955	4 155	155 250	124 200	146 625	109 969	155 813
	- свыше 10,0 га	1 объект	90	72	90	68	45	2 070	2 070	1 955	1 955	4 155	186 300	149 040	175 950	131 963	186 975
2.4	Сооружения	1 объект	8	6	8	6	4	1 920	1 920	1 955	1 955	4 155	15 360	12 288	15 640	11 730	14 543
2.5	Благоустройство территории	1 объект	7	6	7	5	4	1 920	1 920	1 955	1 955	4 155	13 440	10 752	13 685	10 264	14 543

*) Актуализация – действие, направленное на приведение значений, ранее рассчитанных показателей к их значениям, отражающим текущие условия, с использованием ранее накопленной об объекте актуализации информации.

5. Анализ действующего законодательства применительно к целям и задачам оценки в рамках Федерального закона от 01.12.2007 №310-ФЗ. Сравнительный анализ законодательства об оценочной деятельности в Российской Федерации и Федерального закона от 01.12.2007 №310-ФЗ, в том числе в целях преодоления противоречий, касающихся оценки стоимости имущества

5.1 Учет НДС при проведении оценки имущества физического лица

5.1.1 На территории Российской Федерации НДС относится к числу налогов с потребления. Применение положений НК РФ предполагает, что НДС в итоге уплачивается за счет средств конечного покупателя, приобретающего товары, работы и услуги для целей потребления на территории Российской Федерации.

Кроме того, НДС является косвенным налогом. Продавец товаров, лицо, выполняющее работы или оказывающее услуги, предъявляет покупателю вместе с ценой соответствующую сумму налога. При реализации товаров, работ и услуг населению сумма налога может специально не выделяться в ценниках, кассовых чеках, квитанциях, а просто включаться в цену (ст. 168 НК РФ).

5.1.2 Таким образом, при проведении оценки имущества физических лиц и убытков, причиненных изъятием имущества, необходимо исходить из того, что для данной категории лиц, участвующих в рыночных отношениях, НДС является одной из составляющих, формирующих стоимость приобретаемых товаров, работ, услуг.

5.1.3 Оценщикам при выполнении работ в соответствии с настоящими МР следует учитывать, что Федеральным законом от 27.12.2009 № 379-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с организацией и проведением XXII Олимпийских зимних игр и XI Паралимпийских зимних игр 2014 года в городе Сочи и развитием города Сочи как горноклиматического курорта» внесены следующие изменения в часть вторую НК РФ: пункт 1 статьи 220 дополнен подпунктом 1¹ следующего содержания:

«1¹) в размере выкупной стоимости земельного участка и (или) расположенного на нем иного объекта недвижимого имущества, полученной налогоплательщиком в денежной или натуральной форме, в случае изъятия указанного имущества для государственных или муниципальных нужд;».

Таким образом, за счет уменьшения налоговой базы, возникающей при получении доходов от получения налогоплательщиком выкупной стоимости изымаемого имущества, на сумму указанного налогового вычета, с указанных доходов НДС фактически уплате не подлежит.

5.2 Учет НДФЛ при определении состава убытков

5.2.1 В соответствии с пунктом 1 статьи 207 НК РФ налогоплательщиками налога на доходы физических лиц признаются физические лица, являющиеся налоговыми резидентами Российской Федерации, а также физические лица, получающие доходы от источников, в Российской Федерации, не являющиеся налоговыми резидентами Российской Федерации. Для целей уплаты НДФЛ к доходам от источников в Российской Федерации относятся, в том числе доходы от реализации недвижимого имущества, находящегося в Российской Федерации, и иного имущества, находящегося в Российской Федерации и принадлежащего физическому лицу (пункт 5 статьи 208 НК РФ). При этом понятие «реализация» предполагает превращение имущества или бумажной ценности в наличные денежные средства любым способом.

Таким образом, заключение соглашения в связи с изъятием земельных участков и (или) расположенных на них иных объектов недвижимого имущества в целях размещения олимпийских объектов или развития территорий, прилегающих к олимпийским объектам, также правомерно рассматривать как способ реализации объектов недвижимого имущества и получения налогооблагаемого дохода физическим лицом в размере рыночной стоимости изымаемых объектов недвижимого имущества.

5.2.2. Одновременно, под убытками в гражданском законодательстве понимаются расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение его имущества (реальный ущерб), а также неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (упущенная выгода). Налогом же является обязательный, индивидуально безвозмездный платеж, взимаемый с организаций и физических лиц в форме отчуждения принадлежащих им на праве собственности, хозяйственного ведения или оперативного управления денежных средств в целях финансового обеспечения деятельности государства и (или) муниципальных образований (статья 8 НК РФ).

5.2.3. Таким образом, НДФЛ не подлежит включению в состав убытков, подлежащих возмещению в связи с изъятием земельных участков и (или) расположенных на них иных объектов недвижимого имущества.

5.3 Расчет упущенной выгоды в случае предоставления правообладателем земельных участков договоров аренды со ставками арендной платы, значительно превышающими рыночные условия

5.3.1 Вопрос в большей степени касается особенностей возмещения убытков, причиненных изъятием земельных участков. При его рассмотрении в первую очередь необходимо руководствоваться следующими положениями ГК РФ и ЗК РФ.

В соответствии со статьями 239 и 279 ГК РФ земельный участок может быть изъят у собственника для государственных или муниципальных нужд путем его выкупа государством. При этом в случае если изъятие этого земельного участка невозможно без прекращения права собственности на здания, сооружения или другое недвижимое имущество, находящиеся на данном участке, это имущество может быть изъято у собственника путем его выкупа государством. Положения, закрепленные в статье 281 ГК РФ, устанавливают, что при определении выкупной цены (плата за земельный участок, изымаемый для государственных или муниципальных нужд), в нее включаются рыночная стоимость земельного участка и находящегося на нем недвижимого имущества, а также все убытки, причиненные собственнику изъятием земельного участка, включая убытки, которые он несет в связи с досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенную выгоду.

Вместе с тем, пунктами 1 и 2 статьи 57 ЗК РФ установлены специальные правила возмещения убытков собственникам земельных участков. В частности, из смысла подпункта 2 пункта 2 статьи 57 ЗК РФ следует, что возмещению в полном объеме, в том числе в размере упущенной выгоды, подлежат убытки, причиненные собственникам земельных участков в случаях ухудшения качества земель в результате деятельности других лиц, временного занятия земельных участков, ограничения прав.

5.3.2 При определении размера убытков, подлежащих возмещению в связи с изъятием земельных участков у землепользователей, землевладельцев и арендаторов, необходимо руководствоваться тем, что возмещение убытков осуществляется в отношении тех земельных участков, которые были обременены обязательствами до принятия решения об их изъятии.

5.4 Действия оценщика в ситуации, когда имеются разночтения между данными ЕГРП (или технической инвентаризации) и кадастрового учета. Определение количественных и качественных характеристик объекта оценки в случаях, когда данные характеристики различаются в представленных документах.

5.4.1 В соответствии с положениями ст. 2 ФЗ №122 государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним - юридический акт признания и подтверждения

государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с ГК РФ.

В одном из подразделов ЕГРП содержится краткое описание каждого объекта недвижимого имущества: адрес (местоположение), вид (название) объекта, его площадь (по кадастровому паспорту объекта недвижимого имущества или иному документу, предусмотренному ФЗ №122 и содержащему описание объекта недвижимого имущества), назначение и иная необходимая информация, в том числе об отнесении объекта недвижимого имущества к объектам культурного наследия или к выявленным объектам культурного наследия.

Проверка юридической силы представленных на государственную регистрацию прав правоустанавливающих документов осуществляется органом, осуществляющим государственную регистрацию прав.

5.4.2 Таким образом, сведения в ЕГРП вносятся на основании достоверных и имеющих юридическую силу на момент осуществления государственной регистрации документов, в том числе кадастровых паспортов и документов технического учета (инвентаризации). Изменение каких-либо технических либо физических показателей объектов недвижимого имущества влечет за собой необходимость внесения соответствующих изменений в сведения, содержащиеся в ЕГРП в отношении такого объекта.

При проведении оценки в случае наличия разночтений между данными ЕГРП и данными технического учета (инвентаризации) либо кадастрового учета следует руководствоваться данными и сведениями, содержащимися в документе, имеющем дату выдачи, наиболее приближенную по сроку к дате проведения мероприятий по оценке. Вместе с тем, правообладатель имущества, в отношении которого проводятся мероприятия по оценке, в целях уточнения площадей и подтверждения своих прав, с момента принятия решения об изъятии имущества и до завершения оценочных мероприятий может представить актуализированную выписку из ЕГРП. В таком случае оценщику следует руководствоваться данными и сведениями, представленными в актуализированной выписке из ЕГРП.

Оценщик в рамках акта осмотра может зафиксировать расхождение между документальными данными и/или сведениями о фактических размерах объектов оценки, в том числе с учетом мнения собственника изымаемого имущества.

Нормы предоставления земельных участков определяются на основе принятого решения Городского собрания Сочи.

5.5 Идентификация объекта оценки при проведении оценки земельного участка, находящегося в собственности нескольких лиц, при проведении оценки изымаемой части земельного участка и в иных случаях, когда границы земельного участка не определены.

5.5.1 В ходе осуществления мероприятий по оценке объектов недвижимого имущества, находящихся в собственности нескольких лиц (долевой либо совместной), расположенных на одном земельном участке, а также при оценке объектов недвижимого имущества, часть которых передана по договору аренды, у специалистов по оценочной деятельности возникает ряд трудностей по определению и идентификации объектов оценки.

5.5.2 При определении объекта оценки в обоих случаях следует учесть, что согласно статье 652 ГК РФ по договору аренды здания или сооружения арендатору одновременно с передачей права владения и пользования такой недвижимостью передаются права на ту часть земельного участка, которая занята этой недвижимостью и необходима для ее использования.

Таким образом, площадь такого земельного участка формируется из двух компонентов: площади участка, соответствующей площади здания или сооружения в плане, и площади участка, прилегающей к зданию по его периметру, размеры которого определяются строительными и иными техническими нормами и правилами.

5.5.3 Как указано в ст. 22 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24 марта 2005 г. № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства», согласно статье 652 ГК РФ если размеры прилегающего к зданию или сооружению участка не определены в нормативных актах, то они определяются исходя из принципа необходимости при использовании объекта аренды в соответствии с его назначением.

5.6 Учет особенностей градостроительного регулирования при проведении анализа наиболее эффективного использования недвижимого имущества на дату проведения оценки

5.6.1 В соответствии с законодательством Российской Федерации разрешенное использование недвижимости устанавливается Правилами землепользования и застройки (в г.Сочи утверждены решением Городского собрания), в случае их отсутствия – исходя из указания, содержащегося в правоустанавливающем документе (садоводство, ИЖС, размещение гаражей и т.д.).

5.6.2 При проведении оценки необходимо исходить также из общих норм градостроительного, земельного и природоохранного законодательства, определяющих порядок землепользования и застройки в городе-курорте.

5.7 Учет особенностей регулирования изъятия земель для государственных и муниципальных нужд

5.7.1 Резервирование земель для государственных и муниципальных нужд предусмотрено Градостроительным кодексом РФ. В Краснодарском крае процедура резервирования земель регламентирована ст. 15 Закона Краснодарского края от 05.11.2002 г. N532-КЗ «Об основах регулирования земельных отношений в Краснодарском крае».

Учитывая требования законодательства РФ о равноценном возмещении отчужденного объекта недвижимости, граждане-правообладатели изымаемой жилой недвижимости при получении компенсационных выплат, предусмотренных ФЗ №310 должны рассчитывать на возможность приобретения равноценного жилья (п. 3 ст. 35 Конституции РФ принудительное отчуждение имущества для государственных нужд может быть произведено только при условии предварительного и равноценного возмещения). Гражданское, земельное и жилищное законодательство РФ обеспечивает права собственников жилых помещений при изъятии земельных участков для государственных и муниципальных нужд (статьи 279-281 ГК РФ, 63 ЗК РФ, 32 ЖК РФ).

5.7.2 Согласно ст. 32 ЖК РФ «Обеспечение жилищных прав собственника жилого помещения при изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд» при определении выкупной цены жилого помещения в нее включается рыночная стоимость жилого помещения, а также все убытки, причиненные собственнику жилого помещения его изъятием, включая убытки, которые он несет в связи с изменением места проживания, временным пользованием иным жилым помещением до приобретения в собственность другого жилого помещения (в случае, если соглашением не предусмотрено сохранение права пользования изымаемым жилым помещением до приобретения в собственность другого жилого помещения), переездом, поиском другого жилого помещения для приобретения права собственности на него, оформлением права собственности на другое жилое помещение, досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенную выгоду.

По соглашению с собственником жилого помещения ему может быть предоставлено взамен изымаемого жилого помещения другое жилое помещение с зачетом его стоимости в выкупную цену.

5.7.3 Аналогичные подходы к решению этого вопроса изложены в ЗК РФ. Так, согласно ст. 63 ЗК РФ «Гарантии прав на землю при изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд»: «Изъятие земельных участков, в том числе путем их выкупа, для государственных или муниципальных нужд осуществляется после: 1) предоставления по желанию лиц, у которых изымаются, в том числе выкупаются, земельные участки, равноценных земельных

участков; 2) возмещения стоимости жилых, производственных и иных зданий, строений, сооружений, находящихся на изымаемых земельных участках; 3) возмещения в полном объеме убытков, в том числе упущенной выгоды. Собственнику земельного участка при изъятии его для государственных или муниципальных нужд должна быть возмещена рыночная стоимость земельного участка, если ему не предоставлен бесплатно в собственность равноценный земельный участок».

5.7.4 В соответствии с положениями земельного, гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации при выкупе земельного участка для государственных и муниципальных нужд в выкупную цену включаются все убытки, причиненные собственнику изъятием участка, в полном объеме, включая упущенную выгоду (в частности, это может быть связано и с необходимостью досрочного прекращения обязательств перед третьими лицами).

Вопросы порядка возмещения убытков, причиненных изъятием земельных участков для государственных и муниципальных нужд, регулируются помимо Гражданского, Земельного и Жилищного кодексов и Правилами возмещения собственникам земельных участков, землепользователям, землевладельцам и арендаторам земельных участков убытков, причиненных изъятием или временным занятием земельных участков, ограничением прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков, либо ухудшением качества земель в результате деятельности других лиц, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 7 мая 2003 года № 262.

Процедура изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд не может быть завершена без полного возмещения собственнику земельного участка, землепользователю, землевладельцу, арендатору всех тех потерь, которые вызваны изъятием земельного участка, и подлежат возмещению в соответствии с действующим законодательством.

Учитывая, что изъятие земельных участков у собственников осуществляется путем их выкупа, возмещение соответствующих потерь собственников осуществляется путем выплаты им выкупной цены земельного участка.

В выкупную цену земельного участка, как уже было сказано выше, включаются: а) рыночная стоимость земельного участка; б) рыночная стоимость расположенного на участке и принадлежащего собственнику земельного участка недвижимого имущества – жилых, производственных и иных зданий, строений, сооружений; в) убытки, причиненные собственнику изъятием земельного участка, в которые включаются: убытки, которые он несет в связи с изменением места проживания (утрата многолетних насаждений, элементов благоустройства и т.д.), временным пользованием иным жилым помещением до приобретения в собственность другого жилого помещения, переездом, поиском другого жилого помещения для приобретения

права собственности на него, оформлением права собственности на другое жилое помещение, досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенную выгоду.

Таким образом, в целях исчисления полных компенсационных выплат, оценщик должен руководствоваться только действующим законодательством Российской Федерации, регулирующим эти вопросы, в противном случае возникает существенный риск нарушения прав собственников изымаемой недвижимости.

Краткий анализ действующего законодательства РФ в области изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд и таблица «Изъятие земель для государственных и муниципальных нужд по принципу полного возмещения убытков» представлены в Приложении Б к настоящим МР.

6. Рекомендуемая структура Отчета о выполнении работ и порядок их выполнения

6.1 В соответствии с требованиями ФЗ №310 предоставленный оценщиком отчет о выполненной работе включает следующие части:

- отчет об оценке рыночной стоимости изымаемого объекта;
- заключение о величине убытков.

В зависимости от задания на выполнение работ отчет может включать также заключение о размере платы за установление сервитута.

6.2 Рекомендуемая структура отчета о выполненной работе, включая отчет об оценке и заключение, о величине убытков, приводится в Приложении В к настоящим МР.

Для подготовки заключения о величине платы за установление сервитута рекомендуется использовать структуру заключения о величине убытков.

6.3 К отчету об оценке должна прилагаться анкета объекта. Анкета объекта представляет собой таблицу, включающую краткое описание объекта оценки и величину его рыночной стоимости. Форма анкеты приводится в Приложении В к настоящим МР.

6.4 Содержание Отчета об оценке должно соответствовать требованиям законодательства РФ об оценочной деятельности, Договора на проведение оценки, неотъемлемым приложением к которому является задание на оценку.

6.5 Основным требованием к форме изложения отчета об оценке является его представление в таком виде, чтобы любой пользователь на основе изложенной в отчете информации мог самостоятельно воспроизвести весь процесс определения рыночной/отличной от рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости. Необходимым условием для этого является удовлетворение отчета критериям удобства изложения, унифицированности предоставления расчетов, лаконичности, достаточности, достоверности представляемой в отчете информации.

6.6 Раздел «Основные факты и выводы» может быть представлен в следующей форме.

Таблица 6.1. Форма раздела «Основные факты и выводы»

Наименование Объекта оценки	
Номер отчета об оценке (порядковый номер отчета) и дата составления	
Основание для проведения оценки	Номер договора, дата договора
Краткая характеристика Объекта оценки	Характеристики объекта оценки: адрес, кадастровый номер, площадь земельного участка, площади зданий и сооружений, краткое описание иных улучшений

	земельного участка (насаждения, инженерные объекты и т.п., с указанием основных технико-экономических характеристик – объем, протяженность, при необходимости иные характеристики)
Краткое описание имущественных прав	Данные из ЕГРП
Наличие у Объекта обременений	
Данные о правообладателе	
Цель и задачи оценки	
Дата оценки (дата определения стоимости Объекта оценки)	
Период проведения работ	
Дата составления отчета	
Дата осмотра Объекта оценки	
Балансовая стоимость Объекта оценки на последнюю отчетную дату (в случае если собственником оцениваемого объекта является юридическое лицо), руб.	
Результаты оценки рыночной стоимости	
А) Затратный подход, руб.	 (с учетом НДС/без учета НДС)
Б) Сравнительный подход, руб.	 (с учетом НДС/без учета НДС)
В) Доходный подход, руб.	 (с учетом НДС/без учета НДС)
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, руб.	 (с учетом НДС/без учета НДС)

6.7 Задание на оценку, задание на расчет убытков и платы за установление сервитута включаются в отчет в полном соответствии с договором на проведение оценки.

6.8 Сведения о Заказчике (юридическом лице) могут быть представлены в форме таблицы.

Таблица 6.2. Сведения о заказчике - юридическом лице

Организационно-правовая форма	
Полное наименование	
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	
Дата присвоения ОГРН	
Место нахождения юр. лица	

6.9 Сведения об Оценщике и привлекаемых к проведению оценки специалистах могут быть представлены в форме, представленной в таблице 6.3.

Таблица 6.3. Сведения об Оценщике

ФИО				
------------	--	--	--	--

информация о членстве в СРОО				
№, дата документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности				
Стаж работы в оценочной деятельности				
сведения о страховании гр. ответственности				
сведения о дополнительном страховании ответственности				
Дополнительно указывается для оценщика, работающего на основании трудового договора				
Организационно-правовая форма, с которым у оценщика заключен трудовой договор				
полное наименование организации				
ОГРН				
дата присвоения ОГРН				
Местонахождение организации				
Контактная информация				
Для Оценщика, осуществляющего оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой				
серия и номер документа удостоверяющего личность, кем и когда выдан				

Таблица 6.4 Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке специалистах

ФИО				
Место работы, наименовании организации, должность				
Квалификация по диплому				
Степень участия				

6.10 Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиками при проведении оценки.

В данном разделе указываются ограничивающие условия и допущения, влияющие на суждение о величине стоимости. Эти условия должны быть обоснованы Оценщиком. Также отражаются дополнительные допущения и ограничения, которые оценщик считает нужным указать.

6.11 Описание объекта оценки.

6.11.1 Количественные и качественные характеристики объекта оценки.

В данном разделе необходимо указать состав имущественных прав и наличие обременений, связанных с объектом оценки, подлежащим изъятию либо права на который подлежат ограничению в соответствии с утвержденной в установленном порядке документацией по планировке территории.

Оценщик должен изложить исчерпывающую информацию о виде и объеме прав на недвижимое имущество, содержащихся в документах, подтверждающих существующие права на него (в правоудостоверяющих, правоустанавливающих документах, в том числе в документах, подтверждающих права на земельный участок (свидетельство на право собственности, договор аренды и т.п.).

В случае если предоставленная Заказчиком информация является недостаточной, что существенным образом может влиять на достоверность оценки, Оценщик указывает это в Отчете.

При необходимости Оценщик запрашивает у Заказчика дополнительные комментарии относительно состава предоставленных им документов и относительно содержащейся в них информации о недвижимом имуществе.

6.11.2 Описание объекта оценки, включая его количественные и качественные характеристики может быть представлено в виде таблиц.

Таблица 6.5. Описание земельного участка

Местоположение	
Вид права	
Назначение	
Категория земель	
Площадь, кв. м	
Правоустанавливающие/ правоподтверждающие документы	
сведения о существующих ограничениях/обременениях на земельный участок	
Кадастровый номер	
Целевое назначение	
Вид разрешенного использования	
Окружение	
Рельеф местности	
Обременение правами третьих лиц	

Таблица 6.6. Описание улучшений

Наименование Объекта оценки	
общая площадь недвижимого имущества, права на которое оцениваются, кв.м.	
полезная (арендопригодная) площадь недвижимого имущества, права на которое оцениваются, кв.м.	
Материал фундаментов	

Материал стен	
Материал перекрытий	
Материал окон	
Наличие каркаса	
Год постройки	
Этажность	
Подземные этажи	
Коммуникации	
Высота потолков, м	
Состояние отделки	
Состояние имущества	
Информация о текущем использовании объекта	

Оценщик корректирует представленные таблицы в соответствии с составом объектов оценки.

6.12 Состояние объекта отражается по результатам осмотра в акте осмотра, подписанном Оценщиком и правообладателем. Информация, содержащаяся в акте осмотра, используется, в частности, для определения величины физического и функционального износа. При составлении описания состояния улучшений возможно использовать таблицу «Признаки износа, количественная оценка конструкций, элементов конструкций жилых, общественных и производственных зданий», приведенную в Приложении В.

6.13 Результаты анализа местоположения объекта оценки могут быть представлены в виде следующей таблицы.

Таблица 6.7

Удаленность от транспортных магистралей и транспортная доступность	
Состояние прилегающей территории (описание)	
Плотность окружающей застройки, наличие и развитость близлежащей инфраструктуры (медицинские учреждения, школы, детские сады, торговые центры, магазины, рынки и др.)	
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность недвижимого имущества, права на которое оцениваются, и района в целом	

6.14 В разделе «Анализ стоимостных индикаторов» рекомендуемой структуры отчета Оценщик проводит анализ внешних экономических факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на него.

Основные направления анализа включают:

- обзор общеэкономической ситуации и социально-экономической ситуации в регионе.
- обзор рынка недвижимости региона. Данный обзор дает представление о фактическом состоянии и общей активности рынка. При этом, как правило, анализируются следующие

показатели: объем и динамика предложения (спроса) отдельных типов недвижимости, степень открытости и емкости рынка, характеристика участников рынка купли-продажи и аренды недвижимости, политика органов местного самоуправления и органа государственной власти субъекта Российской Федерации в области землепользования и развития рынка недвижимости в целом, другие показатели.

- обзор сегмента рынка недвижимости, к которому относится Объект оценки. Данный обзор должен отражать тенденции и ситуацию в сегменте рынка недвижимости, которые сложились на дату определения стоимости. Содержательная часть анализа, как правило, проводится в трех направлениях: анализ спроса, анализ предложения, анализ соотношения (взаимозависимостей) спроса и предложения. При этом рассматриваются все значимые факторы для данного конкретного типа недвижимости: класс объектов, местоположение, площадь и т.п. Дается характеристика сегмента рынка, динамика цен (арендных ставок) в сегменте. Помимо качественного анализа обзор должен содержать количественные данные, подкрепляющие сделанные аналитические выводы. В рамках обзора дается прогноз перспектив развития рассматриваемого сегмента рынка.

- отраслевой обзор. Данный обзор составляется в случае, если оценивается недвижимость, входящая в состав комплекса имущества, на основе которого организовано производство определенных товаров (услуг). Это так называемая недвижимость производственного назначения (например, недвижимость птицефабрики, тепличного хозяйства и т.п.). Отраслевой обзор включает анализ объема производства и структуры отрасли, основных участников рынка, перспектив развития отрасли.

Анализ рынка должен быть составлен на основе достоверных информационных источников (с указанием контактных телефонов и/или с приложением к Отчету соответствующих материалов (коммерческих приложений, прайс-листов и т.п.)), а приведенные таблицы и рисунки должны содержать указание на источник информации. В анализе рынка должны быть приведены выводы, сделанные на основании анализа баз данных, представленных Оценщику Заказчиком.

6.15 Анализ наиболее эффективного использования.

Принцип наиболее эффективного использования (НЭИ) земельного участка и связанных с ним улучшений является основополагающим принципом при оценке рыночной стоимости недвижимости. Наиболее эффективное использование определяется как возможное (вероятное) и разумно обоснованное использование объекта оценки которое юридически допустимо, физически реализуемо, финансово оправдано и обеспечивает максимальную стоимость объекта.

Для целей настоящих МР в качестве НЭИ земельных участков следует принимать тот вид НЭИ, который существовал на дату определения состояния участка. В случае, если собственник

не обращался в уполномоченный орган за изменением целевого назначения и вида разрешенного использования земельного участка, рыночная стоимость объекта оценки земельного – земельного участка определяется на основании того целевого назначения, которое указано в правоустанавливающих документах для оцениваемого земельного участка.

6.16 Учитывая цели и задачи оценки, а также особенности рынка недвижимости в г. Сочи (см. раздел 8 настоящих МР) при проведении оценки индивидуальных жилых домов и земельных участков рекомендуется применять затратный подход, для свободных земельных участков – сравнительный подход. При этом в качестве исходной информационной базы для оценки земельных участков оценщик может использовать:

- данные ценового зонирования;
- цены сделок по информации ФРС;
- цены предложений.

Использование каждого информационного источника должно быть обоснованного оценщиком возможностью учета различий между состоянием объекта оценки и приведенных аналогов путем применения необходимых корректировок, в т.ч. на состояние рынка на дату оценки

6.17 При оценке приносящего доход недвижимого имущества юридических лиц, индивидуальных предпринимателей рекомендуется применять затратный, сравнительный и доходный подходы или обосновать отказ от применения одного или двух подходов.

6.18 В случае, если при применении двух или трех подходов, расхождения между полученными величина рыночной стоимости не превышает 30%, целесообразно определять итоговое значение рыночной стоимости в равных долях.

Примечание: 1. Для определения величины расхождения для двух использованных подходов, необходимо меньшую из полученных стоимостей делить на большую из полученных стоимостей, а затем нужно из единицы вычесть полученную величину.

2. Для определения величины расхождения для трех использованных подходов, необходимо провести попарное сравнение значений, полученных по каждому из подходов.

6.19 В случае, если расхождение значений рыночной стоимости при применении подходов превышает 30 %, целесообразно определять итоговое значение равным максимальной величине.

6.20 Особенности применения сравнительного подхода при оценке рыночной стоимости земельных участков, включая анализ ценообразующих факторов, приведены в разделе 8.2 настоящих МР.

6.21 При подготовке заключения о величине убытков в связи с изъятием объекта руководствоваться рекомендациями приведенными в разделе 7 настоящих МР.

6.22 Типовая структура Отчета об оценке рыночной стоимости и Заключения о величине убытков приведены в Приложении В настоящих МР.

6.23 Рекомендации по расчета платы за установление сервитута и оформлению результатов расчета будут сформулированы дополнительно.

7. Расчет убытков, подлежащих возмещению правообладателям указанных объектов недвижимого имущества в связи с их изъятием в рамках Федерального закона от 01.12.2007 №310-ФЗ

7.1 Общие положения

7.1.1 Настоящие рекомендации по расчету убытков предназначены для оказания услуг по определению размера убытков, причиняемых собственникам земельных участков, землепользователям, землевладельцам и арендаторам земельных участков изъятием для государственных или муниципальных нужд или временным занятием земельных участков, ограничением прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков либо ухудшением качества земель в результате деятельности других лиц (далее размер убытков), в рамках ФЗ №310.

7.1.2 Целью данного документа является определение единой методики расчета размера убытков, установление требований к составлению и оформлению Заключения о размере (величине) убытков.

7.2 Дата расчета размера убытков

7.2.1 На стадии освобождения территории под строительство объекта капитального строительства расчет размера убытков производится на день, предшествующий принятию решения об изъятии земельных участков, о временном занятии земельных участков или об ограничении прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков.

7.2.2 Если дата расчета размера убытков указана в соответствующем Задании на расчет, то определение размера убытков производится на дату, указанную в Задании.

7.3 Допущения, используемые при проведении расчета размера убытков

Расчет размера убытков производится в предположении, что:

- предоставленные документы являются достоверными;
- денежная компенсация понесенных убытков выплачивается единовременно;
- расчет проводится на основании рыночных данных.

7.4 Состав убытков, причиняемых обладателям прав на земельные участки изъятием, временным занятием в зависимости от вида прав

7.4.1 Возмещению в полном объеме подлежат убытки, причиненные:

- изъятием земельных участков для государственных или муниципальных нужд;
- ухудшением качества земель в результате деятельности других лиц;
- временным занятием земельных участков;
- ограничением прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков;
- изменением целевого назначения земельного участка на основании ходатайства органа государственной власти или органа местного самоуправления о переводе земельного участка из состава земель одной категории в другую без согласования с правообладателем земельного участка;
- нарушением производства на остающихся землях у правообладателя;
- изъятием (утратой) насаждений, имеющих на земельном участке.

7.4.2 Убытки возмещаются:

- землепользователям, землевладельцам и арендаторам земельных участков в случаях, изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд;
- собственникам земельных участков в случаях, предусмотренных пунктами 2, 3 и 4, описанными выше в данном разделе.

7.5 Последовательность выполнения работы

Проведение расчета убытков рассматриваемого объекта включает в себя следующие этапы:

1. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения расчета:
 - собираются и анализируются данные, характеризующие экономические, социальные и др. факторы, влияющие на размер убытков;
 - собираются специальные данные (более детальная информация, относящаяся к рассматриваемому объекту). Осуществляется анализ правоустанавливающих документов, финансовой отчетности; влияния на бизнес изымаемого имущества и пр.
2. Выявление состава убытков;
3. Проведение расчетов;
4. Подготовка Заключения о величине убытков: на данном этапе анализируются все результаты, полученные на предыдущих этапах, и обобщенно излагаются в виде отчета.

7.6 Порядок и методика определения размера различных видов убытков

В общем случае размер убытков рассчитывается по следующей формуле:

$$Y = Y_{\text{ув}} + Y_{\text{тл}} + Y_{\text{пр}}, \quad (7.1)$$

где $Y_{\text{ув}}$ – размер упущенной выгоды;

$Y_{\text{тл}}$ – размер убытков, которые несут обладатели прав на земельные участки в связи с досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами;

$Y_{\text{пр}}$ – размер прочих убытков.

7.7 Определение размера упущенной выгоды

Определение размера упущенной выгоды осуществляется путем дисконтирования будущих неполученных за период восстановления нарушенного производства денежных потоков, которые обладатели прав на земельные участки получили бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы их права не были нарушены. Следует отметить, что определение размера упущенной выгоды производится только в том случае, если предпринимательская деятельность осуществляется в соответствии с законодательством РФ.

Представленные предпринимателями данные следует проверить на соответствие рыночным данным. В том случае, если получение документов о финансово-хозяйственной деятельности юридического лица (индивидуального частного предпринимателя) не представляется возможным, расчет упущенной выгоды следует производить на основании рыночных (среднеотраслевых) данных, характеризующих основные показатели деятельности рассматриваемой отрасли (средняя цена производителя, средний уровень рентабельности, средняя производительность (урожайность) и т.д.).

7.7.1 Дисконтирование денежных потоков, как если бы предполагалось их получение в середине прогнозного года (из-за сезонности производства и других факторов), имеет следующий вид:

$$DF = 1 / (1+Y)^{(I-0,5)} \quad (7.2)$$

где DF – фактор текущей стоимости;

Y – ставка дисконтирования;

I – прогнозный период (год).

В рамках периода восстановления нарушенного производства величина денежного потока, неполученного обладателями прав на земельные участки, определяется как разница между

величиной денежного потока за определенный период времени, который получили бы обладатели прав на земельные участки при обычных условиях гражданского оборота, если бы их права не были нарушены, и наиболее вероятной величиной денежного потока за соответствующий период времени, который могут получить обладатели прав на земельные участки в условиях нарушения их прав.

Основными признаками, по которым определяется идентичность (равенство) условий землепользования, могут быть объем и характер правомочий обладателей прав на земельные участки, формы и размер выгод, размер, риск и время получения денежного потока от использования земельных участков и иные характеристики условий землепользования.

7.7.2 Определение размера денежных потоков, которые обладатели прав на земельные участки получили бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы их права не были нарушены

При определении величины денежного потока в соответствии с обычными условиями гражданского оборота учитывается следующее:

- наибольшая вероятность условий использования земельного участка обладателями прав на земельные участки;
- подтверждение анализом рынка сделанных предположений; типичность условий функционирования рынка;
- отсутствие воздействий непредвиденных обстоятельств или обстоятельств, трактуемых в качестве непреодолимой силы.

7.7.3 Анализ финансово-хозяйственной деятельности юридического лица (индивидуального частного предпринимателя).

Анализ финансово-хозяйственной деятельности юридического лица осуществляется на основе ретроспективного анализа Формы № 1 «Бухгалтерский баланс», Формы № 2 «Отчет о прибылях и убытках» и Формы № 5 «Приложение к бухгалтерскому балансу» (либо иных форм финансовой отчетности, представленных собственником) за трехлетний период, предшествующий дате расчета размера упущенной выгоды. Результаты анализа используются в дальнейшем для прогнозирования величины денежного потока.

Анализ финансово-хозяйственной деятельности индивидуального частного предпринимателя осуществляется по данным финансовой отчетности, установленной для ведения такой деятельности законодательством Российской Федерации.

7.7.4 Анализ влияния на бизнес изымаемого имущества.

На базе анализа финансово-хозяйственной деятельности юридического лица (индивидуального частного предпринимателя) выявляется состав видов деятельности, к ведению которых возникают препятствия в результате нарушения прав обладателей прав на земельные участки, и определяется уровень критичности таких препятствий для ведения деятельности.

При проведении данного анализа учитываются текущие виды деятельности без учета инвестиционной программы. В случае если на дату расчета размера убытков были осуществлены инвестиции в объекты недвижимости, следует учитывать документально подтвержденные затраты.

7.7.5 Определение периода восстановления нарушенного производства (периода неполучения доходов) при изъятии земельного участка

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.

А) Период восстановления нарушенного производства для изымаемых объектов может складываться из следующих составляющих:

$$П_{ВП} = П_З + П_{ОФ} + П_Д, \quad (7.3)$$

где $П_З$ – период замещения объекта недвижимости;

$П_{ОФ}$ – период оформления права собственности на вновь приобретаемый объект недвижимости в соответствующих органах исполнительной власти;

$П_Д$ – период достижения юридическим лицом (индивидуальным частным предпринимателем) уровня выручки до величины предшествующей нарушению прав собственников земельных участков, землепользователей и землевладельцев.

Период замещения объекта недвижимости ($П_З$) может включать в себя время на поиск и приобретение альтернативного объекта недвижимости либо время на создание нового объекта недвижимости (покупка земельного участка и строительство на нем необходимых зданий и сооружений). Выбор одного из путей восстановления производства в каждом случае должен основываться на специфике производства. В случае ликвидации (изъятия) производства, требующего размещения в специально оборудованном объекте недвижимости, поиск которого на открытом рынке затруднен, следует учитывать время на создание нового объекта недвижимости. В случае ликвидации (изъятия) производства, для которого приобретение альтернативного объекта недвижимости не представляет трудностей, следует учитывать время на поиск и приобретение альтернативного объекта недвижимости.

Б) Период неполучения дохода при временном занятии земельного участка складывается из следующих составляющих:

$$П_{НД} = П_{ВЗ} + П_{ВК} + П_{Д}, \quad (7.4)$$

где $П_{ВЗ}$ – период временного занятия земельного участка, определяемый соглашением сторон;

$П_{ВК}$ – период восстановления качества земли;

$П_{Д}$ – период достижения предприятием уровня выручки до величины, предшествующей нарушению прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков.

7.7.6 Определение прогнозного потока выручки (доходов)

В рамках данного раздела анализируется выручка (доходы), приходящаяся на виды деятельности, на которые оказало влияние изъятие (временное занятие, прекращение права аренды) земельного участка. Итоговые данные представляются по форме таблицы 7.1.

Таблица 7.1. Ретроспектива выручки (доходов), руб. (пример)

Показатели	2006	2007	2008	9 месяцев 2009
Объект «-----»				

Прогноз денежных поступлений строится на базе анализа финансово-хозяйственной деятельности юридического лица (индивидуального частного предпринимателя) и ретроспективных показателей его выручки. Если прогноз выручки (доходов) строится в номинальных единицах, то необходимо строить прогноз с учетом роста инфляции на основании данных МЭР РФ. Итоговый результат представляется по форме таблицы 7.2.

Таблица 7.2. Прогнозный план выручки (доходов), руб.

Показатели	С ----- по -----	----- по -----	с ----- по -----	с ----- по -----
Объект «-----»	0,00			

7.7.7 Определение прогнозного потока расходов (денежных выплат)

Для построения прогнозного потока расходов (денежных выплат) рассматриваются ретроспективные данные правообладателя по расходам, произведенным за определенный период (см. таблицу 7.3).

Таблица 7.3. Ретроспектива расходов (денежных выплат) за период с 20__ по -20__ гг., тыс. руб.

Наименование	-----г.	-----г.	-----г.
Объект «-----»			

Для составления прогнозного потока расходов определяются соотношения переменных расходов и выручки, значения которых используются при расчетах (см. пример в таблице 7.4).

Таблица 7.4. Соотношение переменных расходов и выручки за период с 2006-2008 гг., руб. (пример)

Показатели	2006	2007	2008	9 мес. 2009	Среднее значение
Сумма переменных расходов, тыс. руб., в том числе					
...					
электроэнергия и пр.					
Выручка (доходы)					
Соотношение переменных расходов и Выручки (доходов), %					

Таким образом, прогнозная величина переменных расходов рассчитывается путем умножения среднего значения доли суммарных расходов в выручке на соответствующую выручку.

Также необходимо определить величину постоянных расходов, которые обладатель прав на земельный участок не будет нести при изъятии или временном занятии земельного участка. Итоговые значения представляются в виде таблицы (см. пример в таблице 7.5).

Таблица 7.5. Прогнозный поток расходов за период с 2010-2012гг., руб. (пример)

Наименование	С ----- по -----	2010	2011	2012
Объект «-----»				

7.7.8 Расчет денежного потока

Денежный поток рассчитывается как разница за определенный период времени между прогнозируемыми денежными поступлениями и денежными выплатами.

Итоговый расчет денежного потока может представляется по форме таблицы 7.6.

Таблица 7.6. Расчет денежного потока (пример)

Показатели	4 кв. 2009 г	2010	2011	2012
Денежные поступления, тыс. руб.				
Денежные выплаты, тыс. руб.				
ЧОД, тыс. руб.				

7.7.9 Расчет ставки дисконтирования

Расчет ставки дисконтирования можно осуществлять методами рыночной экстракции или кумулятивного построения. При наличии необходимых данных об объектах, аналогичных изымаемым (временно занимаемым), расчет ставки дисконтирования следует проводить методом рыночной экстракции.

При расчете ставки дисконтирования методом рыночной экстракции следует найти аналоги, по которым известны величины их рыночной стоимости и профиль денежных потоков. После сбора этих данных, для каждого из аналогов определяется ставка дисконтирования. Полученные таким способом значения подразумеваемых ставок дисконтирования, для каждого из аналогов усредняются, и результат усреднения используется в качестве ставки дисконтирования.

Расчет ставки дисконтирования **методом кумулятивного построения** проводится в два этапа:

- определение соответствующей безрисковой ставки дохода;
- оценка величины соответствующей премии за риск.

В качестве безрисковой ставки дохода принимается ставка по вложениям с наименьшим уровнем риска. В рамках настоящих рекомендаций предлагается использовать доходность рынка ГКО-ОФЗ.

Премия за риск включает в себя следующие факторы:

- зависимость от ключевых сотрудников;
- корпоративное управление;
- размер компании;
- производственная и территориальная диверсификация;
- зависимость от ключевых потребителей;
- финансовая структура;
- прибыль, рентабельность и прогнозируемость.

Оценка вышеуказанных факторов осуществляется по 5-балльной шкале на основании экспертной оценки. Для этого по каждому из факторов выделены три степени риска, каждой из которой соответствует диапазон величин риска в процентном выражении:

- низкая степень риска – 1-1,9%;
- средняя степень риска – 2-3,9%;
- высокая степень риска – 4-5%.

Математическое выражение метода кумулятивного построения ставки дисконтирования выглядит следующим образом:

$$Y = Y_B + \sum_{i=1}^N dY_i, \quad (7.5)$$

где Y_B – базовая ставка;

dY_i – i-тая поправка.

7.7.10 Дисконтирование денежных потоков

Итоговое значение приводится в текущую стоимость на дату расчета размера убытков по полученной ставке дисконтирования. Результат может быть представлен по форме таблицы 7.7.

Таблица 7.7. Расчет приведенной стоимости чистого операционного дохода (ЧОД)

Показатели	4 кв. 2009	2010	2011	2012
ЧОД, тыс. руб.				
Дисконтный множитель				
Приведенная стоимость, тыс. руб.				
Итого				

7.8 Определение размера убытков, причиненных досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами

7.8.1 Размер убытков, которые несут собственники земельного участка, землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельных участков в связи с досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами определяется путем сложения сумм расходов, которые понесли или должны понести обладатели прав на земельные участки 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. Также следует проанализировать действующее законодательство Российской Федерации и договоры, заключенные обладателями прав на земельные участки, с третьими лицами, на предмет установления видов и размера ответственности, которую должны понести обладатели прав на земельные участки в связи с досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами в результате изъятия или временного занятия земельных участков, ограничения их прав. Выявленные в ходе анализа договоров убытки, рассчитываются в соответствии с условиями, указанными в договорах.

7.8.2 В качестве третьих лиц, перед которыми обладатели прав на земельные участки могут понести ответственность могут выступать:

- арендаторы объектов недвижимости, оборудования;
- поставщики товаров и услуг;
- потребители продукции;
- другие лица.

7.9 Определение размера прочих убытков

7.9.1 Согласно ст. 15 ГК РФ, «лицо право, которого нарушено, может требовать полного возмещения причиненных ему убытков, если законом или договором не предусмотрено возмещение убытков в меньшем размере». В каждом конкретном случае перечень убытков индивидуален. Поэтому Исполнителю во избежание спорных и конфликтных ситуаций, претензий, как со стороны Заказчика, так и со стороны обладателей прав на земельные участки для выполнения работы необходимо определить и согласовать (по возможности) с ними перечень убытков.

7.9.2 Определение состава прочих убытков

Для определения состава прочих убытков следует выполнить следующие этапы:

- анализ правоустанавливающих документов по рассматриваемому объекту;
- анализ проектной документации по строительству объекта, для которого осуществляется изъятие;
- выявление состава убытков;
- согласование с Заказчиком и правообладателем (по возможности) перечня убытков.

7.10 Расчет типичных убытков

В зависимости от согласованного перечня убытков, Исполнитель может использовать приведенные ниже методики расчета.

7.10.1 Определение убытков, связанных с перебазированием

При расчете размера убытков, связанных с перебазированием, следует учитывать, что в их состав должны входить расходы, связанные с демонтажем и последующем монтажом оборудования на новом месте, услуги по упаковке имущества, услуги грузчиков, а также услуги по доставке имущества на новое место.

А) Демонтаж оборудования предприятия, организации

Затраты на демонтаж оборудования рассчитываются исходя из действующих нормативных и методических документов в процентах от стоимости аналогичного имущества и оборудования по каждому типу оборудования в зависимости от целей, в которых данное оборудование демонтируется (для дальнейшего использования, утилизации и пр.). При монтаже учитываются дополнительные затраты на монтаж необходимого оборудования, как

перебазируемого, так и устанавливаемого взамен оборудования, не подлежащего перебазированию. Стоимость работ по демонтажу/монтажу оборудования также может приниматься в соответствии с локальным сметным расчетом на данный вид работ, либо на основании сложившихся расценок на такие работы в специализированных организациях, либо, если предприятие, организация выполняет их своими силами, по внутренним расценкам предприятия, в соответствии с расценками на монтаж оборудования, установленными в специализированных сборниках, с применением соответствующих установленных коэффициентов индексации.

Б) Вывоз имущества и оборудования

При расчете следует учитывать:

- затраты на оплату работ по погрузке имущества и оборудования и его вывозу;
- затраты на оплату используемой погрузочно-разгрузочной техники и транспорта;
- затраты на оплату складирования некондиционного оборудования, лома, отходов на свалке.

Расчет стоимости работ по погрузке/выгрузке оборудования и его вывозу осуществляется на основании сложившихся рыночных расценок на такие работы (руб./куб. м, руб./кв. м и т.д.) в специализированных организациях либо, если юридическое лицо (индивидуальный частный предприниматель) выполняет их своими силами, по внутренним расценкам предприятия.

При расчете затрат осуществляется суммирование всех затрат по каждой единице погрузочно-разгрузочной техники и транспортных средств с учетом фактического времени их работы, а также расстояния, на которое осуществляется перевозка грузов, и зоны перевозки.

7.10.2 Определение убытков, связанных с регистрацией прав на объект недвижимости

При расчете размера убытков, связанных с регистрацией прав на объект недвижимости, в их состав следует включать затраты, связанные с уплатой государственной пошлины за государственную регистрацию права собственности (договора аренды) на вновь приобретенный объект недвижимости (имущественный комплекс), а также стоимость услуг специализированной юридической фирмы за содействие в проведении регистрации (в случае привлечения такой фирмы).

Размер государственной пошлины определяется в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Следует учитывать, что в случае, если изъятие недвижимости осуществляется с предоставлением иной недвижимости взамен изымаемой, расходы по оформлению прав правообладателей изымаемой недвижимости на предоставляемое им имущество оплачиваются государством.

7.10.3 Определение убытков, связанных с услугами риэлторов

Для приобретения имущества обладателю прав на земельный участок будет необходимо обратиться к риэлтору (риэлтерскому агентству) с целью приобретения (в том числе в аренду) земельного участка (иной недвижимости). Стоимость услуг риэлтора (риэлтерского агентства) будет являться убытком, который понесет обладатель прав.

Расходы на риэлтерские услуги определяются на основании расценок, существующих на рынке недвижимости рассматриваемого региона. Размер комиссионных определяется по результатам сбора информации от представителей агентств недвижимости (см. таблицу 7.8).

Таблица 7.8. Результат опроса представителей агентств недвижимости

№ п/п	Название агентства	ФИО представителя	Телефон	Размер агентского вознаграждения, % от суммы сделки
1				
2				
	ИТОГО (среднее значение)			

Учет стоимости риэлтерских услуг осуществляется только в том случае, если соответствующая стоимость не включена в цены сделок (предложений), использованных при проведении оценки сравнительным подходом.

7.10.4 Определение убытков, связанных с рекультивацией земель.

Рекультивация для сельскохозяйственных, лесохозяйственных и других целей, требующих восстановления плодородия почв, осуществляется последовательно в два этапа: технический (планировку, формирование откосов, снятие и нанесение плодородного слоя почвы, устройство гидротехнических и мелиоративных сооружений, захоронение токсичных пород) и биологический (комплекс агротехнических и фитомелиоративных мероприятий, направленных на улучшение агрофизических, агрохимических, биохимических и других свойств почвы).

Перечень расходов, включаемых в затраты на рекультивацию земель приведен в пункте 7 «Основных положений о рекультивации земель, снятии, сохранении и рациональном использовании плодородного слоя почвы», утвержденных Приказами Минприроды РФ № 525, Роскомзема № 67 от 22.12.1995 г.

Расходы на проведение благоустройства территории определяются на основании расценок специализированных организаций, осуществляющих работы по благоустройству территории, исходя из минимально необходимого объема работ по проведению благоустройства, в соответствии с требованиями, установленными распорядительными документами.

Расходы на проведение рекультивации территории определяются расценками специализированных организаций, осуществляющих такие работы, комплексом необходимых работ по рекультивации.

Также стоимость работ по рекультивации земель может приниматься в соответствии с локальным сметным расчетом на данный вид работ.

Учет стоимости работ по рекультивации земель осуществляется только в том случае, если соответствующая стоимость не включена в цены сделок (предложений), использованных при проведении оценки сравнительным подходом.

7.10.5 Определение убытков, связанных с утратой насаждений на земельном участке.

При изъятии (утрате) насаждений, имеющихся на земельном участке, убытки рассчитываются исходя из:

- стоимости саженцев, стоимости услуг по транспортировке и посадке саженцев в случаях, когда насаждения являются декоративными и не могут быть использованы в качестве законного источника дополнительного дохода правообладателя изымаемого земельного участка;
- упущенной выгоды от реализации продукции, выращиваемой на изымаемом земельном участке, в случае, когда насаждения используются или могут быть использованы в качестве законного источника дополнительного дохода правообладателя изымаемого земельного участка.

7.12 Рекомендации по оформлению Заключения об убытках

Расчет размера убытков оформляется письменным заключением о размере убытков (далее – Заключение о размере убытков), содержащим итоговую величину размера убытков, в соответствии с формой заключения о величине убытков, приведенной в Приложении В к настоящему МР (II. Заключение о величине убытков в связи с изъятием объекта).

Заключение о величине (размере) убытков должно содержать разделы, приведенные в Приложении В к настоящему МР.

8. Методические рекомендации по применению сравнительного подхода при проведении Оценки

8.1 Анализ и обоснование ценообразующих факторов, а также ценовое зонирование муниципального образования «городской округ Сочи», в том числе территорий, задействованных при строительстве олимпийских объектов в рамках Федерального закона от 01.12.2007 №310-ФЗ (зоны изъятия и зоны переселения).

8.1.1 Для целей настоящих МР под ценовым зонированием понимается последовательность действий по разделению границ фрагментов территории муниципального образования «городской округ Сочи», в границах которых расположены объекты недвижимости, изымаемые в связи со строительством олимпийских объектов, и объекты недвижимости, предоставляемые собственникам взамен изымаемого недвижимого имущества (далее – зоны изъятия и зоны переселения соответственно).

8.1.2 При проведении ценового зонирования используются данные о ценах сделок и предложений с объектами недвижимости, включая земельные участки (ЗУ). Требования к исходной информации, используемой при ценовом зонировании, приведены в разделе 8.3.

В основу проведения ценового зонирования положен принцип деления территории г.Сочи, затронутой изъятием имущества в целях строительства олимпийских объектов, для поиска и подбора земельных участков, сопоставимых по стоимости (в удельном измерении).

8.1.3 Ценовое зонирование предназначено для решения задачи компенсации собственникам изымаемого имущества полных затрат (общей суммы экономических затрат) непосредственно связанных с изъятием собственности. Под общей суммой экономических затрат понимается рыночная стоимость изымаемого имущества плюс убытки, включая упущенную выгоду собственника. При этом результаты ценового зонирования используются при проведении оценки рыночной стоимости изымаемого и предоставляемого взамен недвижимого имущества.

8.1.4 Решение задачи компенсации собственникам изымаемого имущества полных затрат осуществляется с учетом критерия минимизации затрат собственников изымаемого имущества, означающего, что денежные компенсации (выплаты) со стороны этих лиц должны быть минимальны.

8.1.5 При проведении расчетов для целей, указанных в п. 8.1.4, применяется остаточный способ, в соответствии с которым определяется разность между рыночной стоимостью изымаемых объектов недвижимости и убытками, включая упущенную выгоду, и рыночной стоимостью предоставляемых объектов недвижимости. Реализация требований п. 8.1.4 означает,

что доплата со стороны собственников изымаемого недвижимого имущества должна быть минимальной.

8.1.6 В случае, если рыночная стоимость изымаемого недвижимого имущества и убытки, включая упущенную выгоду, превышают рыночную стоимость предоставляемого собственнику объекта недвижимости, доплата собственникам изымаемого недвижимого имущества осуществляется в полном объеме.

8.1.7 Для цели и задач, указанных в п.п.8.1.3 и 8.1.4, может использоваться следующая исходная информация:

- данные по существующей функционально-планировочной структуре и системе обслуживания зон изъятия и зон переселения;
- физико-географические, инженерно-геологические и экологические характеристики указанных зон;
- данные по инженерной и транспортной обустроенности территории;
- данные по улично-дорожной сети, системе городского и внешнего транспорта и структуре подвижности населения;
- данные по престижу и репутации районов города;
- данные по величине предшествующих вложений города в городскую инженерную и транспортную инфраструктуру;
- данные по ценам состоявшихся продаж земельных участков (в том числе застроенных) и (или) данные отчетов об оценке земельных участков (в том числе застроены), выполненных оценщиками;
- данные по принятым проектным решениям в связи со строительством Олимпийских объектов, а также генерального плана развития г. Сочи;
- данные по ценам на земельные участки (в том числе застроенные) аналогичных российских и зарубежных городов-курортов, включая соотношение цен на земельные участки и их улучшения.

8.1.8 Для получения данных по существующей функционально-планировочной структуре и системе обслуживания города может использоваться опорный план на основе которого проводится обработка информации с целью формирования следующих элементов данных:

- план-карта существующего использования территории, содержащая следующие данные по территориям и объектам общегородского значения: территории жилых кварталов с указанием для каждого вида жилой застройки плотности населения брутто, типа жилой застройки и периода строительства; территории промышленных, коммунальных и складских предприятий с обозначением мест проходных и данными по отраслевой принадлежности и численности занятых;

территории других видов функционального использования: бизнеса, офисов, смешанных функций, образования, здравоохранения, спорта, озеленения, водных поверхностей, естественных ландшафтов, внешнего транспорта и др. Для территорий, имеющих статус охраняемых природных или историко-культурных ландшафтов, а также технических зон магистральных инженерных сетей, указываются соответствующие данные;

- точечные объекты: головные сооружения инженерных сетей, ТЭЦ, места водозабора и их охранные зоны, места сброса и очистки канализационных коллекторов и др., железнодорожные и автовокзалы.

Данные не ограничиваются городской чертой: в их состав входят данные о ближайшем окружении города, ближайших населенных пунктах, местах отдыха, сельскохозяйственных землях и т.п.

8.1.9 Данные по индивидуальным характеристикам земельных участков в зонах изъятия и в зонах переселения:

- местоположение в пределах квартала (в первую очередь по отношению к ограничивающим квартал улицам);

- размер земельного участка и его конфигурация;
- локальное соседство: качество и состояние близлежащей застройки;
- прохождение по участку или вблизи от него магистральных инженерных сетей;
- наличие (охраняемых) зеленых насаждений, деревьев, наличие разрешения на их вырубку в случае застройки;

- наличие особого статуса у находящихся на участке зданий (памятник истории и архитектуры);

- локальное загрязнение почвы вследствие предшествующего использования данного земельного участка;

- локальные особенности рельефа;
- близость остановок общественного транспорта;
- удаленность от береговой линии;
- удаленность от центра города;
- соотношение цен на земельные участки и их улучшения.

8.1.10 Для анализа состава ценообразующих факторов рекомендуется использовать следующие информационные источники:

- базы данных о ценах сделок с объектами недвижимости ФРС;

- базы данных о ценах сделок, сформированные на основе опросов риэлторов и агентов по недвижимости;

- базы данных о ценах предложений на основе анализа информации из бюллетеней по недвижимости, газеты, Интернет-сайты.

8.1.11 Требования к формированию и верификации баз данных по ценам приведены в разделе 8.3 настоящих МР.

8.1.12 В зависимости от полноты и качества информации в исходных базах, количество ценообразующих факторов должно быть не более 10. Основной ценообразующий фактор - удаленность от береговой линии. В зависимости от рынка этот фактор определяет стоимость объекта на 60-80%. Для целей настоящих МР рекомендуется использовать следующие факторы местоположения объектов:

- расстояние до центра населенного пункта;
- расстояние до аэропорта;
- расстояние до вокзала.

Влияние остальных факторов можно изучать методом парных сравнений, статистическими и другими методами, включая экспертные методы.

8.1.13 Анализ рынка земельных участков в г. Сочи показывает, что рынок недвижимости Сочи разбалансирован. В этой связи целесообразно выполнить ценовое зонирование территории оценки в относительных единицах ценности территории методом экспертных оценок.

Для решения этой задачи в городе Сочи рекомендуется составить группы местных экспертов (оценщиков и риэлтеров), привлечь специалистов математиков в области ценового зонирования и методологии экспертного опроса и обработки.

Определить некоторую базовую территорию и рассчитать рыночную стоимость земельных участков в границах данной территории в абсолютных значениях (в деньгах). Далее пользуясь результатами ценового зонирования определить стоимость всей территории с учетом информации о стоимости базовой территории.

8.1.14 Для обеспечения выполнения условий п. 8.1.2 – 8.1.7 настоящих МР для проведения анализа по зонированию рекомендуется использовать данные по затратам на строительство новых объектов, предоставляемые ГК «Олимпстрой» а также рекомендации Раздела 9 настоящих МР.

8.1.15 Настоящие МР могут использоваться при проведении ценового зонирования земельных участков, предназначенных для иных целей функционального использования.

8.1.16 Результаты ценового зонирования предоставляются оценщикам для применения при проведении оценки НСОД по запросу безвозмездно.

8.1.17 Для целей ценового зонирования допускается использование информации о кадастровой оценке земельных участков с целью выявления ценности изымаемых и предоставляемых земельных участков.

В Приложении Д настоящих МР приведены результаты ценового зонирования территории г. Сочи для функционального использования ЗУ под индивидуальное жилищное строительство по состоянию на 01.01.2010 г.

После проведения верификации и анализа соответствующей рыночной информации МР будут дополнены приложениями с результатами ценового зонирования территории г. Сочи для следующих видов функционального использования земельных участков: административное (офисное), торговое (торгово-сервисное), гостиничное, промышленное (производственно-складское) как ключевых видов функционального использования при изъятии для олимпийских нужд.

8.2 Методические рекомендации для оценки рыночной стоимости земельных участков сравнительным подходом

8.2.1 Настоящие МР предназначены для оценки рыночной стоимости земельных участков сравнительным подходом на основе использования информации о ценах сделок и предложений с объектами недвижимости на территории муниципального образования «городской округ Сочи».

В случае наличия обоснованных данных **о ценах сделок** допускается применение методов расчета в рамках сравнительного подхода приведенных в Методических рекомендациях по определению рыночной стоимости земельных участков и рыночной стоимости права аренды земельных участков, утвержденных распоряжениями Минимущества России № 568-р от 06.03.2002г. и №1102-р от 10.04.2003г.

8.2.2 В случае отсутствия обоснованных данных **о ценах сделок**, расчет рыночной стоимости земельных участков производится с применением данных **о ценах предложений**. Рекомендации предусматривают предварительный расчет поправки на «торг», необходимый для корректировки цен предложений к ценам сделок.

8.2.3 «Поправка на торг» (ПТ) определяется из следующего выражения:

$$ПТ = 1 - \frac{Цена_сделки}{Цена_предложения} \quad (8.1)$$

8.2.4 Значения параметров «цена сделки» и «цена предложения» в формуле (8.1) определяются на основе анализа баз данных по ценам сделок и предложений с земельными

участками на территории муниципального образования «городской округ Сочи». Требования к базам данных, используемым для анализа, приведены в п. 8.3 настоящих МР.

Допускается использовать при определении «поправки на торг» данные о рыночных ценах **спроса**, при условии выполнения требований п. 8.3 настоящих МР.

8.2.5 Для расчета поправки на «торг» необходимо предварительно выполнить нормализацию указанных баз данных в соответствии со следующим алгоритмом:

- рассчитать во всех базах удельную (на 1 кв. м) стоимость земельных участков;
- выбрать временной интервал (месяц, квартал или год) для базового периода.

Длительность временного интервала зависит от полноты исходных данных (под полнотой исходных данных понимается достаточное количество сделок/предложений, в общем случае, не менее 5 - 10);

- определить на временной оси наиболее близкое к дате оценки местоположение базового периода;

- рассчитать среднюю удельную цену сделки/предложения в базовом периоде;
- назначить в базе предыдущие периоды, каждый из которых по длительности равен длительности базового периода;

- рассчитать средние значения удельных цен сделок/предложений по всей базе данных в каждом из предыдущих временных периодах;

- определить значения коэффициентов пересчета удельных цен сделок/предложений всех предыдущих периодов к дате оценки. В этом случае коэффициент пересчета удельной цены базового периода будет равен единице;

- пересчитать удельные цены сделок/предложений всех предыдущих периодов к базовому периоду (к дате оценки), сформировав тем самым нормализованные базы данных.

8.2.6 Для определения «поправки на торг» могут быть рекомендованы для использования два метода расчета:

- Метод Монте–Карло - численный метод основанных на получении большого числа реализаций стохастического (случайного) процесса, который формируется таким образом, чтобы его вероятностные характеристики совпадали с аналогичными величинами решаемой задачи. Моделирование заключается в имитации поведения основной (входной) случайной переменной и через систему зависимостей получение выходной переменной. Для вероятностного моделирования могут быть использованы специализированные программные комплексы (например «Oracle Corporation» - «Crystal Ball® 7»), или программные средства пакета «Excel»;

- Метод корреляционно – регрессионного анализа.

8.2.7 При расчете «поправки на торг» при применении метода Монте–Карло по нормализованным базам данных цен сделок и цен предложений соответствующим блоком программного средства необходимо осуществить подбор вида вероятностного распределения величин. В качестве критериев подбора вида распределения используются следующие критерии:

- Критерий Хи-Квадрат;
- Критерий Колмогорова;
- Критерий Андерсена-Дарлинга.

По совокупности значений критериев выбирается вид вероятностного распределения наиболее близкий к значениям исходной базы данных. В ходе моделирования, значения цен сделок и предложений генерируются случайным образом, в соответствии с выбранными типами распределения.

8.2.8 При расчете «поправки на торг» с применением метода Монте–Карло, рассчитываются среднее и медианное значения, а также интервал значений с заданной вероятностью. В качестве итогового значения поправки на торг может быть использовано как среднее значение для больших баз данных, так и медианное – в случае ограниченного объема исходной информации.

8.2.9 Реализация метода Монте – Карло в среде «MS Excel» возможна с использованием встроенных средств статистического анализа и программированием макросов в среде «Visual Basic».

8.2.10 При расчете «поправки на торг» с применением метода корреляционно – регрессионного анализа рекомендуется:

А) Сформировать представительные выборки из нормализованных баз данных. При формировании выборок рекомендуется использовать критерий для объема выборок в соответствии с Техническими рекомендациями по государственной кадастровой оценке земель поселений (Приказ Роснедвижимости П/01 от 29.06.2007 г.). В качестве условия достаточности и репрезентативности выборки рыночной информации при оценке земельных участков населенных пунктов вводится условие, что рыночная информация является достаточной, если объем выборки составляет не менее $6(m+1)$ объектов, где m – количество факторов стоимости, отобранных для построения модели расчета.

Б) Для условий г. Сочи в качестве основных ценообразующих факторов (при условии достаточной обоснованности) рекомендуется использовать:

- удаленность земельного участка от береговой линии;
- удаленность земельного участка от центра города Сочи;
- удаленность земельного участка от транспортных узлов (аэропорт или вокзал).

В качестве вспомогательных факторов могут быть приняты (при условии достаточной обоснованности) следующие критерии:

- инженерное обеспечение участка;
- рельеф местности;
- конфигурация земельного участка;
- вид разрешенного использования;
- размер (площадь участка).

В) Расчет «поправки на торг» при применении корреляционно – регрессионного анализа по нормализованным базам данных цен сделок и цен предложений проводится по следующему алгоритму:

- с помощью функции «Регрессия» в пакете «Анализ данных» определяются однофакторные или многофакторные (в зависимости от полноты и качества исходной информации) линейные регрессионные уравнения для цен сделок и цен предложений для расчетных баз. При проведении регрессионного анализа с использованием MS Excel в соответствии с рекомендациями, приведенными в [25], параметры регрессионного анализа должны составлять:

- о Значение коэф. детерминации $R^2 > 0,6$
- о Уровень значимости F – критерия $< 0,01$
- о Уровень значимости t-критерия (P–значения) $< 0,05$.

- на основе полученных результатов определяется точечный прогноз цен сделок и цен предложений и интервальный прогноз цен для земельных участков. Пример алгоритма расчета точечного прогноза цен сделок и цен предложений и интервальный прогноз цен для земельных участков приведен в [25];

- расчет поправки на торг по формуле (8.1). В качестве значения параметров «цена сделки» и «цена предложения» принимаются соответственно точечные прогнозы цен сделок и цен предложений.

8.2.11 При применении двух методов для расчета «поправки на торг», в качестве итоговой величины для использования в расчетах с применением сравнительного подхода рекомендуется принять среднеарифметическое значение полученных значений данной поправки.

8.2.12 Допускается применение только одного из перечисленных в п. 8.2.6 методов расчета.

8.2.13 При проведении расчетов величины рыночной стоимости земельных участков с применением сравнительного подхода, при наличии в базе данных по ценам сделок достаточного количества аналогов, удовлетворяющих определению объекта-аналога (см. п. 14 ФСО-1) и

условиям однородности и нормального распределения, рекомендуется следующая последовательность расчета:

А) Выбор аналогов из базы цен сделок.

Б) Проведение расчетов в соответствии с общепринятой методологией без использования «поправки на торг» (в соответствии с Распоряжением Минимущества Российской Федерации от 6 марта 2002 г. №568-р «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков» и с Распоряжением Минимущества Российской Федерации от 10 апреля 2003 г. №1102-р «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков»).

8.2.14 При проведении расчетов величины рыночной стоимости земельных участков с применением сравнительного подхода, при отсутствии достаточного количества адекватных аналогов (удовлетворяющих требованиям п. 8.2.13 настоящих МР) в базе данных по ценам сделок, а также учитывая большой разброс (свыше 15 %) «поправки на торг», связанный с особенностями рынка недвижимости в г. Сочи, рекомендуется следующая последовательность расчета:

А) Выбор аналогов из базы цен предложений.

Б) Проведение двух расчетов рыночной стоимости с использованием аналогов из базы цен предложений. В первом расчете используются классические процедуры Метода сравнения продаж (метода внесения поправок) с одной особенностью, заключающейся в том, что поправка на торг не применяется. Таким образом будет произведен расчет рыночной стоимости земельного участка с позиции продавца (РС1).

Во втором расчете также используется метод внесения поправок, но уже с учетом поправки на торг (рассчитанной в соответствии с пп. 8.2.1 – 8.2.11 настоящих МР). Таким образом будет произведен расчет рыночной стоимости земельного участка с позиции покупателя (РС2).

Г). В случае, если полученные значения РС1 и РС2 не отличаются между собой более чем на 30%, итоговая величина рыночной стоимости принимается равной среднему арифметическому между этими двумя значениями.

Примечание: Для определения величины расхождения для значений РС1 и РС2, необходимо меньшее из полученных значений стоимости (вероятнее всего, это будет РС2) делить на большее из полученных значений, а затем нужно из единицы вычесть полученную величину.

Е). В случае, если отличие между РС1 и РС2 превышает 30%, итоговая величина рыночной стоимости земельного участка определяется по формуле:

$$PC(zy) = k_1 * PC1 + k_2 * PC2, \quad (8.2)$$

где k_1 и k_2 – весовые коэффициенты, определяемые на основе данных по количеству цен предложений и количеству цен сделок из нормализованных баз данных. При этом больший вес принимается для коэффициента полученного для цен сделок. В соответствии с Распоряжением Минимущества Российской Федерации от 6 марта 2002 г. №568-р «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков» условием применения метода сравнения продаж – является наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. Поэтому при отсутствии достаточного количества аналогов можно рассчитать коэффициент k_2 используя сравнительный анализ объема базы данных с ценами сделок и базы данных с ценами предложений:

$$k_2 = 1 - \frac{\text{количество_сделок_в_базе_данных}}{\text{суммарное_количество_сделок_и_предложений_в_базе_данных}}, \quad (8.3)$$

$$k_1 = 1 - \frac{\text{количество_предложений_в_базе_данных}}{\text{суммарное_количество_сделок_и_предложений_в_базе_данных}}, \quad (8.4)$$

Примечание: Использование коэффициентов k_1 и k_2 позволяет учесть особенности, сложившиеся на локальном рынке недвижимости в г. Сочи в связи с процессом выкупа объектов недвижимого имущества.

В Приложении Д настоящих МР приведен пример расчета, иллюстрирующий применение данных предложений.

8.3 Технические требования к системе верификации данных по сделкам с недвижимостью

8.3.1 Для целей настоящих МР под верификацией данных по сделкам с недвижимым имуществом в г. Сочи понимается получение, обработка и анализ исходных данных по ценам сделок и ценам предложений, полученными из различных источников с целью выявления несоответствий между количественными и качественными характеристиками данных об объектах недвижимого имущества.

8.3.2 Система верификации данных по сделкам с недвижимостью (далее - Система) предназначена для автоматизации решения комплекса задач по накоплению и подготовке данных о сделках с недвижимостью для статистического анализа и оценки недвижимости для целей выкупа.

8.3.3 Требования к исходным данным:

- система должна обеспечивать возможность обработки и консолидации данных с различной исходной структурой и составом реквизитов, представленных в формате Microsoft Excel 2003.
- в качестве опорной статистики должны использоваться данные по сделкам с недвижимостью, предоставленные ФРС и риэлторскими агентствами, а также данные по действующим ценовым предложениям из открытых источников (различные формы публичных объявлений о продаже).

8.3.4 Целями верификации данных являются:

- выявление корреляционных зависимостей между ценами регистрации сделок в ФРС и рыночными ценами сделок по данным риэлторов в разрезах основных факторов ценообразования;
- выявление корреляционных зависимостей между ценами предложения и ценами регистрации сделок в ФРС в разрезах основных факторов ценообразования;
- выявление и аналитическое подтверждение статистических весов факторов ценообразования.

Результаты корреляционного анализа должны использоваться при последующем проведении регрессионного анализа и корректного и подтверждаемого назначения весов факторов ценообразования и применения для целей, определенных в разделах 8.1 и 8.2 настоящих МР.

8.3.5 Процесс верификации должен обеспечивать реализацию технологии поточной обработки массивов реальных данных со следующими видами недостатков:

- данные, имеющие неполные реквизиты;
- данные, содержащие неточности и огрубления;

- данные, имеющие типизируемые ошибки в адресной и географической привязке;
- данные, относящиеся к различным временным периодам.

В процессе верификации данных система должна обеспечивать их объективизацию и нормализацию, в том числе с использованием интерактивных средств, для их последующего статистического анализа и использования в качестве базы сравнения при оценке.

В качестве минимально возможного набора исходных данных должны использоваться:

- файлы данных по зарегистрированным сделкам с недвижимостью;
- файлы данных по рыночным условиям сделок;
- файлы данных по ценам предложений.

Система должна обеспечивать возможность подготовки корректных данных для регрессионного анализа и сравнительных данных для оценки с использованием указанных минимальных наборов исходных данных.

8.3.6 Требования к стадиям верификации

Процесс верификации исходных данных для оценки должен включать решение следующих задач:

- загрузка и агрегирование данных из разных источников с использованием Microsoft Data Transformation Services;
- нормализация данных по зонированным факторам ценообразования (удаленность от моря, наличие морского вида, ландшафт участка, наличие коммуникаций, подъезды);
- нормализация данных по объектам недвижимости (количество, этажность и материал построек, время сооружения, внешнее и техническое состояние);
- нормализация данных по улучшениям, произведенным на земельном участке (ландшафтные работы, зеленые насаждения, садовые и сельскохозяйственные культурные растения);
- координатная привязка адресов сделок на базе внешней независимой геоподосновы;
- объективизация данных по зонированным факторам ценообразования (расстояние до береговой черты, общая характеристика ландшафта);
- анализ корреляций между ценами зарегистрированных сделок и рыночными ценами в динамике в разрезе основных факторов ценообразования (район, удаленность от моря, морской вид, ландшафт, коммуникации, подъезды);
- анализ корреляций между ценами предложений и ценами зарегистрированных сделок в динамике в разрезе основных факторов ценообразования (район, удаленность от моря, морской вид, ландшафт, коммуникации, подъезды);

- формирование данных для регрессионного анализа и сравнительных данных для оценки в формате Microsoft Excel 2003.

8.3.7. Специальные функциональные требования

В результате нормализации данных должна обеспечиваться корректная адресная привязка объектов сделок в унифицированном формате:

- город;
- муниципальный район;
- населенный пункт;
- улица;
- ориентир.

При интерактивном парсировании текстовых исходных данных должны быть выделены и нормализованы значения основных факторов ценообразования (для рыночных сделок).

При объективизации нормализованных данных система должна обеспечивать:

- разрешение (определение) адресной привязки сделок по огрубленным данным;
- подтверждение адресной привязки средствами геоподосновы;
- формирование координат объектов.

В случаях, когда адрес корректно не определяется, система должна обеспечивать огрубление координат до координат ближайшей установленной точки (населенного пункта, района или улицы).

При нормализации данных по объектам недвижимости на земельном участке система должна обеспечивать возможность их фрагментации и поэлементного описания, включая:

- назначение (жилое, нежилое, подсобное, хозяйственное);
- общая площадь;
- этажность построек;
- основной конструктивный материал построек по строительным элементам (стены, крыша, перекрытия);
- подведенные инженерные коммуникации;
- время сооружения;
- время последнего капитального ремонта или реконструкции;
- внешний вид;
- техническое состояние.

На базе объективизированных данных по адресной привязке система должна обеспечивать аналитическое определение и автоматизированное зонирование основных факторов ценообразования. Результаты расчетного определения должны интерактивно верифицироваться по карте с использованием внешней геоподосновы.

8.3.8 Требования к специальным подсистемам

Система верификации данных по сделкам с недвижимостью должна также включать следующие специальные подсистемы:

- подсистему учета результатов оценки недвижимости с целью выкупа для государственных нужд;
- подсистему учета сделок по выкупу недвижимости.

Подсистема учета результатов оценки недвижимости для целей выкупа должна обеспечивать накопление результатов оценки рыночной стоимости по всем элементам объекта недвижимости и итоговой рыночной стоимости объекта, а также учет результатов экспертизы оценки рыночной стоимости.

8.3.9 Требования к выходным данным

Массивы данных с результатами корреляционного анализа должны экспортироваться в формате Microsoft Excel 2003 и использованы для дальнейшего регрессионного анализа и сравнительной оценки. Система должна обеспечивать возможность настройки состава реквизитов выходных данных в соответствии с принятой методологией анализа и оценки.

Массивы данных для проведения оценки рыночной стоимости объектов недвижимости методом сравнения должны обеспечивать возможность выгрузки данных по объектам-аналогам, обеспечивая возможность подбора близкого соответствия:

- по земельному участку - по размерам, произведенным улучшениям и основным факторам ценообразования и зонирования,
- по постройкам - по размерам, времени постройки, материалам основных строительных элементов, коммуникациям и состоянию.

В приложении Д к настоящим МР приведены предложения по программной реализации системы верификации.

9. Методические рекомендации по расчету затрат на воспроизводство (замещение) зданий, сооружений, элементов благоустройства территории с учетом износа

9.1 Общие положения

9.1.1 Настоящие МР предназначены для определения затрат на воспроизводство/замещение зданий, сооружений, элементов благоустройства территории, с учетом степени их физического и функционального износа для целей оценки рыночной стоимости улучшений земельных участков подлежащих изъятию, а также инвестиционной стоимости для целей выкупа.

9.1.2 Под объектами улучшений следует понимать здания, сооружения и иные объекты благоустройства земельных участков, завершенные и незавершенные строительством, которые не могут быть отделены от земельного участка без несоразмерного ущерба их назначению.

9.1.3 Настоящие рекомендации не применяются в случае, если необходимо определять стоимость объектов культурного наследия.

9.1.4 Основу расчета затрат на воспроизводство/замещение составляют затраты, связанные со строительством и вводом объекта в эксплуатацию без учета затрат, обусловленных с приобретением, арендой земельного участка на период строительства и стоимости привлечения кредитных ресурсов.

9.1.5 Затраты на воспроизводство объекта оценки – сумма затрат на создание объекта определенная в уровне рыночных цен, сложившихся на дату проведения оценки в регионе размещения объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки.

9.1.6 Затраты на замещение – сумма затрат на создание объекта с полезностью, равной полезности объекта оценки, определенная в уровне рыночных цен, сложившихся на дату проведения оценки в регионе размещения объекта, идентичного объекту оценки, с учетом износа объекта оценки.

9.1.7 Использование затрат на замещение представляется целесообразным, если определение затрат на воспроизводство по каким-либо обстоятельствам не возможно

Использование затрат на замещение для целей настоящей оценки предусматривает расчет величины функционального износа.

9.2 Методы определения затрат на воспроизводство/замещение

9.2.1 При определении затрат на воспроизводство/замещение для целей изъятия и инвестиционной стоимости для целей выкупа могут быть использованы:

- метод сравнительной единицы;
- метод количественного обследования.

9.2.2 Метод сравнительной единицы основывается на использовании укрупненных показателей стоимости строительства рассчитанных для удельной единицы измерения, принятой для соответствующего объекта (1 куб.м, 1 кв.м, 1 погонный метр и т.п.)

9.2.3 Для расчета затрат на воспроизводство/замещение объекта без учета износа укрупненный показатель стоимости строительства, скорректированный в соответствии с рекомендациями технической части соответствующих информационных справочников умножается на количество единиц измерения (объем, площадь, общая протяженность).

Решение вопроса об объеме работы по корректировке справочных стоимостных показателей рекомендуется принимать на основе сопоставления параметров оцениваемого объекта с параметрами объекта – аналога, выбранного по данным справочников.

Для незавершенных строительством объектов дополнительно учитывается степень строительной готовности, определенная как суммарная готовность всех конструктивных элементов с учетом удельного веса каждого элемента в структуре соответствующего укрупненного показателя стоимости, умноженного на степень готовности данного элемента.

9.2.4 Выбор укрупненного показателя стоимости строительства для расчетов должен осуществляться с учетом сопоставимости:

- функционального назначения;
- конструктивных характеристик;
- качества используемых материалов и типов инженерных систем.

Материалы, используемые при строительстве фундаментов, несущих и ограждающих конструкций не относятся к признакам качества.

9.2.5 Используемые в расчетах укрупненные показатели стоимости строительства должны включать все виды затрат, предусмотренные МДС 81-35.2004 «Методика определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации», а также должны быть составлены с учетом действующей сметно-нормативной базы.

9.2.6 Оценку с использованием укрупненных показателей стоимости строительства рекомендуется выполнять в следующей последовательности:

- подготовить исходные данные об оцениваемом объекте;
- определить конструктивную систему и класс качества объекта оценки;

- подобрать укрупненный стоимостной показатель в соответствии с функциональным назначением (по отрасли или подотрасли), конструктивной системой, классом качества и техническими характеристиками (объемом, площадью и т.п.) наиболее близкого по функциональным и конструктивным параметрам к оцениваемому объекту;

- определить необходимые параметры, подлежащие корректировке;
- рассчитать количественные значения корректирующих коэффициентов;
- произвести расчеты затрат на воспроизводство/замещение объекта оценки, без учета износа.

9.2.7 Метод количественного обследования основан на составлении сметных расчетов на возведение объекта на основе определения объемов выполнения строительно-монтажных работ с учетом всех затрат, предусмотренных при составлении сводного сметного расчета в соответствии с МДС 81-35.2004.

9.2.8 При использовании метода количественного обследования прилагаемый сметный расчет должен быть подписан специалистом, имеющим соответствующую квалификацию, сведения о котором необходимо указать в составе привлеченных специалистов или организацией, являющейся членом саморегулируемой организации, зарегистрированной Ростехнадзором.

9.2.9 Сметные расчеты должны быть выполнены с использованием величины износа, действующей в регионе на дату оценки сметно-нормативной базы.

9.2.10 При определении затрат на воспроизводство/ замещение необходимо учитывать прибыль инвестора – величину наиболее вероятного вознаграждения за инвестирование капитала в создание улучшений. Прибыль инвестора может быть рассчитана как отдача на капитал при его вероятном аналогичном по уровню рисков инвестировании.

9.3 Определение износа

9.3.1 Под физическим износом конструктивного элемента, инженерной системы, здания, сооружения понимается степень утраты ими первоначальных технико-эксплуатационных показателей в результате воздействия природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека в процессе эксплуатации объекта.

9.3.2 Функциональный износ – это износ, обусловленный несоответствием оцениваемого объекта современным требованиям, предъявляемым к аналогичным объектам.

9.3.3 Величина физического износа определяется без разбивки на устранимый и неустранимый.

9.3.4. Методами расчета физического износа являются расчет по методу определения физического состояния конструктивных элементов и по методу срока жизни.

9.3.5 Оценку физического износа по конструктивным элементам рекомендуется производить путем сопоставления фактических признаков износа, выявленных в результате обследования объекта оценки, со значениями, приведенными в таблице Приложения Е.

В целом по объекту физический износ рассчитывается с учетом удельного веса конструктивных элементов и систем в структуре стоимости.

9.3.6 Метод срока жизни – метод оценки износа путем умножения затрат на воспроизводство на коэффициент, равный отношению эффективного возраста объекта недвижимости к продолжительности его экономической жизни.

Экономическая жизнь - это период, в течение которого вложение в улучшения земельного участка обеспечивают прирост их стоимости.

Эффективный возраст объекта недвижимости – определяется на основе фактического возраста, с учетом физического состояния, внешнего вида, экономических факторов эксплуатации.

9.3.7 Устранимый функциональный износ определяется затратами на необходимую реконструкцию, способствующую более эффективной эксплуатации объекта недвижимости.

Причины функционального износа:

- недостатки, требующие добавления элементов;
- недостатки, требующие замены или модернизации элементов;
- сверхлучшения.

Недостатки, требующие добавления элементов – элементы здания и оборудования, которых нет в существующем окружении и без которых оно не может соответствовать современным эксплуатационным стандартам. Износ за счет данных позиций измеряется стоимостью добавления этих элементов, включая их монтаж.

Недостатки, требующие замены или модернизации элементов – позиции, которые еще выполняют свои функции, но уже не соответствуют современным стандартам (счетчики для воды и газа и противопожарное оборудование). Износ по этим позициям измеряется как стоимость существующих элементов с учетом их физического износа минус стоимость возврата материалов, плюс стоимость демонтажа существующих и плюс монтажа новых элементов. Стоимость возврата материалов рассчитывается как стоимость демонтированных материалов и оборудования при использовании их на других объектах.

Сверхлучшения – позиции и элементы сооружения, наличие которых в настоящее время не соответствует современным требованиям рыночных стандартов. Устранимый функциональный износ в данном случае измеряется как текущая восстановительная стоимость позиций

«сверхулучшений» минус физический износ, плюс стоимость демонтажа и минус ликвидационная стоимость демонтированных элементов.

Неустранимый функциональный износ вызывается устаревшими объемно-планировочными и/или конструктивными характеристиками оцениваемых зданий относительно современных стандартов строительства. Признаком неустранимого функционального износа является экономическая нецелесообразность осуществления затрат на устранение этих недостатков.

В зависимости от конкретной ситуации стоимость неустранимого функционального износа может определяться двумя способами:

- капитализацией потерь в арендной плате;
- капитализацией избыточных эксплуатационных затрат, необходимых для содержания здания в надлежащем порядке.

Для определения необходимых расчетных показателей (величины арендных ставок, ставки капитализации и др.) используют скорректированные данные по сопоставимым аналогам. При этом отобранные аналоги не должны иметь признаков выявленного у объекта оценки неустранимого функционального износа.

9.3.8 Для целей настоящей работы расчет внешнего износа не осуществляется в связи с тем, что олимпийское строительство в рамках реализации ФЗ №310 обеспечивает дальнейшее развитие территории. Данное обстоятельство исключает наличие внешнего износа.

9.3.9 Таблица «Корректирующие коэффициенты для пересчета стоимости строительства, определенной на 01-01-2009 г., в уровень цен 01-10-2009 г. для г. Сочи, с учетом регионально-климатических и экономических условий и сейсмичности» представлена в Приложении Е к настоящим МР.

9.3.10 Таблица «Признаки износа, количественная оценка конструкций, элементов конструкций жилых, общественных и производственных зданий» представлена в Приложении Е к настоящим МР.

9.3.11 Состояние зданий и сооружений, расположенных на земельном участке, должно быть зафиксировано в акте осмотра и подписано правообладателем и оценщиком.

Форма Акта осмотра земельного участка и улучшений приведена в Приложении Е к настоящим МР.

10. Методические рекомендации по расчету платы за установление постоянного сервитута

10.1 При подготовке настоящего раздела МР использовались основные положения, приведенные во «Временных методических рекомендациях по оценке соразмерной платы за сервитут, утвержденных Федеральной службой земельного кадастра 17.03.2004», а также учитывалась позиция МЭР РФ, изложенная в письмах № Д23 – 3607 от 03.11.2009 г. «Об установлении сервитута на земельный участок» и № Д23 – 3470 «Об определении платы за использование земельными участками на условиях сервитута».

10.2 Настоящий раздел МР подготовлен в соответствии с требованиями п.5 ст.274 ГК РФ и ст. 23 ЗК РФ.

10.3 Предложения настоящего раздела МР распространяются только на случаи установления публичных и частных постоянных сервитутов (прав ограниченного пользования чужими земельными участками) при реализации положений ФЗ №238, а также ФЗ №310.

10.4 Необходимо учитывать, что плательщиками соразмерной платы за сервитут в случае установления частного сервитута являются собственники земельных участков, обладатели права постоянного (бессрочного) пользования на земельные участки, обладатели права пожизненного наследуемого владения на земельные участки, собственники иных объектов недвижимости, в интересах которых сервитут установлен, т.е. в данном случае, будущие собственники олимпийских объектов, которые в настоящее время находятся в процессе строительства (либо подлежат строительству).

10.5 При этом в отношении публичного сервитута право требовать соразмерную плату возникает только в том случае, если установление такого сервитута приводит к существенным затруднениям в использовании земельного участка (п. 7 ст. 23 ЗК РФ).

10.6 Размер 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, размер соразмерной платы за сервитут может быть изменен по причинам существенного изменения обстоятельств, из которых исходили стороны при заключении соглашения о сервитуте; увеличения или уменьшения ограничений прав собственника земельного участка, обремененного сервитутом, по истечении определенного срока после его установления; увеличения или уменьшения сферы действия сервитута). При этом размер соразмерной платы за частный сервитут может быть изменен по соглашению сторон, которым вносятся изменения в соглашение о сервитуте в части размера соразмерной платы за сервитут; размер соразмерной платы за публичный сервитут может быть изменен в силу принятия органом государственной власти или

органом местного самоуправления нормативного правового акта, изменяющего нормативный правовой акт, которым сервитут был установлен, в части размера соразмерной платы за сервитут; размер соразмерной платы за частный и публичный сервитут может быть изменен 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).

10.7 Плата за сервитут должна быть соразмерна убыткам, которые причинены собственнику объекта недвижимости, обремененного сервитутом, в связи с ограничением его прав в результате установления сервитута. Таким образом, соразмерность платы за сервитут таким убыткам означает, что величина платы за сервитут равна размеру убытков, причиненных собственнику обремененного сервитутом земельного участка или иного объекта недвижимости, в связи с ограничением его прав в результате установления сервитута.

10.8 Величина соразмерной платы за сервитут определяется как размер убытков, которые причинены собственнику земельного участка или иного объекта недвижимости, обремененного сервитутом, в связи с ограничением его прав в результате установления сервитута, и рассчитывается путем сложения:

- размера реального ущерба, рассчитываемого без учета размера реального ущерба, который причинен собственнику земельного участка или иного объекта недвижимости в связи с досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами (далее - реального ущерба);
- упущенной выгоды, рассчитываемого без учета размера упущенной выгоды, которая причинена собственнику земельного участка или иного объекта недвижимости в связи с досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами (далее - упущенной выгоды);
- убытков, которые причинены собственнику земельного участка или иного объекта недвижимости в связи с досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами.

10.9 Получателями соразмерной платы за сервитут (частный и публичный) являются собственники земельного участка или иного объекта недвижимости, обремененного сервитутом.

10.10 Плательщиками соразмерной платы за сервитут в зависимости от вида сервитута выступают:

- в случае установления частного сервитута - собственники земельных участков, обладатели права постоянного (бессрочного) пользования на земельные участки, обладатели права пожизненного наследуемого владения на земельные участки, собственники иных объектов недвижимости, в интересах которых сервитут установлен;
- в случае установления публичного сервитута - органы государственной власти, органы местного самоуправления, нормативным правовым актом которых сервитут установлен.

Обладателями сервитута в зависимости от вида сервитута выступают:

- в случае установления частного сервитута - лица, в интересах которых сервитут установлен;
- в случае установления публичного сервитута - неопределенный круг лиц, для обеспечения интересов которого устанавливается сервитут.

10.11 Расчетная величина соразмерной платы за сервитут может быть выражена отрицательной величиной. Это означает, что в результате обременения прав собственника земельного участка или иного объекта недвижимости сервитутом убытки собственнику причинены не были. В этом случае собственник земельного участка или иного объекта недвижимости, обремененного сервитутом, не вправе требовать от лиц, указанных в абзацах третьем и четвертом пункта 10.10 настоящих МР, соразмерной платы за сервитут.

10.12 Соразмерная плата за сервитут как при ее единовременной, так и при ее периодических выплатах, должна быть эквивалентна убыткам, которые причинены собственнику земельного участка или иного объекта недвижимости, обремененного сервитутом, в течение всего срока, на который сервитут установлен, с учетом текущей неравноценности таких убытков, причиненных в разное время в течение этого срока.

В случае единовременной выплаты собственнику земельного участка или иного объекта недвижимости, обремененного сервитутом, соразмерной платы за сервитут последующий собственник данного земельного участка или иного объекта недвижимости, получивший его с обременением в виде сервитута, не имеет права на получение соразмерной платы за сервитут.

10.13 Размер реального ущерба, который причинен собственникам незастроенных земельных участков или иного объекта недвижимости в результате установления сервитута, 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.

10.14 Размер реального ущерба, который причинен собственникам застроенных земельных участков в результате установления сервитута, определяется в размере разницы между рыночной стоимостью объекта недвижимости, состоящего из зданий, строений, сооружений, находящихся на земельном участке, и земельного участка, без учета ограничения прав собственника земельного участка в результате установления сервитута, и рыночной стоимостью объекта недвижимости с учетом этого ограничения прав в результате установления сервитута.

10.15 Рыночная стоимость объекта недвижимости определяется на основании отчета об оценке объекта недвижимости, выполненного в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

При определении рыночной стоимости объектов недвижимости рекомендуется использовать положения настоящих МР.

10.16 Под упущенной выгодой собственника земельного участка или иного объекта недвижимости, обремененного сервитутом, понимается неполученный доход, который собственник земельного участка или иного 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 земельного участка или иного объекта недвижимости, обремененного сервитутом, получил бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его права не были нарушены.

10.17 При проведении расчетов размера упущенной выгоды с применением метода дисконтирования в качестве денежного потока, капитализированного в рыночную стоимость, рекомендуется использовать чистый операционный доход, который генерирует или способен генерировать объект оценки с учетом рисков неполучения данных доходов при наличии и отсутствии сервитута. При этом метод определения ставки дисконтирования должен быть согласован с видом используемого денежного потока.

10.18 Основными признаками, по которым определяется идентичность (равенство) условий землепользования или 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.

10.19 Размер убытков, которые причинены собственнику земельного участка или иного 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 земельного участка или иного 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);

- сумм недополученных доходов собственника земельного участка или иного объекта недвижимости, обремененного сервитутом, в связи с досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами, которые собственник земельного участка или иного 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 земельного участка не был бы установлен сервитут.

10.20 Для определения размера убытков, которые причинены собственнику земельного участка или иного объекта недвижимости, обремененного сервитутом, в связи с досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами, осуществляется анализ действующего законодательства Российской Федерации и договоров, заключенных собственником земельного участка или иного объекта недвижимости, обремененного сервитутом, с третьими лицами, на предмет установления видов и размера ответственности, которую должен понести собственник земельного участка или иного 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 земельного участка или иного объекта недвижимости, обремененного сервитутом, недополучил в связи с досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами в результате установления сервитута.

10.21 При проведении расчета соразмерной платы за сервитут:

- устанавливаются количественные и качественные характеристики земельных участков, обремененных сервитутом, находящихся на них объектов недвижимости, иных объектов недвижимости, обремененных сервитутом, для чего осуществляется - сбор и обработка правоустанавливающих документов, сведений о других ограничениях земельных участков, обремененных сервитутом, находящихся на них объектов недвижимости, иных объектов недвижимости, обремененных сервитутом, правами иных лиц; - данных кадастрового и технического учета, относящихся к земельным участкам, обремененным сервитутом, находящимся на них объектам недвижимости, иным объектам недвижимости, обремененным сервитутом; информации о технических и эксплуатационных характеристиках земельных участков, обремененных сервитутом, находящихся на них объектов недвижимости, иных объектов недвижимости, обремененных сервитутом; другой информации, связанной с земельными участками, обремененными сервитутом, 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 земельные участки, обремененные сервитутом, находящиеся на них объекты недвижимости, иные объекты недвижимости, обремененные сервитутом, его история, текущая конъюнктура и тенденции, а также их аналоги земельных участков, обремененных сервитутом, находящихся на них объектов недвижимости, иных объектов недвижимости, обремененных сервитутом, и обосновывается их выбор;

- осуществляются необходимые расчеты соразмерной платы за сервитут с учетом полученных количественных и качественных характеристик земельных участков, обремененных сервитутом, 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, выраженная в рублях в виде единой величины, если иное не предусмотрено в договоре на оказание услуг по оценке соразмерной платы за сервитут.

10.22 Расчет соразмерной платы за сервитут оформляется письменным заключением о величине соразмерной платы за сервитут (далее - заключение о величине соразмерной платы за сервитут), содержащим итоговую величину соразмерной платы за сервитут.

10.23 Итоговая величина соразмерной платы за сервитут, указанная в заключении о величине соразмерной платы за сервитут, в соответствии с настоящими МР, признается достоверной и рекомендуемой для возмещения собственникам земельных участков, иных объектов недвижимости, обремененных сервитутом, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

10.24 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 МР, может быть признана рекомендуемой для целей выплаты соразмерной платы за сервитут, 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.

10.25 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 земельные участки, обремененные сервитутом, находящиеся на них объекты недвижимости, иные объекты недвижимости, обремененные сервитутом, их количественными и качественными характеристиками, и другой достоверной и достаточной информацией.

10.26 В заключение о величине соразмерной платы за постоянный частный и публичный 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 земельный участок, иной объект недвижимости, обремененный сервитутом;
- сведения о других обременениях прав на земельный участок или иной объект недвижимости, обремененный сервитутом, и самого земельного участка или иного объекта недвижимости, обремененного сервитутом;
- основание возникновения права на земельный участок или иной объект недвижимости, обремененный сервитутом, у их собственников;
- определение правомочий собственника на земельный участок или иной объект недвижимости, обремененный сервитутом;
- описание земельного участка или иного объекта недвижимости, обремененного сервитутом, в том числе их целевое назначение и разрешенное использование земельного участка, права иных лиц на земельный участок или иной объект недвижимости, обремененный сервитутом, разделение имущественных прав на земельный участок или иной объект недвижимости;
- описание зданий, строений, сооружений, объектов инженерной инфраструктуры, расположенных в пределах земельного участка, обремененного сервитутом, а также результатов работ и антропогенных воздействий, изменяющих качественные характеристики земельного участка, обремененного сервитутом;
- фотографии земельного участка и его улучшений или иного объекта недвижимости, обремененного сервитутом;
- характеристику состояния рынка земли и иной недвижимости, прав на земельные участки и иные объекты недвижимости.

10.27 При подготовке заключения о величине соразмерной платы за постоянный публичный и частный сервитут рекомендуется использовать положения настоящих МР.

10.28 На дату подготовки настоящих МР соглашения об установлении постоянных сервитутов как со стороны «ГК Олимпстрой», так и администрации Краснодарского края находились в процессе подготовки, и, соответственно расчеты по величине соразмерной платы за постоянный сервитут не проводились. После проведения пилотных расчетов по апробации настоящих МР целесообразно рассмотреть возможность по внесению изменений и дополнений в соответствии с разделом 13 настоящих МР.

11. Методические рекомендации по актуализации отчетов об оценке

11.1 Для целей настоящих МР под актуализацией отчетов об оценке, заключений о величине убытков и платы за установление постоянного сервитута понимается повторная оценка объекта оценки на новую дату оценки и составление соответствующих отчетных документов.

11.2 Доработка (актуализация) оценки имущества может осуществляться в случае истечения срока действия отчета об оценке имущества и заключения о стоимости имущества, установленного законодательством Российской Федерации или по требованию заказчика оценки, если существенные изменения в условиях функционирования и физическом состоянии объекта оценки, а также состоянии рынка подобного имущества от даты оценки до даты оценки, на которую предусматривается осуществление доработки (актуализация), не произошли.

11.3 С целью доработки (актуализации) оценки с заказчиком заключается новый договор (дополнительное соглашение) на выполнение работ по доработке (актуализации) оценки имущества, если возможность ее проведения не была предусмотрена в договоре на проведение оценки имущества.

11.4 Не допускается индексация ранее полученных результатов как по оценке рыночной стоимости, так и по расчету убытков и платы за сервитут.

11.5 Под датой актуализации понимается дата повторной оценки и составление соответствующих отчетных материалов на новую дату.

11.6 На работы по проведению актуализации распространяются требования настоящих МР.

11.7 Состав и объем работ по актуализации отчетов приведен в таблице 4.2 Раздела 4 настоящих МР.

12. Методические рекомендации по экспертизе отчетов об оценке и проверке заключений о величине убытков, причиненных правообладателю объекта

12.1 Цель и область применения

12.1.1 Настоящие методические рекомендации по экспертизе отчетов разработаны на основе требований законодательства РФ об оценочной деятельности и Федеральных стандартов оценки.

12.1.2 Целью Методических рекомендаций является формирование единого методологического подхода к экспертизе отчетов об оценке и проверке заключений о величине убытков, причиненных правообладателю объекта, выполняемых в рамках ФЗ №310.

12.2 Общие положения

12.2.1 Экспертиза отчета об оценке и проверка заключений о величине убытков, причиненных правообладателю объекта проводится Экспертными Советами СРОО.

12.2.2 Заключение договоров на проведение экспертизы, порядок привлечения экспертов и квалификационные требования к экспертам определяются внутренними документами Экспертных Советов СРОО.

12.2.3 Экспертиза отчета об оценке – совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства РФ об оценочной деятельности, договора на проведение оценки, задания на оценку, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке, согласования допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки, а также требований настоящих МР.

12.2.4. Проверка заключений о величине убытков, причиненных правообладателю объекта - комплекс мероприятий, включающий в себя контроль соответствия подготовленного заключения заданию на определение размера убытков, состава убытков, характеристик изымаемого имущества, расчет величины убытков и упущенной выгоды.

12.2.5 Отчет об оценке представляет собой документ, составленный в соответствии с законодательством РФ об оценочной деятельности, федеральными стандартами оценки, стандартами оценки и правилами оценочной деятельности, установленными СРОО, настоящими МР, предназначенный для заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов

профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки (далее по тексту - Отчет об оценке).

12.2.6 Заключение о величине убытков, причиненных правообладателю объекта - документ, составленный в соответствии с настоящими МР, предназначенный для заказчика и иных заинтересованных лиц, содержащий расчет и итоговую величину размера убытков (далее по тексту – Заключение о величине убытков).

12.2.7 Объектом экспертизы является Отчет об оценке (оригинал, либо заверенная оценщиком или заказчиком копия отчета, либо иная копия отчета, заверенная уполномоченным органом), содержащий все упомянутые в нем приложения и иллюстративные материалы и заключение о величине убытков, причиненных правообладателю объекта.

12.2.8 Экспертиза Отчета об оценке проводится на основании следующих документов, представленных заказчиком экспертизы одновременно с Отчетом об оценке (предмет экспертизы):

- заключение о величине убытков, причиненных правообладателю объекта;
- отчет об оценке и заключение о величине убытков, причиненных правообладателю объекта на магнитном носителе;
- договор об оценке (оригинал, либо заверенная оценщиком или заказчиком копия договора, либо иная копия договора, заверенная уполномоченным органом);
- иные документы, представленные заказчиком.

12.2.9 Требования к квалификации специалистов, проводящих экспертизу.

Специалисты, проводящие экспертизу должны соответствовать следующим требованиям:

- иметь необходимое образование в области оценочной деятельности;
- иметь опыт работы в оценочной деятельности не менее пяти лет;
- входить в состав Экспертного совета одной из СРОО.

12.2.10 Исполнительная дирекция СРОО и члены Экспертных советов, участвующие в проведении экспертизы, обеспечивают соблюдение условий конфиденциальности информации, в том числе информации о данных заказчика, оценщика, непосредственно самого Отчета об оценке.

12.3 Методология проведения экспертизы

12.3.1 Экспертиза Отчета об оценке не предполагает проведения повторной оценки. Экспертиза Отчета об оценке может производиться без инспекции объекта оценки и состоит из исследования работы, выполненной оценщиком.

12.3.2 При проведении экспертизы отчета об оценке проверяется соблюдение оценщиком при проведении оценки требований законодательства РФ об оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных СРОО, требований настоящих МР, в том числе:

- соблюдение оценщиком при проведении оценки требований соответствующего задания на оценку;
- достаточность использованной в процессе оценки информации;
- обоснованность использования или отказа от использования подходов к оценке;
- обоснованность сделанных в процессе оценки допущений.

12.3.3 Проверка соблюдения оценщиком при проведении оценки общих требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности к содержанию отчета об оценке состоит в проверке наличия в отчете об оценке следующих сведений:

- дата проведения оценки объекта оценки;
- цель и задачи проведения оценки объекта оценки;
- дата составления и порядковый номер отчета;
- основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки;
- место нахождения оценщика и членство оценщика в СРОО;
- точное описание объекта оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу - реквизиты юридического лица и балансовая стоимость данного объекта оценки;
- информация об использованных для определения стоимости объекта оценки стандартах оценки, обоснование их использования при проведении оценки данного объекта оценки;
- перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения;
- перечень документов, использованных оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки;
- 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.

12.3.4 Проверка соблюдения оценщиком при проведении оценки требований Федеральных стандартов оценки к содержанию Отчета об оценке состоит в проверке:

- 1) наличия в отчете об оценке следующих разделов:

- основные факты и выводы;
- задание на оценку;
- сведения о заказчике оценки;
- сведения об оценщике;
- допущения и ограничительные условия;
- применяемые стандарты оценочной деятельности;
- описание объекта оценки.

2) наличия в отчете следующей информации об объекте оценки:

- количественные и качественные характеристики объекта оценки,
- количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав

объекта оценки,

- информация о текущем использовании объекта оценки;
- другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно

влияющие на его стоимость;

- анализ рынка объекта оценки, анализ других внешних факторов;
- описание процесса оценки объекта оценки;
- согласование результатов;
- ссылки на источники информации;
- копии документов, используемых оценщиком.

12.3.5 Проверка соблюдения оценщиком при проведении оценки требований соответствующего задания на оценку осуществляется путем установления соответствия отчета об оценке тем требованиям к содержанию и оформлению отчета об оценке, которые установлены заданием на оценку.

В случаях, когда заданием на оценку установлены требования по использованию оценщиком тех или иных стандартов и (или) методических рекомендаций, проверяется соответствие отчета об оценке требованиям таких документов.

При проведении экспертизы отчета об оценке необходимо сопоставить следующие данные отчета об оценке и требования задания на оценку:

- объект оценки;
- имущественные права на объект оценки;
- цель оценки;
- предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения;
- вид стоимости;

- дата оценки;
- срок проведения оценки;
- допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка.

12.3.6 При проведении проверки достаточности используемой в отчете об оценке информации проверяется соблюдение условия о том, что использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при оценке рыночной стоимости объекта оценки и определении итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке.

12.3.7 При проведении проверки достоверности информации, используемой в отчете об оценке, проверяется соблюдение условия о том, что данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при определении рыночной стоимости, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

12.3.8 При проведении проверки обоснованности использования или отказа от использования подходов к оценке необходимо:

- проверить применение оценщиком при проведении оценки затратного, сравнительного и доходного подходов;
- оценить обоснованность и целесообразность отказа оценщика от использования какого-либо подхода к оценке в случае такого отказа;
- проверить обоснованность применения различных методов оценки в рамках данных подходов;
- проверить процедуру согласования результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

12.3.9 При проведении проверки обоснованности сделанных в отчете об оценке допущений проверяется аргументированность допущений, их подтвержденность анализом рынка, к которому относится объект оценки, необходимыми расчетами, количественными и качественными характеристиками объекта оценки и другой достоверной и достаточной информацией.

12.3.10 При проведении экспертизы отчета об оценке должны быть раскрыты ограничения сделанных выводов.

12.3.11 Экспертиза отчета об оценке проводится на основе допущения, что описание характеристик объекта оценки в отчете об оценке достоверно, если у эксперта отсутствуют основания считать иначе.

12.3.12 При проведении экспертизы эксперт вправе исполнить иные необходимые действия по усмотрению эксперта для формирования экспертного мнения.

12.3.13 При проведении проверки Заключений о величине убытков осуществляется контроль соблюдения оценщиком требований настоящих МР в том числе:

- соблюдение требований соответствующего задания на определение размера убытков;
- определение даты расчета убытков;
- выявление состава убытков;
- проведение расчетов;
- обоснованность сделанных допущений.

12.4 Права и обязанности специалистов, проводящих экспертизу

12.4.1 При проведении экспертизы эксперты (члены Экспертных советов СРОО) имеют право:

- запрашивать в письменной форме у заказчика информацию, необходимую для проведения экспертизы отчета об оценке;

- уведомлять о результатах экспертизы Отчета об оценке оценщика, подписавшего отчет об оценке, до момента передачи экспертного заключения заказчику. В случае несогласия с выводами эксперта, оценщик имеет право на апелляцию. Возражение оформляется в письменном виде и передается в Экспертный совет на рассмотрение. Руководитель Экспертного совета принимает решение о существенности и обоснованности представленных возражений. В случае признания возражений существенными, апелляция выносится на рассмотрение Экспертного совета (президиума Экспертного совета) СРОО;

- члены Экспертных советов, участвующие в подготовке экспертных заключений не обязаны участвовать в различных спорах, разбирательствах в судах, связанных с последствиями оценки, а также не несут ответственности за последствия событий, наступивших в результате законного или незаконного использования данного заключения, кроме как за содержание самого заключения.

12.4.2 При проведении экспертизы эксперты обязаны:

- соблюдать требования законодательства РФ об оценочной деятельности и федеральных стандартов оценки;

- соблюдать требования настоящих МР, правил деловой и профессиональной этики, установленные СРОО, членами которых они являются;

- отказаться от проведения экспертизы Отчета об оценке в случае возникновения объективных обстоятельств, препятствующих проведению независимой экспертизы Отчета об оценке, проинформировав заказчика проведения экспертизы о таких обстоятельствах;

- не разглашать конфиденциальную информацию, полученную от заказчика экспертизы отчета в ходе проведения экспертизы, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

12.5 Оформление результатов экспертизы отчетов об оценке и проверки заключений о величине убытков, причиненных правообладателю объекта

12.5.1 По итогам проведения экспертизы отчета об оценке и проверке заключений о величине убытков, причиненных правообладателю объекта составляется документ - экспертное заключение (форма заключения представлена Приложении Ж настоящих МР), содержащий результаты экспертизы отчета об оценке, с комментариями относительно соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства РФ об оценочной деятельности, настоящих МР, договора на проведение оценки, задания на оценку, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

12.5.2 В зависимости от выводов, сделанных экспертом, подготавливаемое им экспертное заключение может быть либо мотивированным положительным, либо мотивированным отрицательным.

12.6 Порядок привлечения сторонних лиц.

При проведении экспертизы отчета об оценке эксперт имеет право привлекать сторонних экспертов (третьих лиц) по своему усмотрению.

13. Порядок внесения изменений в настоящие Методические рекомендации

13.1 При разработке данного раздела учитывались Рекомендации по документированию систем менеджмента качества ISO/TR 10013:2001, а также требования ГОСТ Р 6.30—2003 «Унифицированные системы документации». Система организационно-распорядительной документации. Требования к оформлению документов» и сложившаяся практика формирования, актуализации и оформления методических документов в СРОО в РФ и объединений оценщиков за рубежом.

13.2 В данном разделе настоящих МР устанавливаются требования к порядку актуализации МР, т.е. к приведению в соответствие с законодательными, организационными, технологическими или иными существенными изменениями, которые могут произойти в будущем и, в свою очередь, оказать влияние на результаты применения настоящих МР.

13.3 Данный раздел регламентирует процесс взаимодействия, т.е. акты обмена, передачи, предоставления, совместного использования и обработки информации как обособленными государственными структурами в порядке реализации их государственных функций в части задач, решаемых МР, так и оценщиков и экспертов-оценщиков – членов СРОО и потребителей их услуг.

13.4 Изменения в положения настоящих МР могут быть внесены как по результатам согласования, так и по результатам практической апробации МР. В любом из этих случаев НСОД необходимо организовать работу по корректировке МР.

13.5 Изменения в настоящие МР вносятся также в случае изменения действующего законодательства в части вопросов, касающихся области применения (см. разделы 1, 2 настоящих МР).

13.6 Изменения в настоящие МР могут вноситься по результатам апробации (применения МР оценщиками и экспертами – членами СРОО, заказчиками на работы по оценке в лице ГК «Олимпстрой» и администрации Краснодарского края и иными потребителями услуг по оценке объектов оценки).

13.7 Замечания, дополнения и иные материалы по внесению изменений и дополнений в настоящие МР направляются с соответствующим сопроводительным письмом в НСОД на имя Председателя с копией на имя Исполнительного директора.

13.8 Замечания от оценщиков и экспертов – членов СРОО направляются в соответствующие СРОО, где эти замечания должны быть обобщены и представлены в НСОД в соответствии с п. 13.7 данного раздела МР. Замечания от оценщиков и экспертов – членов СРОО к настоящим МР к рассмотрению НСОД не принимаются.

13.9 Изменения в настоящие МР в соответствии с п. 13.5 данного раздела МР готовятся для рассмотрения на Совете НСОД руководителем работ по разработке настоящих МР и авторами

соответствующих разделов и вносятся на рассмотрение Совета НСОД в срок до 14 рабочих дней с момента вступления в силу указанных изменений.

13.10 Изменения в настоящие МР в соответствии с п. 13.6 данного раздела МР готовятся для рассмотрения на Совете НСОД руководителем работ по разработке настоящих МР, авторами соответствующих разделов и СРОО, Заказчиками и потребителя услуг по оценке в рамках временных рабочих групп по внесению изменений и дополнений в настоящие МР в срок до 14 рабочих дней с момента поступления запроса в соответствии с п. 13.7 данного раздела МР.

13.11 В случае возникновения разногласий при обсуждении вопросов о внесении изменений в настоящие МР по результатам обсуждений, окончательное решение принимается Советом НСОД.

13.12 Решение об утверждении настоящих МР, а также о внесении изменений и дополнений принимается Советом НСОД квалифицированным большинством голосов и оформляется соответствующим протоколом.

13.13. После принятия решения в соответствии с п.13.12 данного раздела МР в течение 5 рабочих дней Исполнительная дирекция НСОД совместно с руководителем работ по разработке настоящих МР вносит изменения в настоящие МР.

13.14 В случае принятия решения о внесении изменений (дополнений) в названии настоящих МР вносится уточнение – «в редакции от ДД/ММ/ГГГГ»).

13.15 Даты вступления в силу изменений и дополнений определяются п. 13.13 данного раздела МР с момента опубликования путем размещения на сайте НСОД.

Список использованных источников

1. Федеральный закон от 01.12.2007 г. № 310-ФЗ «Об организации и о проведении XXII олимпийских зимних игр и XI Паралимпийских зимних игр 2014 года в городе Сочи, развитии города Сочи как горноклиматического курорта и внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ» в действующей редакции.
2. Федеральный закон от 30.12.2008 г. №311-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» в редакции, действующей по состоянию на дату утверждения настоящих МР.
3. Федеральный закон от 30.10.2007 №238-ФЗ «О государственной корпорации по строительству олимпийских объектов и развитию города Сочи как горноклиматического курорта» в редакции, действующей по состоянию на дату утверждения настоящих МР.
4. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ в редакции, действующей по состоянию на дату утверждения настоящих МР..
5. Международные стандарты оценки МСО – 2007, разработанные Международным комитетом по стандартам оценки имущества (The International Assets Valuation Standards Committee) в редакции, действующей по состоянию на дату утверждения настоящих МР.
6. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный приказом МЭР РФ от 20.07.2007 г. №256 в редакции, действующей по состоянию на дату утверждения настоящих МР.
7. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный приказом МЭР РФ от 20.07.2007 г. № 255 в редакции, действующей по состоянию на дату утверждения настоящих МР.
8. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)», утвержденный приказом МЭР РФ от 20.07.2007 г. № 254 в редакции, действующей по состоянию на дату утверждения настоящих МР.
9. «Гражданский кодекс Российской Федерации» часть первая от 30.11.1994 г. №51-ФЗ, часть вторая от 26.01.1996 г. № 14-ФЗ, часть третья от 26.11.2001г. № 146-ФЗ, часть четвертая от 18.12.2006 г. № 230-ФЗ в редакции, действующей по состоянию на дату утверждения настоящих МР.
10. «Земельный кодекс Российской Федерации» от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ в редакции, действующей по состоянию на дату утверждения настоящих МР.
11. Федеральный закон от 25.10.2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» в редакции, действующей по состоянию на дату утверждения настоящих МР.

12. «Градостроительный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2009 г. № 190-ФЗ в редакции, действующей по состоянию на дату утверждения настоящих МР.

13. «Жилищный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 г. №188-ФЗ в редакции, действующей по состоянию на дату утверждения настоящих МР.

14. «Налоговый кодекс Российской Федерации» от 31.07.1998 г. №146-ФЗ в редакции, действующей по состоянию на дату утверждения настоящих МР.

15. Федеральный закон от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» в редакции, действующей по состоянию на дату утверждения настоящих МР.

16. Постановление Правительства РФ от 07.05.2003 г. №262 «Об утверждении Правил возмещения собственникам земельных участков, землепользователям, землевладельцам и арендаторам земельных участков убытков, причиненных изъятием или временным занятием земельных участков, ограничением прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков либо ухудшением качества земель в результате деятельности других лиц»

17. Закон Краснодарского края от 05.11.2002 г. N532-КЗ «Об основах регулирования земельных отношений в Краснодарском крае» в редакции, действующей по состоянию на дату утверждения настоящих МР.

18. Приказ Минприроды РФ № 525, Роскомзема № 67 от 22.12.1995 «Об утверждении Основных положений о рекультивации земель, снятии, сохранении и рациональном использовании плодородного слоя почвы»

19. Распоряжение Минимущества Российской Федерации от 6 марта 2002 г. №568-р «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков».

20. Распоряжение Минимущества России от 10.04.2003 г. № 1102-р «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков».

21. Приказ Роснедвижимости П/01 от 29.06.2007 «Технические рекомендации по государственной кадастровой оценке земель поселений».

22. Рекомендации по документированию систем менеджмента качества ISO/TR 10013:2001.

23. ГОСТ Р 6.30-2003 «Унифицированные системы документации».

24. ГОСТ 7.32-2001 «Отчет о научно-исследовательской работе».

25. Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества: учебное пособие / С.В. Грибовский, С.А. Сивец; под ред. С.В. Грибовского, М.А. Федотовой. - М.: Финансы и статистика, 2008. – 368 с.

26. Временные методические рекомендации по оценке соразмерной платы за сервитут, утвержденные Федеральной службой земельного кадастра 17.03.2004 года.

Приложения
Приложение А. Материалы к 3 Разделу

Приложение № 1 к договору
от «___» _____ 20__ № _____

I. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

1. Объект оценки:

№ п/п	Наименование объекта оценки	Описание объектов оценки
1.	Земельный участок (земли населенных пунктов) с кадастровым номером _____ площадью _____ кв. м, расположенный по адресу: Краснодарский край, город Сочи, _____ район, _____, принадлежащий на праве собственности _____.	Описание объекта оценки согласно копиям технических (кадастровых) паспортов. Данные документы при передаче их Исполнителю становятся приложениями к отчету об оценке.
2.	Иные правомерно возведенные объекты недвижимого имущества, расположенные на изымаемом земельном участке.	

2. Имущественные права:

- на земельный участок: право собственности (право аренды, иное имущественное право);
- на улучшения земельного участка: право собственности (право аренды, иное имущественное право).

3. Цель и задачи оценки: определение рыночной стоимости объекта оценки для заключения соглашения в соответствии с пунктом 24 статьи 15 Федерального закона от 1 декабря 2007 г. № 310-ФЗ «Об организации и о проведении XXII Олимпийских зимних игр и XI Паралимпийских зимних игр 2014 года в городе Сочи, развитии города Сочи как горноклиматического курорта и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации». Отчет об оценке не может применяться для иных целей.

4. Вид стоимости: рыночная.

5. Дата оценки: «___» _____ 20__ года.

6. Срок проведения оценки: с «___» _____ 20__ г. по «___» _____ 20__ год.

7. Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:

а) задание на оценку составлено на основании правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов;

б) на усмотрение оценщика в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8. Отчет об оценке должен соответствовать:

а) Федеральному закону от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;

б) федеральному стандарту оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденному приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 256, федеральному стандарту оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденному приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г.

№ 255, федеральному стандарту оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденному приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 254;

в) Федеральному закону от 1 декабря 2007 г. № 310-ФЗ «Об организации и о проведении XXII Олимпийских зимних игр и XI Паралимпийских зимних игр 2014 года в городе Сочи, развитии города Сочи как горноклиматического курорта и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;

г) требованиям Методических рекомендаций по составлению, актуализации и экспертизе отчетов об оценке объектов недвижимого имущества, изымаемых и (или) предоставляемых в рамках Федерального закона № 310-ФЗ, включающих расчет платы за установление сервитута и (или) расчет размера убытков, утвержденных Национальным советом по оценочной деятельности Российской Федерации (протокол от 23.12.2009 № 5).

II. ЗАДАНИЕ НА ОПРЕДЕЛЕНИЕ РАЗМЕРА УБЫТКОВ, ПОДЛЕЖАЩИХ ВОЗМЕЩЕНИЮ В СВЯЗИ С ИЗЪЯТИЕМ

1. Состав убытков (указываются все убытки, причиненные правообладателю изымаемого недвижимого имущества).

2. Дата определения размера убытков – «__» _____ 20__ года.

3. Предполагаемое использование результатов определения размера убытков: для заключения соглашения в соответствии с пунктом 24 статьи 15 Федерального закона от 1 декабря 2007 г. № 310-ФЗ «Об организации и о проведении XXII Олимпийских зимних игр и XI Паралимпийских зимних игр 2014 года в городе Сочи, развитии города Сочи как горноклиматического курорта и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

4. При составлении отчета об оценке Исполнителем применяются требования Методических рекомендаций по составлению, актуализации и экспертизе отчетов об оценке объектов недвижимого имущества, изымаемых и (или) предоставляемых в рамках Федерального закона № 310-ФЗ, включающих расчет платы за установление сервитута и (или) расчет размера убытков, утвержденных Национальным советом по оценочной деятельности Российской Федерации (протокол от 23.12.2009 № 5).

5. Форма представления – в составе Отчета.

Представитель Заказчика-1: _____/ _____

Представитель Заказчика-2: _____/ _____

Представитель исполнителя: _____/ _____

I. ЗАДАНИЕ НА АКТУАЛИЗАЦИЮ ДАННЫХ, СОДЕРЖАЩИХСЯ В ОТЧЕТЕ ОБ ОЦЕНКЕ
ОТ _____ № _____

1. Объект оценки:

№п/п	Наименование объекта оценки	Описание объектов оценки
1.	Земельный участок (земли населенных пунктов) с кадастровым номером _____ площадью _____ кв. м, расположенный по адресу: Краснодарский край, город Сочи, _____ район, _____, принадлежащий на праве собственности _____.	Описание объекта оценки согласно копиям технических (кадастровых) паспортов. Данные документы при передаче их Исполнителю становятся приложениями к отчету об оценке.
2.	Иные правомерно возведенные объекты недвижимого имущества, расположенные на изымаемом земельном участке.	

2. Имущественные права:

на земельный участок: право собственности (право аренды, иное имущественное право);

на улучшения земельного участка: право собственности (право аренды, иное имущественное право).

3. Цель и задачи оценки: определение рыночной стоимости объекта оценки для заключения соглашения в соответствии с пунктом 24 статьи 15 Федерального закона от 1 декабря 2007 г. № 310-ФЗ «Об организации и о проведении XXII Олимпийских зимних игр и XI Паралимпийских зимних игр 2014 года в городе Сочи, развитии города Сочи как горноклиматического курорта и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации». Отчет об оценке не может применяться для иных целей.

4. Вид стоимости: рыночная.

5. Дата оценки: «___» _____ 20__ года.

6. Срок проведения оценки: с «___» _____ 20__ г. по «___» _____ 20__ год.

7. Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:

а) задание на оценку составлено на основании правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов;

б) на усмотрение оценщика в соответствии с действующим законодательством.

8. Отчет об оценке должен соответствовать:

а) Федеральному закону от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;

б) федеральному стандарту оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденному приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 256, федеральному стандарту оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденному приказом Минэкономразвития России 20 июля 2007 г. № 255, федеральному стандарту оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденному приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 254;

в) Федеральному закону от 1 декабря 2007 г. № 310-ФЗ «Об организации и о проведении XXII Олимпийских зимних игр и XI Паралимпийских зимних игр 2014 года в городе Сочи,

развитии города Сочи как горноклиматического курорта и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;

г) требованиям Методических рекомендаций по составлению, актуализации и экспертизе отчетов об оценке объектов недвижимого имущества, изымаемых и (или) предоставляемых в рамках Федерального закона № 310-ФЗ, включающих расчет платы за установление сервитута и (или) расчет размера убытков, утвержденных Национальным советом по оценочной деятельности Российской Федерации (протокол от 23.12.2009 № 5).

II. ЗАДАНИЕ НА ОПРЕДЕЛЕНИЕ РАЗМЕРА УБЫТКОВ, ПОДЛЕЖАЩИХ ВОЗМЕЩЕНИЮ В СВЯЗИ С ИЗЪЯТИЕМ

1. Состав убытков (указываются все убытки, причиненные правообладателю недвижимого имущества).

2. Дата определения размера убытков «__» _____ 20__ года.

3. Предполагаемое использование результатов определения размера убытков: для заключения соглашения в соответствии с пунктом 24 статьи 15 Федерального закона от 1 декабря 2007 г. № 310-ФЗ «Об организации и о проведении XXII Олимпийских зимних игр и XI Паралимпийских зимних игр 2014 года в городе Сочи, развитии города Сочи как горноклиматического курорта и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

4. При составлении отчета об оценке Исполнителем применяются требования Методических рекомендаций по составлению, актуализации и экспертизе отчетов об оценке объектов недвижимого имущества, изымаемых и (или) предоставляемых в рамках Федерального закона № 310-ФЗ, включающих расчет платы за установление сервитута и (или) расчет размера убытков, утвержденных Национальным советом по оценочной деятельности Российской Федерации (протокол от 23.12.2009 № 5).

5. Форма представления – в составе Отчета.

Представитель Заказчика-1: _____/ _____

Представитель Заказчика-2: _____/ _____

Представитель исполнителя: _____/ _____

ЗАДАНИЕ НА РАСЧЕТ РАЗМЕРА ПЛАТЫ
ЗА УСТАНОВЛЕНИЕ ПОСТОЯННОГО СЕРВИТУТА

1. Информация о решении об установлении сервитута:
 - а) _____ (указываются реквизиты решения);
 - б) сведения о лицах, для обеспечения интересов которых принято решение об установлении сервитута: _____
 - в) сведения о земельном участке, в отношении которого устанавливается сервитут: _____
 - г) цели и основания установления сервитута: _____
2. Цель расчета: определение размера платы за установление постоянного сервитута.
3. Дата определения размера платы за установление постоянного сервитута: «___» _____ 20__ г.
4. Предполагаемое использование результата расчета: для заключения соглашения об установлении сервитута в соответствии с частями 5 и 6 статьи 15.2 Федерального закона от 01.12.2007 № 310-ФЗ «Об организации и о проведении XXII Олимпийских зимних игр и XI Паралимпийских зимних игр 2014 года в городе Сочи, развитии города Сочи как горноклиматического курорта и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».
5. Срок проведения работ: в соответствии с пунктом ____ договора.
6. Допущения и ограничения, на которых должен основываться расчет:
 - а) Расчет размера платы за установление постоянного сервитута производится на основании правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов на объект недвижимости, в отношении которого он устанавливается.
 - б) В соответствии с частью 21 статьи 15.2 Федерального закона от 01.12.2007 № 310-ФЗ «Об организации и о проведении XXII Олимпийских зимних игр и XI Паралимпийских зимних игр 2014 года в городе Сочи, развитии города Сочи как горноклиматического курорта и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» размер платы за постоянный сервитут определяется как уменьшение рыночной стоимости земельного участка вследствие его обременения сервитутом.
 - в) Расчет размера платы за установление постоянного сервитута производится в соответствии с Методическими рекомендациями по составлению, актуализации и экспертизе отчетов об оценке объектов недвижимого имущества, изымаемых в целях размещения олимпийских объектов федерального значения и (или) предоставляемых в рамках Федерального закона № 310-ФЗ, включающих расчет платы за установление сервитута и (или) расчет размера убытков, подлежащих возмещению правообладателям объектов недвижимости в связи с их изъятием, или в связи с установлением сервитута, утвержденными Национальным советом по оценочной деятельности (протокол от 23.12.2009г. № 5);
 - г) _____ (указываются допущения и ограничения) на усмотрение оценщика в соответствии с действующим законодательством.

д) Расчет размера платы за установление постоянного сервитута должен соответствовать требованиям Конституции РФ, Гражданского кодекса и Земельного кодекса в части регулирования изъятия земель, другим действующим нормативно-правовым актам.

Представитель Заказчика-1: _____/ _____

Представитель Заказчика-2: _____/ _____

Представитель исполнителя: _____/ _____

Приложение Б. Материалы к 5 Разделу

Краткий анализ действующего законодательства РФ в области изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд.

ГК РФ, ЗК РФ, 135-ФЗ, ФСО №№1-3 Постановление Правительства №262	310-ФЗ
Перечень случаев, при которых осуществляется изъятие для государственных или муниципальных нужд	
<u>закрытый</u> – п.1. ст.49 ЗК РФ Изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных или муниципальных нужд осуществляется в исключительных случаях, связанных с: 1) выполнением международных обязательств Российской Федерации; 2) размещением следующих объектов государственного или муниципального значения при отсутствии других вариантов возможного размещения этих объектов: - объекты федеральных энергетических систем и объекты энергетических систем регионального значения; - объекты использования атомной энергии; - объекты обороны и безопасности; - объекты федерального транспорта, путей сообщения, информатики и связи, а также объекты транспорта, путей сообщения, информатики и связи регионального значения; - объекты, обеспечивающие космическую деятельность; - объекты, обеспечивающие статус и защиту Государственной границы Российской Федерации; - линейные объекты федерального и регионального значения, обеспечивающие деятельность субъектов естественных монополий; - объекты электро-, газо-, тепло- и водоснабжения муниципального значения; - автомобильные дороги федерального, регионального или межмуниципального, местного значения; 3) иными обстоятельствами в установленных федеральными законами случаях, а применительно к изъятию, в том числе путем выкупа, земельных участков из земель, находящихся в собственности субъектов Российской Федерации или муниципальной собственности, в случаях, установленных законами субъектов Российской Федерации.	Изъятие земельных участков и (или) расположенных на них иных объектов недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд в целях размещения олимпийских объектов и предоставление в порядке, установленном настоящим Федеральным законом, земельных участков взамен изымаемых; изъятие земельных участков и (или) расположенных на них иных объектов недвижимого имущества, находящихся в границах территорий, указанных в части 14 статьи 14 настоящего Федерального закона, для нужд субъекта Российской Федерации - Краснодарского края и муниципального образования город-курорт Сочи (далее - изъятие земельных участков и (или) расположенных на них иных объектов недвижимого имущества в целях развития территорий, прилегающих к олимпийским объектам) (п. 2-3. ч.1. ст.15).
Решение об изъятии	
принимается федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъекта Российской Федерации или органами местного самоуправления (п.2.ст.279 ГК РФ) в случаях, когда изъятие земельного участка для государственных или муниципальных нужд либо ввиду ненадлежащего использования земли невозможно без прекращения права собственности на здания, сооружения или другое недвижимое имущество, находящиеся на данном участке, это	принимается администрацией Краснодарского края на основании соответствующего заявления Корпорации, а в случае, если строительство олимпийского объекта федерального значения предусмотрено за счет средств федерального бюджета, - на основании заявления организации, осуществляющей такое строительство (ч. 16 ст. 15)

имущество может быть изъято у собственника путем выкупа государством или продажи с публичных торгов в порядке, предусмотренном соответствующими статьями 279 - 282 и 284 - 286 Гражданским Кодекса. (п.1 ст.239 ГК РФ)	
<u>Регистрация решения об изъятии</u>	
подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем регистрацию прав на земельный участок. Собственник земельного участка должен быть извещен о произведенной регистрации с указанием ее даты. (п.4.ст.279 ГК РФ)	не подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. При этом допускается принятие указанного решения, в том числе в случае, если права на указанные земельные участки и (или) расположенные на них иные объекты недвижимого имущества не зарегистрированы (ч. 17 ст. 15)
<u>Уведомление собственника</u>	
не позднее, чем за год до предстоящего изъятия земельного участка письменно уведомлен об этом органом, принявшим решение об изъятии; выкуп земельного участка до истечения года со дня получения собственником такого уведомления допускается только с согласия собственника. (П.3.ст.279 ГК РФ)	в течение 7 дней со дня принятия решения об изъятии правообладатель уведомляется о принятом решении (п.18 ст.15).
<u>Права собственника, правообладателя до момента изъятия</u>	
С момента государственной регистрации решения об изъятии участка до достижения соглашения или принятия судом решения о выкупе участка может владеть, пользоваться и распоряжаться им по своему усмотрению и производить необходимые затраты, обеспечивающие использование участка в соответствии с его целевым назначением (ст.280 ГК РФ). В соответствии со ст.209 ГК РФ собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.	Права собственника в законе не ограничены по сравнению с положением норм ГК, в связи с чем можно сделать вывод о том, что до момента заключения соглашения о выкупе или вступления в силу решения суда по иску об изъятии собственник участка может владеть, пользоваться и распоряжаться им по своему усмотрению и производить необходимые затраты, обеспечивающие использование участка в соответствии с его целевым назначением. Для определения выкупной цены, подлежащей возмещению правообладателям, после принятия решения об изъятии администрация Краснодарского края совместно с Корпорацией заключает договор с оценщиком на проведение оценки указанных объектов (п.21 ст.15). Срок заключения договора с оценщиком в законе не определен. Отчет об оценке должен быть предоставлен не позднее 30 дней со дня заключения договора об оценке. Оплачивает оценку корпорация. Администрация Краснодарского края после получения отчета об оценке осуществляет подготовку проекта соглашения и обеспечивает возможность ознакомления с ним лиц, у которых изымаются земельные участки и (или) расположенные на них иные объекты недвижимого имущества (п.24 ст.15). Срок подготовки проектов и обеспечения возможности ознакомления правообладателей в законе не определен. Соглашение должно быть заключено в течение одного месяца со дня, когда лицу предоставлена возможность ознакомиться с проектом такого соглашения. В случае если такое соглашение не заключено администрация Краснодарского края или орган местного самоуправления муниципального образования город-курорт Сочи вправе обратиться в суд с иском об изъятии (ч. 31 ст. 15).
<u>Договор на проведение оценки</u>	
Договор на проведение оценки заключается в простой письменной форме. Договор на проведение оценки должен содержать: объект оценки;	Для определения рыночной стоимости земельных участков и (или) иных объектов недвижимого имущества, изымаемых в целях размещения олимпийских объектов федерального значения, а также убытков, подлежащих возмещению правообладателям указанных объектов

вид стоимости имущества (способ оценки); размер денежного вознаграждения за проведение оценки; сведения об обязательном страховании гражданской ответственности оценщика в соответствии с настоящим Федеральным законом; наименование саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, и место нахождения этой организации; указание на стандарты оценочной деятельности, которые будут применяться при проведении оценки; указание на размер, порядок и основания наступления дополнительной ответственности по отношению к ответственности, установленной гражданским законодательством и статьей 24.6 настоящего Федерального закона, оценщика или юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор. В договоре на проведение оценки, заключенном заказчиком с юридическим лицом, должны быть указаны сведения об оценщике или оценщиках, которые будут проводить оценку, в том числе фамилия, имя, отчество оценщика или оценщиков. Договор на проведение оценки как единичного объекта, так и ряда объектов должен содержать точное указание на этот объект или эти объекты, а также описание этого объекта или этих объектов. В отношении оценки объектов, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям, договор на проведение оценки от имени заказчика заключается лицом, уполномоченным собственником на совершение сделок с объектами, если иное не установлено законодательством Российской Федерации – Ф3 №135, ст.10.	недвижимого имущества в связи с их изъятием, после принятия решения об изъятии указанных объектов недвижимого имущества администрация Краснодарского края совместно с Корпорацией заключает договор с оценщиком на проведение оценки указанных объектов недвижимого имущества и убытков, причиненных таким изъятием. (ч.21 ст.15) Положения частей 22, 22.1, 23 статьи 15 применяются в отношении договоров на проведение оценки земельных участков и (или) расположенных на них иных объектов недвижимого имущества, изымаемых в целях размещения олимпийских объектов, и убытков, причиненных таким изъятием, заключенных до дня вступления в силу Федерального закона (п.4 ст.11) Договор о проведении указанной в части 21 настоящей статьи оценки должен содержать обязанность оценщика представить отчет об оценке в течение не более чем 30 дней со дня заключения договора, а также обязанность Корпорации оплатить стоимость работ по оценке (ч.22 ст.15) Администрация Краснодарского края и (или) Корпорация вправе по согласованию с оценщиком проводить актуализацию данных, содержащихся в отчете об указанной в части 21 настоящей статьи оценке, на указанный в повторном задании на оценку день. Обязанность оплатить стоимость услуг по актуализации указанной в части 21 настоящей статьи оценки возлагается при этом на Корпорацию (ч.23 ст.15)
Дата оценки Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное» - п. 8 ФСО №1	Указанная в ч.21 ст.15 оценка производится на указанный администрацией Краснодарского края в задании на оценку день, который не может более чем на три месяца предшествовать дню, когда правообладателю изымаемых объектов недвижимого имущества была предоставлена возможность ознакомления с проектом соглашения в порядке, предусмотренном ч.24 ст.15 и ч.22.1 ст.15 Администрация Краснодарского края и (или) Корпорация вправе по согласованию с оценщиком проводить актуализацию данных, содержащихся в отчете об указанной в части 21 настоящей статьи оценке, на указанный в повторном задании на оценку день. Обязанность оплатить стоимость услуг по актуализации указанной в части 21 настоящей статьи оценки возлагается при этом на Корпорацию (ч.23 ст.15). Указанная в части 27 настоящей статьи оценка производится на указанный администрацией Краснодарского края в задании на оценку день, соответствующий дню проведения оценки, указанной в части 21 настоящей статьи (ч.27.1 ст.15).
Предположения и допущения при оценке права бессрочного пользования и пожизненного наследуемого	

владения	
ФЗ №135, ФСО – нет таких оговорок	При проведении оценки рыночной стоимости права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком юридического лица, которое прекращается в связи с изъятием у него этого земельного участка в целях размещения олимпийских объектов или развития территорий, прилегающих к олимпийским объектам, такое право оценивается как право арендатора земельного участка, переданного в аренду на 49 лет. При проведении оценки рыночной стоимости права постоянного (бессрочного) пользования или пожизненного наследуемого владения земельным участком гражданина, которое прекращается в связи с изъятием у него этого земельного участка в целях размещения олимпийских объектов или развития территорий, прилегающих к олимпийским объектам, такое право оценивается как право собственности на указанный земельный участок (ч.29 ст.15) В случаях изъятия земельных участков в целях размещения олимпийских объектов или развития территорий, прилегающих к олимпийским объектам, путем прекращения права постоянного (бессрочного) пользования или пожизненного наследуемого владения предоставление других земельных участков взамен изымаемых осуществляется на праве собственности гражданам, имеющим право на бесплатное переоформление изымаемых земельных участков в собственность. Предоставление земельных участков в указанных в настоящей части случаях осуществляется без проведения торгов и предварительного согласования места размещения объектов (ч. 30 ст.15)
Соглашение о выкупе	
Плата за земельный участок, изымаемый для государственных или муниципальных нужд (выкупная цена), сроки и другие условия выкупа определяются соглашением с собственником участка. Соглашение включает обязательство Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования уплатить выкупную цену за изымаемый участок (П.1.ст.281 ГК РФ). При изъятии земельных участков и (или) расположенных на них иных объектов недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд, отчет об оценке подлежит экспертизе в Управлении организации оценки федерального имущества и аудита Росимущества или соответствующим структурным подразделением территориального органа Росимущества (Приказа Росимущества № 273 от 23 сентября 2009 года).	В случае если, строительство объектов недвижимого имущества в целях размещения олимпийских объектов федерального значения, осуществляется за счет средств Корпорации или полностью за счет средств других юридических лиц, оплата выкупной цены собственникам изымаемых земельных участков и (или) расположенных на них иных объектов недвижимого имущества, а также оплата убытков иным правообладателям изымаемых земельных участков и (или) расположенных на них иных объектов недвижимого имущества осуществляются Корпорацией. В таком случае соглашение о выкупной стоимости заключается с участием Корпорации и должно содержать обязанность Корпорации осуществить соответствующую оплату. В случае если строительство объектов недвижимого имущества в целях размещения олимпийских объектов федерального значения, осуществляется за счет средств федерального бюджета, выкуп осуществляются организациями, осуществляющими строительство соответствующих объектов. В таком случае соглашение о выкупной стоимости заключается с участием таких организаций и должно содержать обязанность организаций осуществить соответствующую оплату (ч. 32 ст. 15). Соглашение, заключаемое в связи с изъятием земельных участков и (или) расположенных на них иных объектов недвижимого имущества в целях размещения олимпийских объектов или развития территорий, прилегающих к олимпийским объектам, должно содержать: 1) выкупную цену земельных участков и (или) расположенных на них иных объектов недвижимого имущества в случае, если земельные участки и (или) расположенные на них иные объекты недвижимого

	имущества находятся в частной собственности; 2) размер убытков, подлежащих возмещению в связи с изъятием; 3) рыночную стоимость земельных участков и (или) иных объектов недвижимого имущества, предоставляемых взамен изымаемых земельных участков и (или) расположенных на них иных объектов недвижимого имущества (если такое предоставление земельных участков и (или) иных объектов недвижимого имущества предусмотрено соглашением); 4) иные существенные условия. <u>КОММЕНТАРИЙ: в соответствии с ГК РФ, ЗК РФ в выкупную стоимость включаются убытки, подлежащие возмещению в связи с изъятием. Таким образом, разбивка существенных условий соглашения на 4 пункта не обоснована. Пункт 2 необходимо объединить с пунктом 1.</u>
Определение выкупной стоимости	
В выкупную цену включаются: - рыночная стоимость земельного участка и находящегося на нем недвижимого имущества, - а также все убытки, причиненные собственнику изъятием земельного участка, включая убытки, которые он несет в связи с досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенную выгоду (п.2.ст.281 ГК РФ). При расчетах размеров возмещения убытки собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков определяются с учетом стоимости их имущества на день, предшествующий принятию решения об изъятии земельных участков, о временном занятии земельных участков или об ограничении прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков (п.4 ст.57 ЗК).	<u>Выкупная цена земельных участков</u> и (или) расположенных на них иных объектов недвижимого имущества, <u>а также размер убытков</u>, подлежащих возмещению в связи с изъятием, предусмотренные соглашением, <u>не могут превышать размеры, определенные в отчете об оценке</u> (ч. 26 ст. 15). Оценка производится на день, который не может более, чем на три месяца предшествовать дню, когда правообладателю была предоставлена возможность ознакомления с проектом соглашения о выкупе (п.22.1 ст.15). Оценка земельных участков и (или) имущества, предоставляемого вместо изымаемых, производится на указанный Администрацией Краснодарского края день, соответствующий дню проведения оценки изымаемого имущества (п.27.1 ст.15).
УБЫТКИ	
Основание для расчета убытков	
Из Правил утвержденных Постановлением Правительства РФ от 07.05.2003 №262: Убытки, причиненные собственнику изъятием земельного участка для государственных или муниципальных нужд, включаются в плату за изымаемый земельный участок (выкупную цену), порядок определения которой регулируется гражданским законодательством. 2. Основанием для возмещения убытков собственникам земельных участков является: а) соглашение о временном занятии земельного участка между собственником земельного участка и лицом, в пользу которого осуществляется временное занятие земельного участка; б) акт государственного органа исполнительной власти или органа местного самоуправления об ограничении прав собственника	Для определения рыночной стоимости земельных участков и (или) иных объектов недвижимого имущества, изымаемых в целях размещения олимпийских объектов федерального значения, а также убытков, подлежащих возмещению правообладателям указанных объектов недвижимого имущества в связи с их изъятием, после принятия решения об изъятии указанных объектов недвижимого имущества администрация Краснодарского края совместно с Корпорацией заключает договор с оценщиком на проведение оценки указанных объектов недвижимого имущества и убытков, причиненных таким изъятием (ч.21 ст.15) Положения частей 22, 22.1, 23 статьи 15 применяются в отношении договоров на проведение оценки земельных участков и (или) расположенных на них иных объектов недвижимого имущества, изымаемых в целях размещения олимпийских объектов, и убытков, причиненных таким изъятием, заключенных до дня вступления в силу Федерального закона от 30.12.2008 N 311-ФЗ

земельного участка, соглашение о сервитуте; в) акт государственного органа исполнительной власти или органа местного самоуправления об ухудшении качества земель в результате деятельности других лиц; г) решение суда. <i>Основание для расчета – государственные акты и нормативы.</i>	<i>Основание – в договоре на расчет или оценку.</i>
<u>Предоставление равноценного ЗУ взамен изымаемого</u>	
По соглашению с собственником ему может быть предоставлен взамен участка, изымаемого для государственных или муниципальных нужд, другой земельный участок с зачетом его стоимости в выкупную цену (п.3.ст.281 ГК РФ).	<u>Правительство Российской Федерации, администрация Краснодарского края, орган местного самоуправления муниципального образования город-курорт Сочи</u> обеспечивают формирование перечней <u>земельных участков</u> и иных объектов недвижимого имущества, находящихся соответственно в федеральной собственности, собственности Краснодарского края или муниципального образования город-курорт Сочи, для их предоставления гражданам и юридическим лицам взамен изымаемых земельных участков и (или) расположенных на них иных объектов недвижимого имущества в целях размещения олимпийских объектов или развития территорий, прилегающих к олимпийским объектам (ч.5 ст.15). Администрация Краснодарского края совместно с Корпорацией заключают договор на оценку участка, предоставляемого взамен изымаемого (п.27 ст.15) При заключении соглашений, предусмотренных частью 25 статьи 15 310-ФЗ, по выбору граждан, являющихся собственниками, землепользователями, землевладельцами или арендаторами земельных участков и собственниками расположенных на них индивидуальных жилых домов, взамен изымаемых в целях размещения олимпийских объектов федерального значения земельных участков и расположенных на них индивидуальных жилых домов им могут предоставляться: 1) земельные участки и расположенные на них индивидуальные жилые дома или жилые помещения в жилых домах блокированной застройки; 2) жилые помещения в многоквартирных домах. При заключении соглашений, предусмотренных частью 25 статьи 15 310-ФЗ, по выбору граждан, являющихся собственниками жилых помещений в многоквартирных домах, которые расположены на земельных участках, изымаемых в целях размещения олимпийских объектов федерального значения, взамен изымаемых жилых помещений им могут предоставляться другие жилые помещения в собственность с учетом особенностей, установленных настоящей статьей.
<u>Судебный порядок изъятия</u>	
Если собственник не согласен с решением об изъятии у него земельного участка либо с ним не достигнуто соглашение о выкупной цене или других условиях выкупа, орган, принявший такое решение, может предъявить <u>иск о выкупе земельного участка</u> в суд течение трех лет с момента направления собственнику участка уведомления. (ст.282 ГК РФ). Правообладатель может оспорить не только размер выкупной стоимости, убытков и т.д., но и само решение об изъятии.	В случае если соглашение с правообладателем не заключено в течение одного месяца со дня, когда лицу предоставлена возможность ознакомиться с проектом такого соглашения, администрация Краснодарского края или орган местного самоуправления муниципального образования город-курорт Сочи в праве обратиться в суд с иском об изъятии (п.31 ст.15) <u>Решение суда об изъятии земельных участков</u> и (или) расположенных на них иных объектов недвижимого имущества в целях размещения олимпийских объектов или развития территорий, прилегающих к олимпийским объектам, <u>подлежит немедленному исполнению</u> (ч. 33 ст. 15), что не исключает возможность правообладателей обжаловать

	вступивший в силу судебный акт, однако речь идет об оспаривании размера выкупной стоимости земельных участков и (или) расположенных на них иных объектов недвижимого имущества, а также размера убытков, подлежащих возмещению в связи с изъятием.
--	--

Изъятие земель для государственных и муниципальных нужд по принципу полного возмещения убытков

№ п/п	Юридические последствия	Правообладатели	Нормативная база	Структура компенсационных выплат, подлежащих оценке		Подходы к оценке	Источники информации
1	2	3	4	5		6	7
1.	Выкуп	• собственники	П. 3 ст. 35 Конституции РФ ст.15, 279-281 ГК	1.	Прямые убытки собственников, землевладельцев, землепользователей, арендаторов	Затратный, сравнительный подходы	Свидетельств о государственной регистрации прав
	Прекращение прав	• землепользователи; • землевладельцы; • арендаторы		2.	Упущенная выгода собственников, землевладельцев, землепользователей, арендаторов	доходный подход	
2.	Временное занятие	• собственники; • землепользователи; • землевладельцы; • арендаторы	ПП РФ № 262 от 07.05.2003	3.	Ограничение прав собственников, землевладельцев, землепользователей, арендаторов	Затратный, сравнительный, доходный подходы	Кадастровые паспорта
3.	Ограничение прав обязательствами	• собственники; • землепользователи; • землевладельцы; • арендаторы	ст. 49, 55, 57, 62, 63 ЗК РФ	4.	Ухудшение качества земель собственников, землевладельцев, землепользователей, арендаторов	Затратный, доходный подходы	Рыночные данные
4.	Установление сервитутов	• собственники; • землепользователи; • землевладельцы; • арендаторы	ст. 32 ЖК РФ	5.	Нарушение производства на остающихся землях у собственников, землевладельцев, землепользователей, арендаторов	Затратный, доходный подходы	КО-ИНВЕСТ и другие сборники для исчисления затрат на создание объектов
5.	Ухудшение качества земель	• собственники; • землепользователи; • землевладельцы; арендаторы	ФЗ РФ № 310-ФЗ	6.	Создание неудобств в использовании остающихся земель у собственников, землевладельцев, землепользователей, арендаторов	Затратный, доходный подходы	

Приложение В. Материалы к 6 Разделу

Типовая структура Отчета об оценке рыночной стоимости и Заключения о величине убытков.

При подготовке отчета об оценке рыночной стоимости учитывать требования Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. № 254.

*Отчет о выполненной работе в
соответствии с включающим договором №*

Отчет об оценке рыночной стоимости

*/ наименование объекта /
для целей изъятия,
заключение о величине убытков,
причиненных правообладателю объекта,
расчет платы за установление сервитута*

I. Отчет об оценке рыночной стоимости для целей изъятия.

№ п/п	Наименование разделов отчета об оценке
1	Сопроводительное письмо
2	Основные факторы и выводы
2.1	Общая информация, идентифицирующая объект оценки
2.2	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке
2.3	Итоговая величина стоимости объекта оценки
3	Задание на оценку
4	Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике, а также о привлекаемых к работе организациях и специалистах.
4.1	Сведения о Заказчике
4.2	Сведения об Оценщике, а также о привлекаемых специалистах и организациях
5	Допущения и ограничивающие условия
6	Термины и определения
7	Описание объекта оценки
7.1	Количественные и качественные характеристики объекта оценки
7.2	Состояние объекта по результатам осмотра
7.3	Анализ местоположения объекта оценки
8	Формирование стоимости
8.1	Анализ макроэкономических показателей
8.2	Анализ региональной экономической ситуации
9	Анализ рынка объекта оценки и ценообразующих факторов
10	Анализ наиболее эффективного использования
11	Описание процесса оценки
11.1	Применение подходов к оценке
11.2	Обоснование отказа от использования подхода (подходов)
12	Оценка с использованием затратного подхода
13	Оценка с использованием сравнительного подхода
14	Оценка с использованием доходного подхода
15	Согласование результатов
16	Перечень использованных источников и литературы

Приложения

1	Фотоотчет
2	Копии документов, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.
3	Иные документы и сведения, прилагаемые Оценщиком к отчету.
4	Сведения об Оценщике.

II. Заключение о величине убытков в связи с изъятием объекта (наименование).

№ п/п	Наименование разделов заключений
1	Сопроводительное письмо к заключению
2	Основные факты и выводы
3	Сведения о Заказчике и Исполнителе
4	Допущения и ограничивающие условия, принятые в расчетах
5	Термины и определения
6	Законодательные и нормативные акты, являющиеся основанием для возмещения убытков
7	Процесс расчета размера убытков
8	Состав убытков, причиняемых правообладателю в связи с изъятием
9	Характеристика изымаемого имущества
10	Определение размера убытков
10.1	Расчет упущенной выгоды
10.2	Расчет величин убытков причиненных досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами
10.3	Расчет величины прочих убытков
11	Итоговое заключение о размере убытков

Приложения

1	Документы и сведения, прилагаемые Исполнителем к отчету.
---	--

Анкета описания объекта недвижимости

наименование объекта оценки			
Дата осмотра		Дата оценки	
Адрес: улица, дом, строение, корпус			
Кадастровый квартал		район	
Состав объекта оценки:			
Земельный участок			
Здания (помещения)			
Сооружения			
Объекты инженерной инфраструктуры			
Объекты благоустройства			
Насаждения			
Характеристики объектов			
площадь земельного участка		площадь здания	
площадь помещений		габариты сооружений	
площадь застройки		параметры объектов инженерной инфраструктуры	
этажность			
Назначение здания (помещений)			
жилое			
офис			
торговое			
производство (склад)			
общественное			
Год постройки			
Месторасположение			
Магистраль городского значения			
Оживленная улица			
Отдаленная улица			
Наличие подъездных путей			
Удаленность от моря			
Состояние здания (помещений)		Состояние сооружения	
Отличное		Отличное	
Хорошее		Хорошее	
Удовлетворительное		Удовлетворительное	
Требуется ремонта		Требуется ремонта	
Аварийное		Аварийное	
Состав и характеристика инфраструктуры			
электроснабжение			
водоснабжение			
отопление			
канализация			
Тип парковки			
Количество мест парковки			
лифт			
Рыночная стоимость объекта недвижимости всего:			
в том числе:			
Земельный участок			
Здания (помещения)			
Сооружения			
Объекты инженерной инфраструктуры			
Объекты благоустройства			
Насаждения			
Источник информации			
Организация			
Контакты:			
Телефон		E-Mail	

Приложение Г. Материалы к 7 Разделу

Таблица Г.1 - Состав убытков, причиняемых обладателям прав на земельные участки изъятием, временным занятием в зависимости от вида прав

Вид права Ограничение	право собственности (собственники)	право постоянного (бессрочного) пользования (землепользователи)	право аренды (арендаторы)	Государственная собственность	основание
Изъятие	Убытки по досрочному прекращению обязательств перед третьими лицами (при наличии зарегистрированной предпринимательской деятельности): Анализ договоров, связанных с деятельностью предприятия; Выявление обязательств Собственника перед третьими лицами (штрафы, пени и пр.); Упущенная выгода (при наличии зарегистрированной предпринимательской деятельности): Анализ финансовой отчетности; Анализ влияния на бизнес изымаемой части имущества; Анализ выручки, приходящейся на изымаемую часть; Анализ состава затрат: прямых и косвенных; Дисконтирование недополученного денежного потока за период, необходимый для восстановления уровня дохода до нарушения прав Собственника. Прочие убытки: Затраты на перебазирование, стоимость риэлтерских услуг, затраты на регистрацию: межевание земли, госпошлина за регистрацию и пр.	Убытки по досрочному прекращению обязательств перед третьими лицами (при наличии зарегистрированной предпринимательской деятельности): Анализ договоров, связанных с деятельностью правообладателя; Выявление обязательств перед третьими лицами. Упущенная выгода (при наличии зарегистрированной предпринимательской деятельности): Анализ финансовой отчетности; Анализ влияния на бизнес изымаемой части имущества; Анализ выручки, приходящейся на изымаемую часть; Анализ состава затрат: прямых и косвенных; Анализ местного законодательства и определение периода дисконтирования; Дисконтирование недополученного денежного потока. Прочие убытки: Затраты на перебазирование, стоимость риэлтерских услуг и пр.	Анализ договоров аренды и выявление прав арендаторов. Убытки по досрочному прекращению обязательств перед третьими лицами (при наличии зарегистрированной предпринимательской деятельности): Анализ договоров, связанных с деятельностью правообладателя; Выявление обязательств перед третьими лицами. Упущенная выгода (при наличии зарегистрированной предпринимательской деятельности): Анализ финансовой отчетности; Анализ влияния на бизнес изымаемой части имущества; Анализ выручки, приходящейся на изымаемую часть; Анализ состава затрат: прямых и косвенных; Определение периода дисконтирования, исходя из условий договоров аренды; Дисконтирование недополученного денежного потока за оставшийся период аренды ЗУ. Прочие убытки: Затраты на перебазирование, стоимость риэлтерских услуг и пр.	нет	1) п.2 ст 281 ГК; 2) 15 ст. ГК; 3) п.6 "Правил возмещения собственникам земельных участков, землепользователям, землевладельцам и арендаторам земельных участков убытков, причиненных изъятием или временным занятием земельных участков, ограничением прав ...", утвержденных Постановлением Правительства РФ от 07.05.2003 N 262

Вид права Ограничение	право собственности (собственники)	право постоянного (бессрочного) пользования (землепользователи)	право аренды (арендаторы)	Государственная собственность	основание
Временное занятие	Убытки по досрочному прекращению обязательств перед третьими лицами (при наличии зарегистрированной предпринимательской деятельности): Анализ договоров, связанных с деятельностью предприятия; Выявление обязательств Собственника перед третьими лицами (штрафы, пени и пр.). Упущенная выгода (при наличии зарегистрированной предпринимательской деятельности): Анализ финансовой отчетности; Анализ влияния на бизнес изымаемой части имущества; Анализ выручки, приходящейся на временно занимаемую часть; Анализ состава затрат: прямых и косвенных; Дисконтирование недополученного денежного потока за период занятия с учетом необходимого срока восстановления качества ЗУ. Восстановление качества ЗУ Возмещение ущерба от деградации земель: затраты на рекультивацию, благоустройство и пр. Прочие убытки: Затраты на перебазирование, и пр.	Убытки по досрочному прекращению обязательств перед третьими лицами (при наличии зарегистрированной предпринимательской деятельности): Анализ договоров, связанных с деятельностью Арендатора; Выявление обязательств правообладателя перед третьими лицами. Упущенная выгода (при наличии зарегистрированной предпринимательской деятельности): Анализ финансовой отчетности; Анализ влияния на бизнес изымаемой части имущества; Анализ выручки, приходящейся на временно занимаемую часть; Анализ состава затрат: прямых и косвенных; Дисконтирование недополученного денежного потока за период занятия с учетом необходимого срока восстановления качества ЗУ. Восстановление качества ЗУ Возмещение ущерба от деградации земель: затраты на рекультивацию, благоустройство и пр. Прочие убытки: Затраты на перебазирование, и пр.	Анализ договоров аренды и выявление прав арендаторов. Убытки по досрочному прекращению обязательств перед третьими лицами (при наличии зарегистрированной предпринимательской деятельности): Анализ договоров, связанных с деятельностью Арендатора; Выявление обязательств правообладателя перед третьими лицами. Упущенная выгода (при наличии зарегистрированной предпринимательской деятельности): Анализ финансовой отчетности; Анализ влияния на бизнес изымаемой части имущества; Анализ выручки, приходящейся на временно занимаемую часть; Анализ состава затрат: прямых и косвенных; Дисконтирование недополученного денежного потока за период занятия с учетом необходимого срока восстановления качества ЗУ. Восстановление качества ЗУ Возмещение ущерба от деградации земель: затраты на рекультивацию, благоустройство и пр. Прочие убытки: Затраты на перебазирование, и пр.	Аренда земельного участка исходя из нормативной стоимости на период строительства (реконструкции)	ст. 65 ЗК РФ п.7 "Правил возмещения собственникам земельных участков, землепользователям, землевладельцам и арендаторам земельных участков убытков, причиненных изъятием или временным занятием земельных участков, ограничением прав...", утвержденных Постановлением Правительства РФ от 07.05.2003 N 262

Вид права Ограничение	право собственности (собственники)	право постоянного (бессрочного) пользования (землепользователи)	право аренды (арендаторы)	Государственная собственность	основание
Ухудшение качества земель в результате деятельности других лиц (санитарно-защитная зона, образующаяся при вводе в эксплуатацию объекта капитального строительства)	Убытки по досрочному прекращению обязательств перед третьими лицами (при наличии зарегистрированной предпринимательской деятельности): Анализ договоров, связанных с деятельностью предприятия; Выявление обязательств Собственника перед третьими лицами (штрафы, пени и пр.). Упущенная выгода (при наличии зарегистрированной предпринимательской деятельности): Анализ финансовой отчетности; Анализ влияния на бизнес деградированной части ЗУ; Анализ выручки, приходящейся на деградированную часть ЗУ; Анализ состава затрат: прямых и косвенных; Дисконтирование недополученного денежного потока за бессрочный период занятия ЗУ. Прочие убытки: Затраты на перебазирование, переселение и пр.	Убытки по досрочному прекращению обязательств перед третьими лицами (при наличии зарегистрированной предпринимательской деятельности): Анализ договоров, связанных с деятельностью предприятия; Выявление обязательств правообладателя перед третьими лицами (штрафы, пени и пр.). Упущенная выгода (при наличии зарегистрированной предпринимательской деятельности): Анализ договоров аренды; Анализ финансовой отчетности; Анализ влияния на бизнес деградированной части ЗУ; Анализ выручки, приходящейся на деградированную часть ЗУ; Анализ состава затрат: прямых и косвенных; Дисконтирование недополученного денежного потока за бессрочный период занятия ЗУ. Прочие убытки: Затраты на перебазирование, переселение и пр.	Анализ договоров аренды и выявление прав арендаторов. Убытки по досрочному прекращению обязательств перед третьими лицами (при наличии зарегистрированной предпринимательской деятельности): Анализ договоров аренды; Анализ договоров, связанных с деятельностью предприятия; Выявление обязательств Арендатора перед третьими лицами (штрафы, пени и пр.). Упущенная выгода (при наличии зарегистрированной предпринимательской деятельности): Анализ финансовой отчетности; Анализ влияния на бизнес деградированной части ЗУ; Анализ выручки, приходящейся на деградированную часть ЗУ; Анализ состава затрат: прямых и косвенных; Дисконтирование недополученного денежного потока за оставшийся срок аренды ЗУ. Прочие убытки: Затраты на перебазирование, переселение и пр.	Затраты на проведение работ по восстановлению качества земель	п.9 "Правил возмещения собственникам земельных участков, землепользователям, землевладельцам и арендаторам земельных участков убытков, причиненных изъятием или временным занятием земельных участков, ограничением прав ...", утвержденных Постановлением Правительства РФ от 07.05.2003 N 262

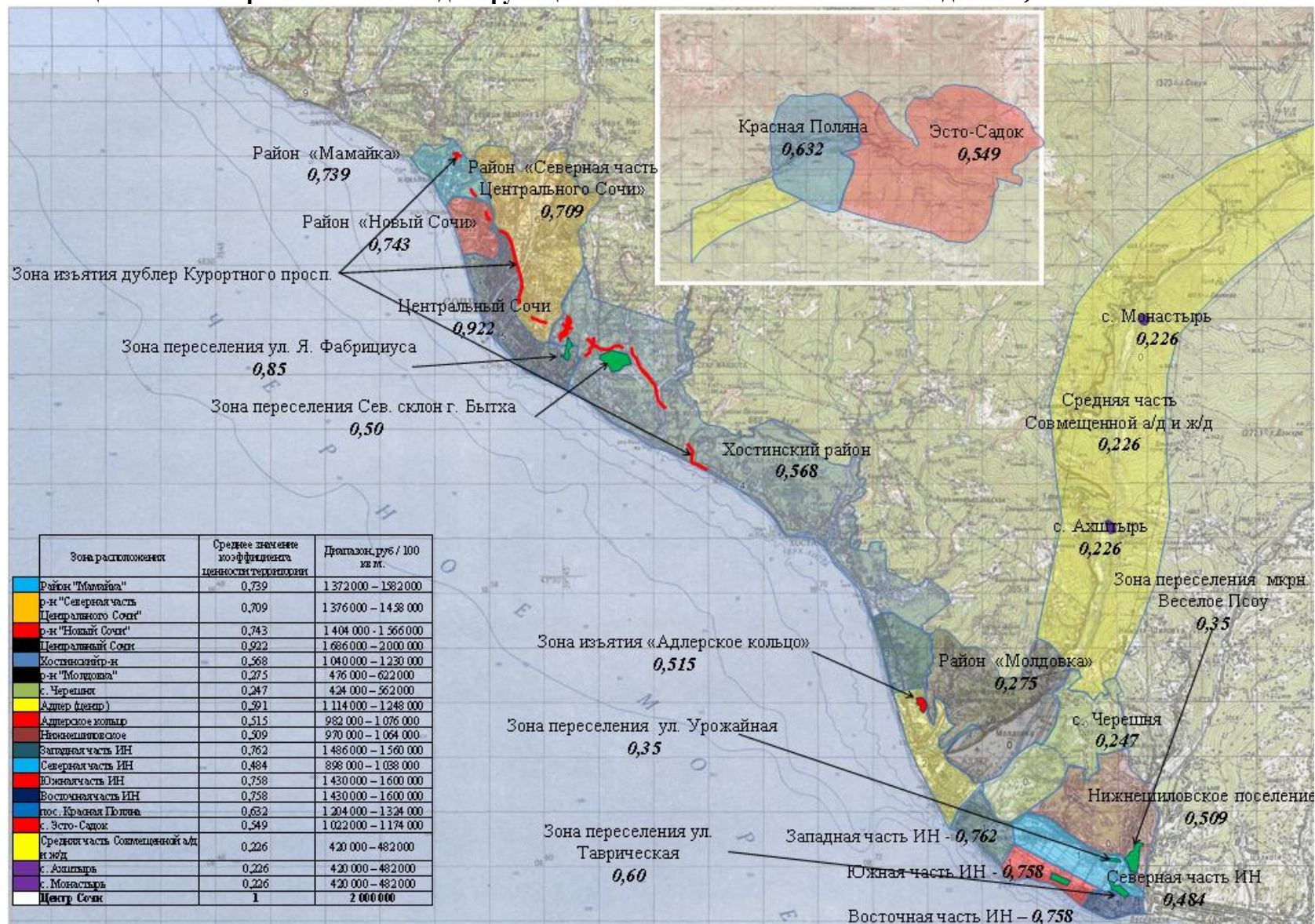
Вид права Ограничение	право собственности (собственники)	право постоянного (бессрочного) пользования (землепользователи)	право аренды (арендаторы)	Государственная собственность	основание
Иные ограничения прав (сервитуты)	Разница между рыночной стоимостью земельного участка без ограничений прав и рыночной стоимостью земельного участка с учетом этих ограничений; Убытки по досрочному прекращению обязательств перед третьими лицами (при наличии зарегистрированной предпринимательской деятельности): Анализ договоров, связанных с деятельностью предприятия; Выявление обязательств Собственника перед третьими лицами (штрафы, пени и пр.). Расчет на основании условий Договора аренды. Упущенная выгода (при наличии зарегистрированной предпринимательской деятельности): Анализ финансовой отчетности; Анализ влияния на бизнес возникшего ограничения (обременения); Анализ выручки, приходящейся на обремененную часть ЗУ; Анализ состава затрат: прямых и косвенных; Дисконтирование недополученного денежного потока за бессрочный период занятия ЗУ. Прочие убытки: Затраты на перебазирование, переезд и пр.	Убытки по досрочному прекращению обязательств перед третьими лицами (при наличии зарегистрированной предпринимательской деятельности): Анализ договоров, связанных с деятельностью Арендатора; Выявление обязательств правообладателя перед третьими лицами. Упущенная выгода (при наличии зарегистрированной предпринимательской деятельности): Анализ финансовой отчетности; Анализ влияния на бизнес возникшего ограничения (обременения); Анализ выручки, приходящейся на обремененную часть ЗУ; Анализ состава затрат: прямых и косвенных; Дисконтирование недополученного денежного потока за бессрочный период занятия ЗУ. Прочие убытки: Затраты на перебазирование, переселение и пр.	Анализ договоров аренды и выявление прав арендаторов. Убытки по досрочному прекращению обязательств перед третьими лицами (при наличии зарегистрированной предпринимательской деятельности): Анализ договоров, связанных с деятельностью Арендатора; Выявление обязательств Арендатора перед третьими лицами. Упущенная выгода (при наличии зарегистрированной предпринимательской деятельности): Анализ финансовой отчетности; Анализ влияния на бизнес возникшего ограничения (обременения); Анализ выручки, приходящейся на обремененную часть ЗУ; Анализ состава затрат: прямых и косвенных; Дисконтирование недополученного денежного потока за оставшийся срок аренды ЗУ. Прочие убытки: Затраты на перебазирование, переселение и пр.	нет	ст. 56 ЗК. п.8 "Правил возмещения собственникам земельных участков, землепользователям, землевладельцам и арендаторам земельных участков убытков, причиненных изъятием или временным занятием земельных участков, ограничением прав ...", утвержденных Постановлением Правительства РФ от 07.05.2003 N 262
Леса	Анализ местного законодательства; Расчет восстановительной стоимости зеленых насаждений				

Примерный перечень прочих убытков, для учета Исполнителем при подготовке заключения.

1. Расходы по регистрации правоустанавливающих документов.
2. Расходы на оплату услуг транспортных компаний по перемещению движимого имущества правообладателя.
3. Расходы на оплату услуг риэлтора по поиску и приобретению недвижимости взамен изымаемой.
4. Расходы по аренде правообладателем недвижимого имущества, на период поиска недвижимости и переезда.
5. Убытки связанные с перебазированием предприятия.
6. Расходы, связанные с межеванием земельных участков и кадастровым учетом (в случаях если указанные расходы не подлежат оплате «ГК Олимпстрой» в соответствии с ФЗ № 310).
7. Расходы по рекультивации земель.
8. Расходы на оплату риэлторских услуг по поиску и приобретению недвижимости взамен изымаемой.

Приложение Д. Материалы к 8 Разделу

Результаты ценового зонирования г. Сочи для функционального использования ЗУ под ИЖС, по состоянию на 01.01.2010 г.



Пример расчета рыночной стоимости земельного участка (раздел 8.2 МР)

Исходные данные

В качестве исходных данных для анализа представлены данные - предложения о продаже земельных участков, расположенных в г. Сочи за период с июня 2008 года по июнь 2009 года. Эти данные были взяты из отчетов по оценке земельных участков различных оценочных компаний, далее - Оценщиков (ООО «Ко-Инвест», ЗАО «МКПЦН», ЗАО «Агентство оценки и экспертизы «ОРЛАН», ООО «Центр экономических и правовых экспертиз», ООО «Южная оценочная компания «Эксперт», НОУ ИОУС КубГТУ, ООО «АФК - Аудит»).

Всего в ходе анализа было рассмотрено 130 предложений о продаже объектов-аналогов.

Рассмотренные аналоги имели различные характеристики:

А) по виду передаваемых прав:

- участки, находящиеся в собственности;
- участки, находящиеся в аренде;

Б) по дате предложения - с июня 2008 года по июнь 2009 года;

В) по удаленности от береговой линии – от 50 до 3900 метров;

Г) по наличию коммуникаций – различные варианты;

Д) по целевому назначению и категории земельных участков:

- Земли национального парка (для обустройства и использования центра туризма);
- Земли населенных пунктов (ИЖС);
- Земли населенных пунктов (строительство рекреационно-оздоровительного комплекса);
- Земли населенных пунктов (под коммерческое использование).

Кроме того, ряд аналогов имеет улучшения в виде жилого дома и дворовых хозяйственных построек. Цены на земельные участки для таких аналогов включают в себя стоимость улучшений, расположенных на земельном участке.

Для сравнительного анализа были использованы:

- База ФРС – выборочная статистическая информация о ценах сделок, зарегистрированных в ЕГРП в 2006-2009 г.г.
- Данные о совершенных сделках по данным риэлтерских компаний за 2006-2009 г.

Всего в этих двух базах содержится информация о 412 сделках с объектами недвижимого имущества. Характеристики объектов, содержащихся в этих двух базах также очень разнородны.

Формирование репрезентативной выборки

1. Для формирования репрезентативной выборки по ценам предложений были отобраны земельные участки с одинаковыми характеристиками и отсеяны аналоги, имеющие существенные

отличия.

В ходе анализа были отсеяны:

- аналоги, в цены которых включена стоимость улучшений (19 шт.);
- аналоги, у которых передается право аренды (10 шт.);
- дублирующиеся аналоги (31 шт.).

Для дальнейшего рассмотрения осталось 70 аналогов, отличающиеся только по дате предложения и степени удаленности от береговой линии.

Полученная таким образом база по ценам предложений была обработана следующим образом:

- была рассчитана средняя стоимость квадратного метра земельных участков в каждом квартале 2008-2009 гг.;
- определен коэффициент пересчета стоимости для каждого квартала, при этом, коэффициент на 2 квартал 2009 года принят равным 1 (т.е. 2 квартал 2009 года выбран в качестве базового периода). Коэффициенты на остальные периоды определялись как отношение средней цены квадратного метра в этом периоде к средней цене во 2 квартале 2009 года. Результаты расчетов представлены в таблице Д.1;
- проведена индексация цен на земельные участки;
- средствами программы «Oracle Corporation» - «Crystal Ball® 7» подобрано распределение, наиболее соответствующее представленному ряду скорректированных значений цен предложений.

Таблица Д.1. Расчет индекса приведения ко 2 кварталу 2009 года.

Период	Средняя стоимость (руб.)	Индекс (отношение к средней цене за 2 кв. 2009 года)	Количество предложений за период
2 кв 2009	21 289	1,0000	10
1 кв 2009	20 388	1,0442	13
4 кв 2008	16 085	1,3235	17
3 кв 2008	21 373	0,9961	25
2 кв 2008	11 311	1,8822	5

Результаты обработки базы данных, по изложенному выше алгоритму представлены в таблице Д.2.

Таблица Д.2. Проиндексированные цены предложений из отчетов Оценщиков.

№ п/п	Адрес	Дата предложения к продаже	Цена предложения 1 кв.м., руб.	Индекс пересчета	Скорректированная цена предложения 1 кв.м., руб.	Удаленность от береговой линии
1	Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, п. Мирный	2 кв 2009	16129	1	16 129	1200
2	Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, п. Мирный	2 кв 2009	14167	1	14 167	1000
3	Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, п. Мирный	2 кв 2009	16667	1	16 667	1300
4	Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, п. Мирный	2 кв 2009	14444	1	14 444	1000

№ п/п	Адрес	Дата предложения к продаже	Цена предложения 1 кв.м., руб.	Индекс пересчета	Скорректированная цена предложения 1 кв.м., руб.	Удаленность от береговой линии
5	Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, п. Мирный	2 кв 2009	18333	1	18 333	800
6	г. Сочи, Адлерский р-н, ул. Цветочная	3 кв 2008	15000	0,9961	14 942	200
7	г. Сочи, Адлерский р-н, ул. Чкалова	3 кв 2008	29000	0,9961	28 887	350
8	г. Сочи, Адлерский р-н, ул. Просвещения	3 кв 2008	18333	0,9961	18 262	200
9	г. Сочи, Адлерский р-н, ул. Староклубная	3 кв 2008	19333	0,9961	19 258	300
10	г. Сочи, Адлерский р-н, ул. Кирова	3 кв 2008	21818	0,9961	21 733	400
11	г. Сочи, Адлерский р-н, ул. Ленина	3 кв 2008	11100	0,9961	11 057	700
12	г. Сочи, Адлерский р-н, ул. Ленина	3 кв 2008	18182	0,9961	18 111	600
13	г. Сочи, Адлерский р-н, ул. Ворошиловская	3 кв 2008	14417	0,9961	14 361	1500
14	Нижнеимеретинская Бухта	3 кв 2008	17250	0,9961	17 183	50
15	г. Сочи, Адлерский р-н, ул. Белых Акаций	4 кв 2008	26664	1,3235	35 290	400
16	г. Сочи, Адлерский р-н, ул. Православная	4 кв 2008	20800	1,3235	27 529	800
17	г. Сочи, Адлерский р-н, ул. Голубые дали	4 кв 2008	20374	1,3235	26 965	600
18	г. Сочи, Адлерский р-н, с. Веселое	4 кв 2008	13333	1,3235	17 646	2500
19	г. Сочи, Адлерский р-н, ул. Хадыженская	4 кв 2008	17563	1,3235	23 245	2000
20	г. Сочи, Адлерский р-н, пос. Мирный	4 кв 2008	14167	1,3235	18 750	1000
21	г. Сочи, Адлерский р-н, пос. Мирный	4 кв 2008	16667	1,3235	22 059	1000
22	г. Сочи, Адлерский р-н, Блиново	4 кв 2008	10000	1,3235	13 235	2500
23	г. Сочи, Адлерский р-н, Блиново	4 кв 2008	11818	1,3235	15 641	2500
24	г. Сочи, Адлерский р-н, пос. Мирный	3 кв 2008	11667	0,9961	11 621	1000
25	г. Сочи, Адлерский р-н, пос. Мирный	4 кв 2008	16748	1,3235	22 166	1000
26	г. Сочи, Адлерский р-н, пос. Мирный	4 кв 2008	17240	1,3235	22 817	1000
27	г. Сочи, Адлерский р-н, с. Веселое	4 кв 2008	11794	1,3235	15 609	2500
28	г. Сочи, Адлерский р-н, с. Веселое	4 кв 2008	10839	1,3235	14 345	2500
29	Адлерский р-н, г. Сочи, р-н сан. Известия	1 кв 2009	25815	1,0442	26 956	600
30	Адлерский р-н, г. Сочи, р-н сан. Известия	1 кв 2009	25815	1,0442	26 956	600
31	Адлерский р-н, г. Сочи, Курортный городок	1 кв 2009	26142	1,0442	27 297	150
32	Адлерский р-н, г. Сочи, Курортный городок	1 кв 2009	22947	1,0442	23 961	150
33	Адлерский р-н, г. Сочи, ул. Медовая	1 кв 2009	21667	1,0442	22 625	800
34	Адлерский р-н, с. Веселое, ул. Мира	1 кв 2009	12000	1,0442	12 530	2500
35	Адлерский р-н, п. Мирный	1 кв 2009	12493	1,0442	13 045	3000
36	Адлерский р-н, с. Веселое,	1 кв 2009	12333	1,0442	12 878	2500

№ п/п	Адрес	Дата предложения к продаже	Цена предложения 1 кв.м., руб.	Индекс пересчета	Скорректированная цена предложения 1 кв.м., руб.	Удаленность от береговой линии
	ул.Урожайная					
37	Адлерский р-н, с. Веселое, пер. Белореченский	1 кв 2009	12500	1,0442	13 053	2500
38	Адлерский р-н, п. Мирный	1 кв 2009	13333	1,0442	13 922	1500
39	Адлерский р-н, с. Веселое, ул.Гараняна	2 кв 2008	10000	1,8823	18 823	2500
40	Адлерский р-н, с. Веселое	2 кв 2008	10000	1,8823	18 823	2500
41	Адлерский р-н, с. Веселое	2 кв 2008	11786	1,8823	22 185	2500
42	Адлерский р-н, с. Веселое, ул. Мира	2 кв 2008	12500	1,8823	23 529	2500
43	Адлерский р-н, с. Веселое	2 кв 2008	12267	1,8823	23 090	2500
44	Адлерский район, г. Сочи, пересечение ул. Ленина и ул. Взлетная	1 кв 2009	30000	1,0442	31 326	400
45	Адлерский район, г. Сочи, ул. Ленина, (р-он ул. Чкалова)	1 кв 2009	25000	1,0442	26 105	400
46	Адлерский район, г. Сочи, ул. Ленина, (р-он ул. Ромашек)	1 кв 2009	25000	1,0442	26 105	400
47	Адлерский район, г. Сочи, ул. Просвещения	2 кв 2009	32857	1	32 857	50
48	Адлерский район, г. Сочи, ул. Чкалова	2 кв 2009	35714	1	35 714	400
49	Адлерский район, г. Сочи, ул. Ленина	2 кв 2009	23333	1	23 333	400
50	Адлерский район, г. Сочи, ул. Известинская	2 кв 2009	21250	1	21 250	1100
51	Адлерский район, г. Сочи, р-н Веселое, ул. Школьная	3 кв 2008	15500	0,9961	15 440	2500
52	Адлерский район, г. Сочи, ул. Нижне-Имеретинская бухта	3 кв 2008	20561	0,9961	20 481	200
53	Адлерский район, г. Сочи, р-н Веселое, ул. Гараняна	3 кв 2008	9375	0,9961	9 338	2800
54	Адлерский район, г. Сочи, ул. Нижне-Имеретинская бухта	3 кв 2008	24570	0,9961	24 474	100
55	Адлерский район, с. Веселое, ул. Хадзыженская	3 кв 2008	15000	0,9961	14 942	2000
56	Адлерский район, с. Веселое, пер. Васильковский	4 кв 2008	13833	1,3235	18 308	3900
57	Адлерский район, с. Веселое, ул.Урожайная	4 кв 2008	18571	1,3235	24 579	2200
58	Адлерский район, с. Верхневеселое, ул.Коммунаров	4 кв 2008	14286	1,3235	18 908	3600
59	Адлерский район, г. Адлер, ул.Ленина	4 кв 2008	18750	1,3235	24 816	470
60	Адлерский район, г.Сочи, ул. Чкалова	2 кв 2009	20000	1	20 000	400
61	Адлерский район, г.Адлер, ул. Чкалова	3 кв 2008	30000	0,9961	29 883	100
62	Адлерский район, г.Адлер, ул. Чкалова	3 кв 2008	30493	0,9961	30 374	50
63	Адлерский район, г.Адлер, Курортный городок	3 кв 2008	29467	0,9961	29 352	200
64	Адлерский район, г.Адлер, Курортный городок	3 кв 2008	30952	0,9961	30 831	100
65	Адлерский район, г.Адлер, Курортный городок	3 кв 2008	25008	0,9961	24 910	250
66	Адлерский район, г.Адлер, ул. Чкалова	3 кв 2008	30000	0,9961	29 883	50
67	Адлерский район, г.Адлер, Курортный городок	3 кв 2008	21429	0,9961	21 345	100
68	Адлерский район, г.Сочи, ул.	3 кв 2008	21978	0,9961	21 892	400

№ п/п	Адрес	Дата предложения к продаже	Цена предложения 1 кв.м., руб.	Индекс пересчета	Скорректированная цена предложения 1 кв.м., руб.	Удаленность от береговой линии
	Белых акаций					
69	г.Сочи, Адлерский район, расположен в курортной зоне Адлера	3 кв 2008	22388	0,9961	22 301	150
70	г.Сочи, Адлерский район, расположен в курортной зоне Адлера	3 кв 2008	31500	0,9961	31 377	350

Сводная статистика по предложениям из отчетов Оценщиков, приведена в таблице ниже

Таблица Д.3. Сводная статистика по предложениям из отчетов Оценщиков

Показатель	Без индексации	После индексации
Среднее значение	19 175	21 289
Максимальное значение	35 714	35 714
Минимальное значение	9 375	9 338
Стандартное отклонение	6 729	6 304
Коэффициент вариации	35%	30%
Всего значений	70	70

2. Для формирования репрезентативной выборки по ценам сделок были отобраны земельные участки с одинаковыми характеристиками и отсеяны аналоги, имеющие существенные отличия.

В ходе анализа были отсеяны:

- аналоги, в цены которых включена стоимость улучшений (219 шт.);
- аналоги, у которых передается право аренды (23 шт.);
- земельные участки с категорией земель – с/х назначения (10 шт.);
- аналоги, по которым представлены сделки, совершенные в 2007 году и ранее (133 шт.).

Для дальнейшего рассмотрения осталось 27 аналогов, отличающиеся только по дате предложения и степени удаленности от береговой линии.

Полученная таким образом база по ценам сделок была обработана следующим образом:

- была рассчитана средняя стоимость квадратного метра земельных участков в каждом квартале 2008-2009 гг.;
- определен коэффициент пересчета стоимости для каждого квартала, при этом, коэффициент на 2 квартал 2009 года принят равным 1 (т.е. 2 квартал 2009 года выбран в качестве базового периода). Коэффициенты на остальные периоды определялись как отношение средней цены квадратного метра в этом периоде к средней цене во 2 квартале 2009 года. Результаты расчетов представлены в таблице Д.4;
- проведена индексация цен на земельные участки;
- средствами программы «Oracle Corporation» - «Crystal Ball® 7» подобрано распределение, наиболее соответствующее представленному ряду скорректированных

значений цен сделок.

Таблица Д.4. Расчет индекса приведения ко 2 кварталу 2009 года.

Период	Средняя стоимость (руб.)	Индекс (отношение к средней цене за 2 кв. 2009 года)	Количество сделок за период
2 кв 2009	2 925	1,0000	5
1 кв 2009	2 599	1,1254	3
4 кв 2008	1 394	2,0983	3
3 кв 2008	8 930	0,3275	5
2 кв 2008	5 542	0,5278	8
1 кв 2008	2 489	1,1752	3

Результаты обработки базы данных, по изложенному выше алгоритму представлены в таблице Д.5.

Таблица Д.5. Проиндексированные цены сделок из базы ФРС и базы риелторов.

№ п/п	Адрес	Дата сделки	Цена сделки 1 кв.м., руб.	Индекс пересчета	Скорректированная цена сделки 1 кв.м., руб.
1	Краснодарский край, город Сочи, Адлерский район, с. Высокое, ул.Добровольская	2 кв 2009	2500	1	2 500
2	Краснодарский край, город Сочи, Адлерский район, с. Ермоловка	2 кв 2009	2984	1	2 984
3	Краснодарский край, город Сочи, Адлерский район, с. Красная Воля	1 кв 2009	4703	1,1253	5 292
4	Краснодарский край, город Сочи, Адлерский район, В районе детского пансионата "Зеленая горка", ул. Орбитовская	4 кв 2008	1000	2,0975	2 098
5	Краснодарский край, город Сочи, Адлерский район, в районе м. Константиновский, ул. Нижнеимеретинская	2 кв 2009	1377	1	1 377
6	Краснодарский край, город Сочи, Адлерский район, в районе санатория "Известия"	2 кв 2008	2429	0,5278	1 282
7	Краснодарский край, город Сочи, Адлерский район, с. Верхневеселое, ул. Ворошиловградская	1 кв 2009	1225	1,1253	1 378
8	Краснодарский край, город Сочи, Адлерский район, с. Веселое	4 кв 2008	1500	2,0975	3 146
9	Краснодарский край, город Сочи, Адлерский район, ул.Хадыженская, в районе п. Мирный	1 кв 2008	1000	1,1751	1 175
10	Центральный р-н, Целинная Русск мамыка	1 кв 2008	2500	1,1751	2 938
11	Олега Кошевого, с/т Соболев	1 кв 2008	3967	1,1751	4 662
12	Хостинский район с/т Сутугинское	2 кв 2008	4200	0,5278	2 217
13	Центральный р-н, Прогресс-1	2 кв 2008	2950	0,5278	1 557
14	Ст Бриз, ландышевая	2 кв 2008	11803	0,5278	6 230
15	Сочи, с/т Мечта Вишневая	2 кв 2008	7463	0,5278	3 939

№ п/п	Адрес	Дата сделки	Цена сделки 1 кв.м., руб.	Индекс пересчета	Скорректированная цена сделки 1 кв.м., руб.
16	Ст Железнодорожник Мамайка	2 кв 2008	7143	0,5278	3 770
17	Хостинский р-н, с.Раздольное, ст Тюльпан	2 кв 2008	5646	0,5278	2 980
18	Центральный р-н, Вишневая, ст Дальний Качан	3 кв 2008	3412	0,3275	1 117
19	Хостинский р-н, ст Журналист	3 кв 2008	2096	0,3275	686
20	Адлерский р-н, ул.Демократич	3 кв 2008	17250	0,3275	5 649
21	Центральный р-н, Вишневая стВишневый	3 кв 2008	6000	0,3275	1 965
22	Центральный р-н, Санаторная	3 кв 2008	15893	0,3275	5 205
23	Хост, район, ст Голубые дали	4 кв 2008	1683	2,0975	3 530
24	Адлерский р-н, с. Хлебороб, ст "Джуба"	2 кв 2008	2700	0,5278	1 425
25	Центр, р-н, с/т Прогресс-1	1 кв 2009	1869	1,1253	2 103
26	Хостинский район, ст Сокол	2 кв 2009	4230	1	4 230
27	Хостинский р-н, с.Джапаридзе	2 кв 2009	3533	1	3 533

Сводная статистика по сделкам из базы ФРС и базы риелторов, приведена в таблице ниже

Таблица Д.6. Сводная статистика по предложениям из базы ФРС и базы риелторов

Показатель	Без индексации	После индексации
Среднее значение	4 558	2 925
Максимальное значение	17 250	6 230
Минимальное значение	1 000	686
Стандартное отклонение	4 217	1 548
Коэффициент вариации	93%	53%
Всего значений	27	27

Примечание: Поскольку коэффициент вариации в нормированной базе данных по сделкам составляет 53%, что превышает пороговое значение - 33%, то применение корреляционно-регрессионного анализа будет некорректным, ввиду того, что гипотеза о нормальном распределении данных выборки не подтверждается (С.В. Грибовский, С.А. Сивец «Математические методы оценки стоимости недвижимости» (М.: Финансы и статистика, 2008)).

Расчет скидки от цены предложения с использованием метода Монте-Карло.

В качестве исходных данных для анализа цен сделок были использованы следующие данные:

- Данные о предложениях на продажу, содержащихся в отчетах Оценщиков, далее – **база предложений**
- Данные о совершенных сделках по данным риелторских компаний за 2008-2009г. и статистическая информация о ценах сделок, зарегистрированных в ЕГРП в 2008-2009г., далее – **база сделок**

Осуществлен подбор вида вероятностного распределения величин. В качестве критерия подбора вида распределения использовался критерий Колмогорова. По совокупности значений

выбранного критерия был выбран вид вероятностного распределения наиболее близкий к значениям исходной базы данных. В ходе моделирования, значения цен сделок и предложений генерируются случайным образом, в соответствии с выбранными типами распределения.

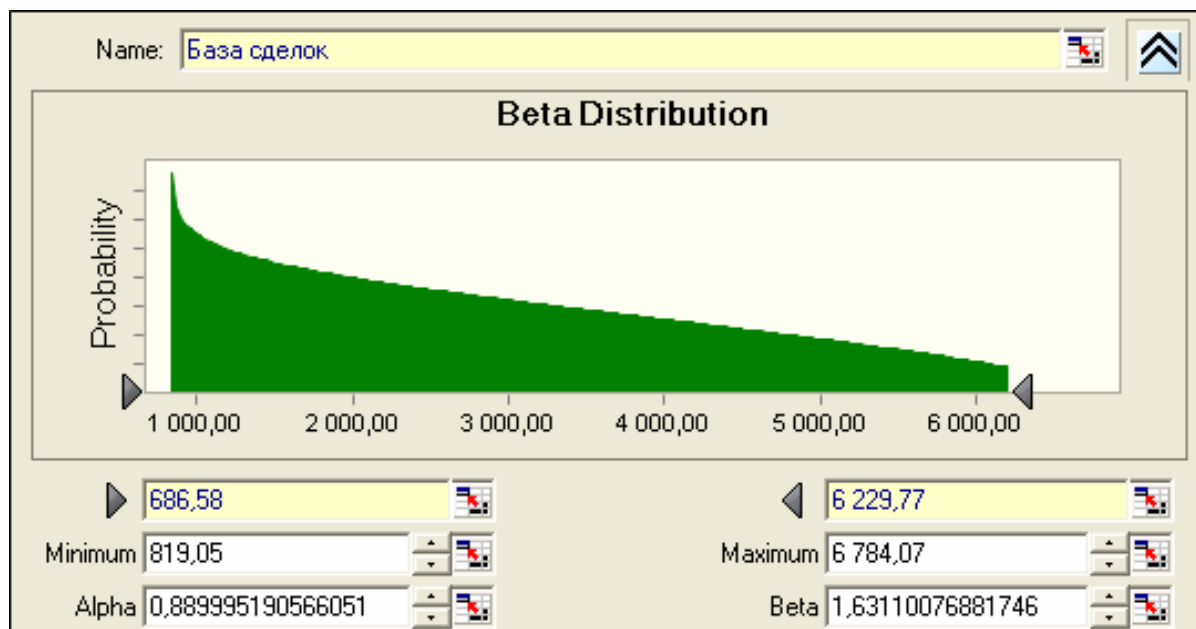


Рис. Д.1. Распределение, подобранное для базы сделок

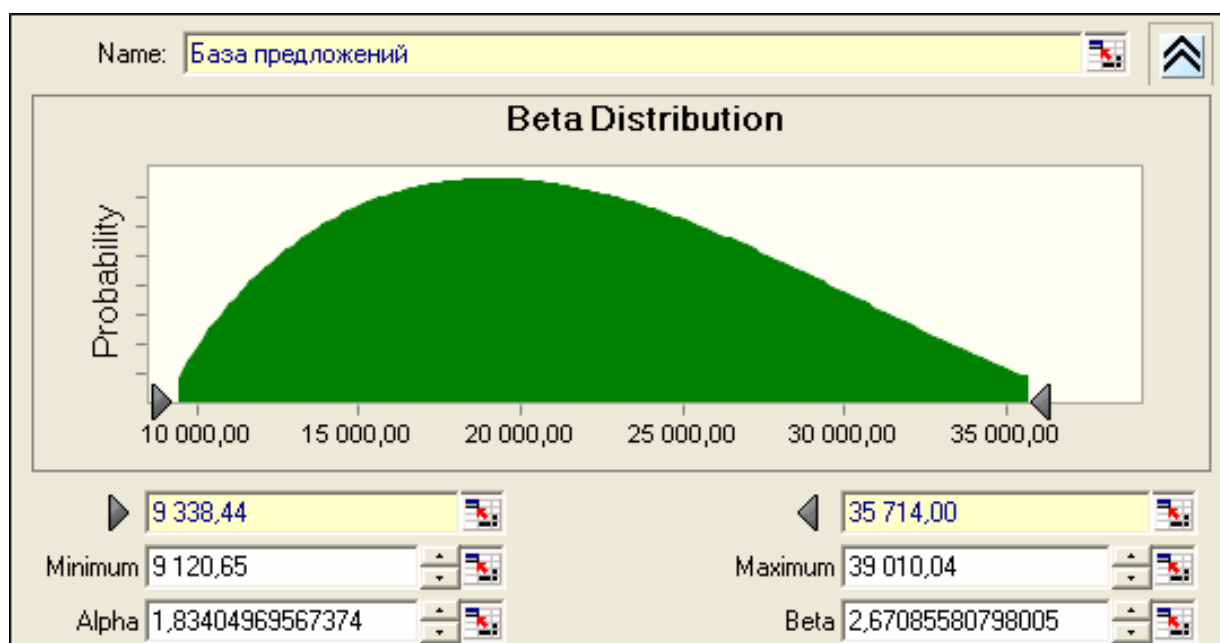


Рис. Д.2. Распределение, подобранное для цен базы предложений

Для расчета скидки от цены предложения была использована следующая формула:

$$\text{Скидка} = 1 - \frac{\text{Цена.сделки}}{\text{Цена.предложения}}$$

Всего в ходе моделирования было проведено 200 тыс. итераций. При каждом повторе программа генерировала новые значения для следующих случайных переменных:

§ сделки риелторов

§ предложения из отчетов Оценщиков

и вычисляла значение скидки по приведенной выше формуле. Результаты численного моделирования в виде гистограмм показаны на рисунке ниже.

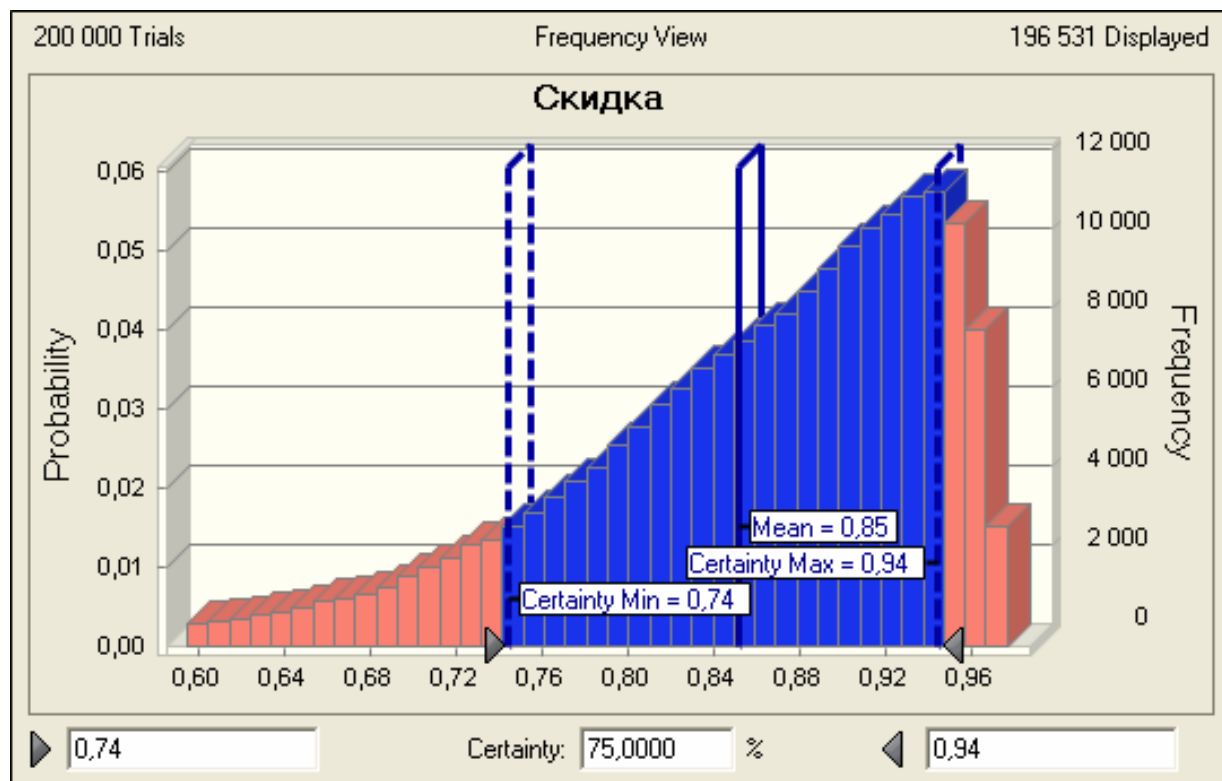


Рис. Д.3. Расчет скидки от цены предложения к цене сделки

В результате расчетов было получены следующие результаты, характеризующие величину скидки от цены предложения из отчетов Оценщиков к цене сделки:

§ Среднее значение - 85%

§ Медианное значение – 87%

Вероятность того, что размер скидки находится в диапазоне от 74 % до 94 %, составляет 75,0 %.

Пример расчета величины рыночной стоимости земельного участка с применением сравнительного подхода

Задание на оценку: Определить рыночную стоимость земельного участка, площадью 685 кв.м., по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, схема планировки жилого квартала на землях совхоза "Субтропический", между железнодорожными путями и водосборным каналом, вторая очередь, участок №67

Дата оценки - 24.06.2009г.

Расчет стоимости земельного участка производится по следующему алгоритму:

1. Рассмотрев базу данных с результатами сделок, оценщику не удалось обнаружить достаточное количество аналогичных участков для определения рыночной стоимости объекта оценки. Поэтому оценка будет производиться исходя из имеющихся в наличии у оценщика предложений на продажу земельных участков.

2. Наиболее подходящие для анализа участки взяты из базы предложений (пп. 1-5). Данные аналоги представлены в таблице ниже.

Таблица Д.7. Описание аналогов

Наименование	Объект - аналог №1	Объект - аналог №2	Объект - аналог №3	Объект - аналог №4	Объект - аналог №5
Адрес	Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, п. Мирный	Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, п. Мирный	Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, п. Мирный	Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, п. Мирный	Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, п. Мирный
Источник информации	Справочник по недвижимости www.sochi.reforum.ru , тел. 8 (918) 204-98-19, http://www.sochi.reforum.ru/search.php?sid=334fd054d36aea7d5ec2943a8476bd27&page=13&base=home_sell&tom=1	"Экспресс Сочи", АН "Градъ, тел. 8 (918) 000-61-94	www.soned.ru , тел. (8622) 639-010, Вероника, http://www.soned.ru/?main=vivod&par=vivod&id=1188&search=5&dp=10&area=2	АН Альфа Капитал Холдинг, тел. (8622) 96-58-88, 34-36-36, Ольга	АН Альфа Капитал Холдинг, тел. (8622) 96-58-88, 34-36-36, Ольга
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Дата размещения предложения	июнь 2009 года	июнь 2009 года	июнь 2009 года	июнь 2009 года	июнь 2009 года
Удаленность от моря, м.	1200	1000	1300	1000	800
Наличие коммуникаций	вода, электричество	вода, электричество	вода, электричество, канализация-септик	вода, электричество	вода, электричество
Целевое назначение участка	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Цена участка, руб.	10 000 000	8 500 000	10 000 000	13 000 000	11 000 000
Площадь участка, кв.м.	620	600	600	900	600
Цена предложения 1 сотки, руб.	16 129	14 167	16 667	14 444	18 333

3. Анализ выборки объектов-аналогов

Коэффициент вариации случайной величины — мера относительного разброса случайной величины; показывает, какую долю среднего значения этой величины составляет ее средний разброс.

Коэффициент вариации случайной величины C_v равен отношению стандартного отклонения к математическому ожиданию:

$$C_v = \frac{\sigma}{\mu},$$

где: σ – стандартное отклонение;

μ – математическое ожидание

Среднеквадратическое отклонение или **Стандартное отклонение** - в теории вероятности и статистике наиболее распространенный показатель рассеивания значений случайной величины относительно её математического ожидания.

Измеряется в единицах измерения самой случайной величины. **Стандартное отклонение** равно корню квадратному из дисперсии случайной величины. Стандартное отклонение используют при расчёте стандартной ошибки среднего арифметического, при построении доверительных интервалов, при статистической проверке гипотез, при измерении линейной взаимосвязи между случайными величинами.

$$\sigma = \sqrt{\frac{1}{n} \sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^2}$$

где σ – стандартное отклонение;

x_i - i -й элемент выборки;

$\bar{x}$ - среднее арифметическое выборки;

n - объём выборки.

Математическое ожидание - понятие среднего значения случайной величины в теории вероятностей. В зарубежной литературе обозначается через $E[X]$, в русской $M[X]$. В статистике часто используют обозначение μ . Пусть случайная величина имеет дискретное равномерное распределение, то есть:

$$\mathbb{P}(X = x_i) = \frac{1}{n}, \quad i = 1, \dots, n.$$

Тогда её математическое ожидание равно:

$$M[X] = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n x_i, \text{ т.е. среднему арифметическому всех принимаемых значений.}$$

Результаты анализа выборки представлены в таблице ниже

Таблица Д.8. Результаты анализа выборки цен объектов-аналогов

№ п/п	Цены объектов аналогов, руб./кв.м.	Математическое ожидание (среднее значение)	Стандартное отклонение	Коэффициент вариации для данной выборки	Нормативное значение коэффициента вариации
----------	--	--	---------------------------	---	---

1	16 129	15 948	1 708,21	10,71%	33%
2	14 167				
3	16 667				
4	14 444				
5	18 333				

Так как рассчитанное значение коэффициента вариации меньше допустимого значения, с достаточной долей вероятности можно утверждать, что выборка объектов аналогов удовлетворяет условиям однородности и нормального распределения.

4. В соответствии Распоряжением Минимущества Российской Федерации от 6 марта 2002 г. №568-р "Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков" земельный участок оценен методом сравнения продаж (методом внесения поправок) в рамках сравнительного подхода.

5. Расчет рыночной стоимости земельного участка с позиции продавца (без учета поправки на торг) представлен в таблице ниже.

Таблица Д.9. Расчет рыночной стоимости земельного участка с позиции продавца

Наименование	Объект оценки	Объект - аналог №1	Объект - аналог №2	Объект - аналог №3	Объект - аналог №4	Объект - аналог №5
Адрес	Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, совхоз «Субтропический», участок №67	Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, п. Мирный	Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, п. Мирный	Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, п. Мирный	Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, п. Мирный	Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, п. Мирный
Цена участка, руб.		10 000 000	8 500 000	10 000 000	13 000 000	11 000 000
Цена предложения 1 кв.м., руб.		16 129	14 167	16 667	14 444	18 333
Снижение цены в процессе торгов	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб.		16 129	14 167	16 667	14 444	18 333
Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб.		16 129	14 167	16 667	14 444	18 333
Финансовые условия	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб.		16 129	14 167	16 667	14 444	18 333
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб.		16 129	14 167	16 667	14 444	18 333
Дата предложения к продаже	июнь 2009 г.	июнь 2009 г.	июнь 2009 г.	июнь 2009 г.	июнь 2009 г.	июнь 2009 г.
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб.		16 129	14 167	16 667	14 444	18 333
Район расположения	Адлерский район, северная часть Верхнеимеретинской бухты	Адлерский район, северная часть Верхнеимеретинской бухты	Адлерский район, северная часть Верхнеимеретинской бухты	Адлерский район, северная часть Верхнеимеретинской бухты	Адлерский район, северная часть Верхнеимеретинской бухты	Адлерский район, северная часть Верхнеимеретинской бухты
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб.		16 129	14 167	16 667	14 444	18 333

Наименование	Объект оценки	Объект - аналог №1	Объект - аналог №2	Объект - аналог №3	Объект - аналог №4	Объект - аналог №5
Удаленность от моря, м.	2000	1200	1000	1300	1000	800
Корректировка		-16%	-21%	-13%	-21%	-27%
Скорректированная цена, руб.		13 548	11 192	14 500	11 411	13 383
Площадь земельного участка, кв.м.	685	620	600	600	900	600
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб.		13 548	11 192	14 500	11 411	13 383
Скорректированная цена всего участка, руб.		8 399 760	6 715 200	8 700 000	10 269 900	8 029 800
Наличие коммуникаций	нет	вода, электричество	вода, электричество	вода, электричество, канализация-септик	вода, электричество	вода, электричество
Корректировка, руб.		-108 000	-108 000	-218 200	-108 000	-108 000
Скорректированная цена земельного участка, руб.		8 291 760	6 607 200	8 481 800	10 161 900	7 921 800
Скорректированная цена 1 кв.м., руб.		13 374	11 012	14 136	11 291	13 203
Целевое назначение	ИЖС и ЛПХ	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб.		13 374	11 012	14 136	11 291	13 203
Наличие подъезда	есть	есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб.		13 374	11 012	14 136	11 291	13 203
Окружающая застройка	жилая	жилая	жилая	жилая	жилая	жилая
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена 1 кв.м., руб.		13 374	11 012	14 136	11 291	13 203
Рыночная стоимость 1 кв.м., руб.	12 603					
Рыночная стоимость земельного участка, руб.	8 633 055					

6. Описание введенных корректировок.

В процессе оценки методом сравнения продаж были введены следующие корректировки

1. Корректировка на торг. Поскольку в соответствии с методикой производится расчет стоимости земельного участка с позиции продавца, то корректировка на торг равна 0%.
2. Корректировка на объем передаваемых прав. Поскольку объект оценки все земельные участки аналоги находятся в собственности, то корректировка на объем передаваемых прав равна 0%.
3. Корректировка на условия финансирования. Исходя из имеющейся практики сложившейся на рынке на дату оценки, оценщик допускает типичные условия финансирования, за счет собственных средств на дату оценки. Исходя из этого, размер поправки на условия финансовых расчетов составил 0%.
4. Корректировка на условия продажи. Так как объекты аналоги предлагаются на открытом рынке, то условия, на которых они предлагаются, являются рыночными, поправка на условия продажи не вводилась и составила равной 0%.
5. Корректировка на время продажи/предложения. Так как все аналоги предлагаются в одно и то же время, то корректировка составляет 0%.
6. Корректировка на местоположение. Учитывая, что выбранные аналоги, располагаются на территории Адлерского района в северной части Верхнеимеретинской бухты, то корректировка на местоположение не вводится.
7. Корректировка на удаленность участка от береговой линии. Основным ценообразующим фактором на рынке земельных участков в г. Сочи является удаленность от береговой линии. Величина корректировки цен для аналогов была определена с использованием графического корреляционно - регрессионного анализа зависимости цены земельного участка от удаленности от береговой линии. В качестве исходных данных была взята база данных по ценам предложений и удаленности от береговой линии из 72 объектов. На графике зависимости этих параметров в качестве линии тренда была выбрана степенная зависимость, для которой коэффициент детерминации составил 71,26%. Уравнение зависимости: $Y=162113 \times X^{-0,3366}$. Подставив величины удаленности от береговой линии для объекта оценки и для аналогов (X) в уравнение зависимости, были получены значения цены 1 кв.м. (Y), из которых были рассчитаны величины поправок.

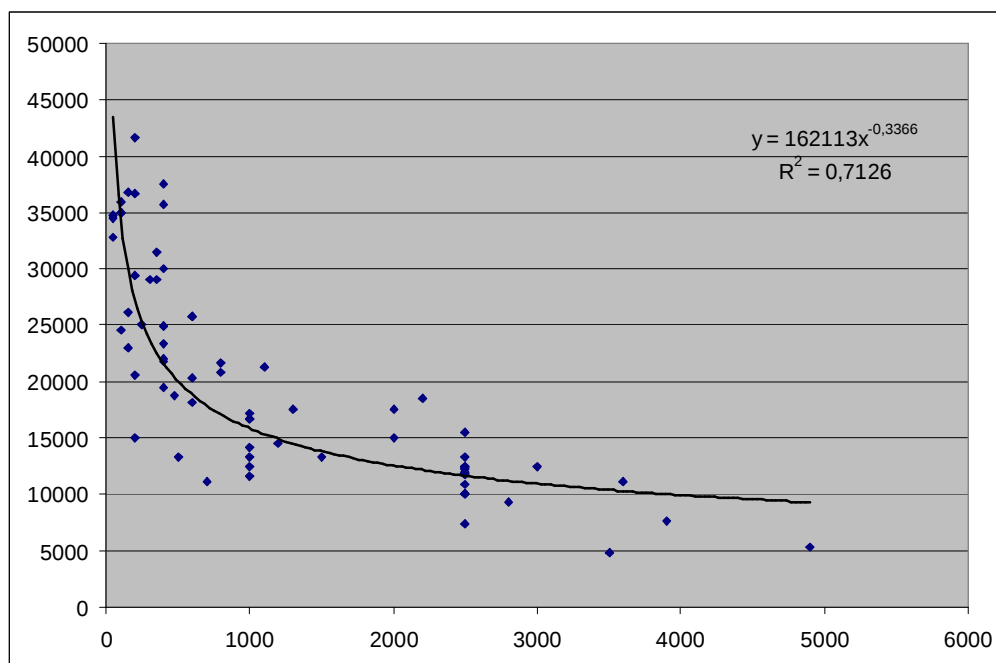


Рис. Д.4. Изменение цен предложений на земельные участки в зависимости от удаленности от береговой линии

8. Корректировка на размер участка. Поскольку площади земельных участков отличаются не более чем на 30%, оценщиком принято решение не вводить данную поправку.
9. Корректировка на наличие коммуникаций. На оцениваемом земельном участке отсутствуют коммуникации. По документально подтвержденной информации Заказчика, чтобы провести на участок воду и электричество необходимо 108 000 рублей, а для установки септика и проводки канализации требуется еще 110 200 рублей. Аналоги №№ 1, 2, 4 и 5 обеспечены водой и электричеством, поэтому для них понижающая поправка равна 108 000 рублей. Аналог №4 кроме электричества и воды еще обеспечен и канализацией (установлен септик), поэтому для этого понижающая поправка составит 218 200 рублей.
10. Корректировка на назначение и разрешенное использование. Объект оценки и объекты аналоги имеют одинаковое разрешенное использование для индивидуального жилищного строительства, таким образом, поправка на разрешенное использование не вводилась.
11. Корректировка на наличие подъезда. Поскольку и объект оценки и все аналоги обеспечены подъездными автомобильными путями, то поправка на наличие подъезда не производилась.
12. Корректировка на тип окружающей застройки. Поскольку у объекта оценки и у всех аналогов окружающая застройка - жилая, поправка на тип окружающей застройки не производилась.

Так как качество представленной информации довольно высокое, основные характеристики аналогов близки и разброс скорректированных цен незначителен, то весовые коэффициенты будут для всех аналогов одинаковы (равны 1). В этом случае согласованная взвешенная стоимость объекта оценки будет численно равна среднему значению скорректированных стоимостей 1 кв.м. земельных участков взятых в качестве аналогов.

На основании применения метода сравнения продаж, удельный показатель рыночной стоимости 1 кв.м. оцениваемого земельного участка с позиции продавца, на дату проведения оценки, составляет: **12 603 рубля.**

7. Расчет рыночной стоимости земельного участка с позиции покупателя (с учетом поправки на торг) представлен в таблице ниже.

8. Описание введенных корректировок. В таблице 10 использовались те же корректировки, что и в таблице 9 (описание корректировок приведено выше), за исключением корректировки на торг.

- о Корректировка на торг. Данная поправка отражает тот факт, что при определении цены объектов, выставленных на продажу, учитывается мнение только одной из сторон - продавца, но при заключении сделок купли-продажи обычно имеет место уступка в цене, то есть «уторгование». Размер данной поправки во многом зависит от рыночной ситуации: покупательной способности населения, развитости рынка, соотношения спроса и предложения, характеристик объекта и др. На дату оценки на земельном рынке г. Сочи при совершении сделок купли-продажи уторгование по результатам расчетов составило 85%. На основании этого, можно утверждать, что цены сделок в среднем на 85% меньше цен предложения. Таким образом, поправка на торг вносится на уровне - 85%.

Таблица Д.10. Расчет рыночной стоимости земельного участка с позиции покупателя

Наименование	Объект оценки	Объект - аналог №1	Объект - аналог №2	Объект - аналог №3	Объект - аналог №4	Объект - аналог №5
Адрес	Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, совхоз «Субтропический», участок №67	Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, п. Мирный	Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, п. Мирный	Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, п. Мирный	Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, п. Мирный	Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, п. Мирный
Цена участка, руб.		10 000 000	8 500 000	10 000 000	13 000 000	11 000 000
Цена предложения 1 кв.м., руб.		16 129	14 167	16 667	14 444	18 333
Снижение цены в процессе торгов	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
Корректировка		-85%	-85%	-85%	-85%	-85%
Скорректированная цена, руб.		2 419	2 125	2 500	2 167	2 750
Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб.		2 419	2 125	2 500	2 167	2 750
Финансовые условия	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб.		2 419	2 125	2 500	2 167	2 750
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб.		2 419	2 125	2 500	2 167	2 750
Дата продажи/предложения к продаже	июнь 2009 г.	июнь 2009 г.	июнь 2009 г.	июнь 2009 г.	июнь 2009 г.	июнь 2009 г.
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб.		2 419	2 125	2 500	2 167	2 750
Район расположения	Адлерский район, северная часть Верхнеимеретинской бухты	Адлерский район, северная часть Верхнеимеретинской бухты	Адлерский район, северная часть Верхнеимеретинской бухты	Адлерский район, северная часть Верхнеимеретинской бухты	Адлерский район, северная часть Верхнеимеретинской бухты	Адлерский район, северная часть Верхнеимеретинской бухты
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%

Наименование	Объект оценки	Объект - аналог №1	Объект - аналог №2	Объект - аналог №3	Объект - аналог №4	Объект - аналог №5
Скорректированная цена, руб.		2 419	2 125	2 500	2 167	2 750
Удаленность от моря, м.	2000	1200	1000	1300	1000	800
Корректировка		-16%	-21%	-13%	-21%	-27%
Скорректированная цена, руб.		2 032	1 679	2 175	1 712	2 008
Площадь земельного участка, кв.м.	685	620	600	600	900	600
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб.		2 032	1 679	2 175	1 712	2 008
Скорректированная цена всего участка, руб.		1 259 840	1 007 400	1 305 000	1 540 800	1 204 800
Наличие коммуникаций	нет	вода, электричество	вода, электричество	вода, электричество, канализация-септик	вода, электричество	вода, электричество
Корректировка, руб.		108 000	108 000	218 200	108 000	108 000
Скорректированная цена земельного участка, руб.		1 151 840	899 400	1 086 800	1 432 800	1 096 800
Скорректированная цена 1 кв.м., руб.		1 858	1 499	1 811	1 592	1 828
Целевое назначение	ИЖС и ЛПХ	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб.		1 858	1 499	1 811	1 592	1 828
Наличие подъезда	есть	есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб.		1 858	1 499	1 811	1 592	1 828
Окружающая застройка	жилая	жилая	жилая	жилая	жилая	жилая
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена 1 кв.м., руб.		1 858	1 499	1 811	1 592	1 828
Рыночная стоимость 1 кв.м., руб.	1 718					
Рыночная стоимость земельного участка, руб.	1 176 830					

Так как качество представленной информации довольно высокое, основные характеристики аналогов близки и разброс скорректированных цен незначителен, то весовые коэффициенты будут для всех аналогов одинаковы (равны 1). В этом случае согласованная взвешенная стоимость объекта оценки будет численно равна среднему значению скорректированных стоимостей 1 кв.м. земельных участков взятых в качестве аналогов.

На основании применения метода сравнения продаж, удельный показатель рыночной стоимости 1 кв.м. оцениваемого земельного участка с позиции покупателя, на дату проведения оценки, составляет: **1 718 рублей.**

9. В связи с тем, что отличие цены продавца (PC1) от цены покупателя (PC2) превышает 30%, итоговая величина рыночной стоимости земельного участка определяется по формуле:

$$PC(zy) = k1 \times PC1 + k2 \times PC2,$$

где k1 и k2 – весовые коэффициенты, определяемые на основе данных по количеству цен предложений и количеству цен сделок из нормализованных баз. При этом больший вес принимается для коэффициента полученного для цен сделок.

Использование коэффициентов k1 и k2 позволяет учесть особенности, сложившиеся на локальном рынке недвижимости в г. Сочи в связи с процессом выкупа объектов недвижимого имущества.

Коэффициенты k1 и k2 были рассчитаны исходя из объема баз предложений и сделок. В базе предложений рассматривалось 70 объектов, а в базе сделок – 27 объектов. Общий объем баз сделок и предложений – 97 объектов. В соответствии с Распоряжением Минимущества Российской Федерации от 6 марта 2002 г. №568-р «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков» условием применения метода сравнения продаж – является наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. Поэтому при отсутствии достаточного количества аналогов можно рассчитать коэффициент k2 используя сравнительный анализ объема базы данных с ценами сделок и базы данных с ценами предложений. Коэффициент k2 определяется из соотношения:

$$k2 = 1 - \frac{\text{количество_сделок_в_базе_данных}}{\text{суммарное_количество_сделок_и_предложений_в_базе_данных}},$$
$$k1 = 1 - \frac{\text{количество_предложений_в_базе_данных}}{\text{суммарное_количество_сделок_и_предложений_в_базе_данных}}$$

Тогда $k2 = 1 - (27/97) = 0,72$, $k1 = 1 - (70/97) = 0,28$.

Итоговая величина рыночной стоимости 1 кв.м. земельного участка:

$$PC(зу) = 0,28 \times 12\,603 + 0,72 \times 1718 = 3\,528,8 + 1\,234,8 = 4\,763,6 \text{ рубля.}$$

В результате применения сравнительного подхода итоговая рыночная стоимость земельного участка площадью 685 кв.м., расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, схема планировки жилого квартала на землях совхоза "Субтропический", между железнодорожными путями и водосборным каналом, вторая очередь, участок №67, на дату оценки округленно составит:

3 263 000

(Три миллиона двести шестьдесят три тысячи) рублей, без учета НДС.

Рекомендации к программной реализации (к пункту 8.3)

Система должна быть реализована как специализированный АРМ, представляющий собой приложение Win32 в архитектуре «клиент-сервер» (Inprise Delphi 5.0/Microsoft SQL Server 2000).

Клиентская компонента АРМ должна представлять собой MDI-приложение, имеющее модульную функциональную структуру и обеспечивающее возможность настройки функционального состава для каждого отдельного пользователя.

Серверная компонента АРМ должна представлять собой отдельную базу данных Microsoft SQL Server 2000 и обеспечивать возможность согласованного многопользовательского доступа к ней с контролем разделения прав доступа пользователей к данным и функциям.

В качестве внешней независимой геоподосновы система должна использовать Яндекс.Карты, Google Maps и специализированную геоинформационную систему, предоставляемую заказчиком.

На начальной стадии в качестве внешней геоподосновы система должна использовать:

- для целей координатной привязки - Яндекс.Карты и Yandex Map.API
- для целей объективизации ландшафта - Google Maps и Google Maps Object API

Приложение Е. Материалы к 9 Разделу

Признаки износа, количественная оценка конструкций, элементов конструкций жилых, общественных и производственных зданий

№ № пп.	Конструкц ия	Конструктивны е элементы	Конструктивные решения элементов				Количество признаков износа			
							1	2	3	4
							Физический износ, %			
1	Фундамент ы	<u>столбчатые деревянные с забиркой</u>	Разрушение отделочного слоя цоколя.	Ослабление врубок.			10	20		
2	Фундамент ы	<u>столбчатые деревянные с забиркой</u>	Искривление горизонтальны х линий цоколя. Повреждения на площади до 25%.	Коробление и повреждение отдельных досок забирки. Повреждения на площади до 25%.			30	40		
3	Фундамент ы	<u>столбчатые деревянные с забиркой</u>	Поражение забирки гнилью. Повреждение на площади до 50%.	Обрастание мхом нижней части цоколя. Повреждение на площади до 50%.	Коробление и отставание досок. Повреждение на площади до 50%.	Мелкие повреждения верхней части столбов. Повреждение на площади до 50%.	45	50	55	60
4	Фундамент ы	<u>столбчатые деревянные с забиркой</u>	Искривление горизонтальны х линий стен отдельных участков здания.	Поражение гнилью жучком.	Частичные разрушения забирки и столбов.		65	75	80	
5	Фундамент ы	<u>столбчатые каменные с кирпичным цоколем</u>	Мелкие трещины цокольной части. Повреждения на площади до 5%.	Местные выбоины цокольной части. Повреждения на площади до 5%.			10	20		
6	Фундамент ы	<u>столбчатые каменные с кирпичным цоколем</u>	Трещины, сколы в надземной части цоколя и фундаментных столбов. Повреждения на площади до 25%.	Выпадение отдельных камней в надземной части цоколя и фундаментных столбов. Повреждения на площади до 25%.			30	40		
7	Фундамент ы	<u>столбчатые каменные с кирпичным цоколем</u>	Перекосы, выпучивание цоколя. Выпучивание цоколя до 1/3 его толщины.	Трещины в цоколе. Ширина трещин до 5 мм.	Трещины, сколы в надземной части столбов. Ширина трещин до 5 мм.	Выпадение камней в надземной части столбов.	45	50	55	60
8	Фундамент ы	<u>столбчатые каменные с кирпичным цоколем</u>	Искривление горизонтальны х линий стен.	Осадка отдельных участков стен.	Перекосы оконных и дверных проемов.	Полное разрушение цоколя, нарушение монолитности кладки столбов.	65	70	75	80
9	Фундамент ы	<u>ленточные каменные</u>	Мелкие трещины в цоколе. Ширина трещин до 2 мм.	Мелкие трещины под окнами первого этажа. Ширина трещин до 2 мм.			10	20		
10	Фундамент ы	<u>ленточные каменные</u>	Отдельные глубокие трещины цоколя и стен. Ширина	Следы увлажнения цоколя и стен.	Выпучивание отдельных участков стен подвала.	Неравномерна я осадка фундамента.	25	30	35	40

№ № пп.	Конструкци я	Конструктивны е элементы	Конструктивные решения элементов				Количество признаков износа			
							1	2	3	4
							Физический износ, %			
			трещин до 5 мм.							
11	Фундаменты	<u>ленточные каменные</u>	Выпучивание и заметное искривление цоколя.	Сквозные трещины в цоколе с развитием на всю высоту здания.	Выпучивание полов и стен подвала.	Неравномерная осадка с общим прогибом стены до 0,02 её длины.	45	50	55	60
12	Фундаменты	<u>ленточные каменные</u>	Массовые прогрессирующие сквозные трещины на всю высоту здания.	Значительное выпирание грунта и разрушение стен подвала.	Прогиб стены более 0,02 её длины.		65	75	80	
13	Фундаменты	<u>ленточные крупноблочные</u>	Мелкие трещины в цоколе. Ширина трещин до 1,5 мм.	Местные нарушения штукатурного слоя цоколя и стен. Ширина трещин до 1,5 мм.			10	20		
14	Фундаменты	<u>ленточные крупноблочные</u>	Трещины в швах между блоками. Ширина трещин до 2 мм.	Высолы и следы увлажнения стен подвала.			30	40		
15	Фундаменты	<u>ленточные крупноблочные</u>	Трещины, частичное разрушение блоков (до арматуры). Ширина трещин более 2 мм; глубина более 10мм.	Выщелачивание раствора из швов между блоками.	Следы увлажнения цоколя и стен подвала.		45	55	60	
16	Фундаменты	<u>ленточные крупноблочные</u>	Массовые повреждения и разрушения блоков.	Прогрессирующие сквозные трещины на всю высоту здания.	Выпирание грунта в подвале.		65	75	80	
17	Фундаменты	<u>свайные столбчатые каменные, бетонные и железобетонные</u>	Трещины в цокольной части здания. Ширина раскрытия трещин до 1,5 мм.				20			
18	Фундаменты	<u>свайные столбчатые каменные, бетонные и железобетонные</u>	Искривление горизонтальных линий цоколя без признаков увеличения осадочных деформаций.	Неравномерная осадка с прогибом стен до 0,01 от длины стены.			30	40		
19	Фундаменты	<u>свайные столбчатые каменные, бетонные и железобетонные</u>	Сквозные трещины в цоколе, распространение трещин на всю высоту здания. Ширина раскрытия трещин до 10 мм.	Искривление и значительная осадка отдельных участков стен. Развитие осадок не наблюдается. Неравномерная осадка с прогибом стен более 0,01 от длины стены.			50	60		
20	Фундаменты	<u>свайные столбчатые каменные, бетонные и</u>	Развитие сквозных трещин в стенах здания.	Разрушение цоколя.	Развитие деформаций фундаментов.		65	75	80	

№ № пп.	Конструкц ия	Конструктивны е элементы	Конструктивные решения элементов				Количество признаков износа			
							1	2	3	4
							Физический износ, %			
		<u>железобетонные</u>								
21	Стены наружные	<u>деревянные, сборно-щитовые</u>	Мелкие повреждения наружной обшивки щитов. Повреждения на площади до 10%.				10			
22	Стены наружные	<u>деревянные, сборно-щитовые</u>	Поражение гнилью отливной доски. Повреждения на площади до 30%.	Поражение гнилью обшивки углов и стыков внутренних стен. Повреждения на площади до 30%.			15	20		
23	Стены наружные	<u>деревянные, сборно-щитовые</u>	Незначительны й перекос стен. Поражение гнилью нижней части щитов и обвязки. Повреждения на площади до 25%.	Образование щелей в стыках щитов. Повреждения на площади до 25%.			25	30		
24	Стены наружные	<u>деревянные, сборно-щитовые</u>	Заметный перекос стен, образование щелей в вертикальных стыках между щитами. Повреждения на площади до 30%.	Неравномерная осадка щитов, поражение древесины гнилью. Повреждения на площади до 30%.			35	40		
25	Стены наружные	<u>деревянные, сборно-щитовые</u>	Значительный перекос стен выпучивание, отклонение от вертикали. Повреждения на площади более 30%.	Поражение древесины гнилью, повышенная влажность в помещениях. Повреждения на площади более 30%.			45	50		
26	Стены наружные	<u>деревянные, сборно-щитовые</u>	Перекос оконных и дверных проемов, деформация стен.	Поражение древесины гнилью, увлажнение древесины.			55	60		
27	Стены наружные	<u>деревянные, сборно-щитовые</u>	Деформация стен, наличие временных креплений и подпорок.	Поражение древесины гнилью, сырость в помещениях.			65	70		
28	Стены наружные	<u>деревянные каркасные</u>	Мелкие повреждения обшивки или штукатурки.				10			
29	Стены наружные	<u>деревянные каркасные</u>	Продуваемость и следы промерзания стен. Повреждения на площади до 10%.	Повреждение обшивки или отпадение штукатурки в угловых участках. Повреждения на площади до 10%.			15	20		

№ № пп.	Конструкци я	Конструктивны е элементы	Конструктивные решения элементов				Количество признаков износа			
							1	2	3	4
							Физический износ, %			
30	Стены наружные	<u>деревянные каркасные</u>	Выкрашивающ аяся местами штукатурка. Повреждения на площади до 20%.	коробление и повреждение отдельных досок , поражение гнилью нижних досок. Повреждения на площади до 20%.			25	30		
31	Стены наружные	<u>деревянные каркасные</u>	Коробление, растрескивание и местами отставание обшивки. Повреждения на площади до 40%.	Отпадание местами штукатурки. Повреждения на площади до 40%			35	40		
32	Стены наружные	<u>деревянные каркасные</u>	Массовое отпадение штукатурки. Повреждения на площади более 50%.	Гниль в древесине и отставание обшивки. Повреждения на площади более 50%.			45	50		
33	Стены наружные	<u>деревянные каркасные</u>	Перекося стен. Повреждения на площади более 50%.	Перекося оконных и дверных коробок. Повреждения на площади более 50%.			55	60		
34	Стены наружные	<u>деревянные каркасные</u>	Выпучивание наружной обшивки и штукатурки, отставание досок.	Значительное повреждение каркаса, поражение гнилью, полное разрушение обшивки.			65	70		
35	Стены наружные	<u>рубленные из бревен и брусчатые</u>	Незначительны е повреждения наружной обшивки или конопатки.				10			
36	Стены наружные	<u>рубленные из бревен и брусчатые</u>	Трещины в наружной обшивке стен или штукатурке. Повреждения на площади до 10%.	Нарушение конопатки, растрескивание древесины венцов. Повреждения на площади до 10%.			15	20		
37	Стены наружные	<u>рубленные из бревен и брусчатые</u>	Искривление горизонтальны х линий фасада. Нарушение наружной обшивки или трещины в штукатурке. Повреждения на площади до 20%.	Следы увлажнения и гнили на уровне нижнего окладного венца, у карниза и под оконными проемами. Повреждения на площади до 20%			25	30		
38	Стены наружные	<u>рубленные из бревен и брусчатые</u>	Продуваемость и промерзание стен, глубокие трещины в венцах и частичное поражение гнилью.	Продуваемость и промерзание стен, глубокие трещины в венцах и частичное поражение гнилью.			35	40		

№ № пп.	Конструкци я	Конструктивные элементы	Конструктивные решения элементов				Количество признаков износа			
							1	2	3	4
							Физический износ, %			
39	Стены наружные	<u>рубленные из бревен и брусчатые</u>	Выпучивание стен и прогибы, неравномерная осадка, перекос дверных и оконных косяков. Выход из плоскости до 1/2 толщины стены.	Поражение гнилью, осадка углов.			45	50		
40	Стены наружные	<u>рубленные из бревен и брусчатые</u>	Деформация стен. Повреждения на площади до 40%.	Повреждение венцов гнилью и трещинами. Повреждения на площади до 40%.			55	60		
41	Стены наружные	<u>рубленные из бревен и брусчатые</u>	Полное нарушение жесткости сруба, образование трещин.	Поражение гнилью.			65	70		
42	Стены наружные	<u>деревянные рубленные, каркасные и брусчатые с наружной облицовкой кирпичом</u>	Отдельные трещины и выбоины. Повреждения на площади до 10%.				10			
43	Стены наружные	<u>деревянные рубленные, каркасные и брусчатые с наружной облицовкой кирпичом</u>	Трещины в швах кладки. Ширина трещин до 2 мм на площади до 15%.				20			
44	Стены наружные	<u>деревянные рубленные, каркасные и брусчатые с наружной облицовкой кирпичом</u>	Выпучивание облицовки местами, выветривание раствора из швов. Повреждения на площади до 20%.	Трещины в кирпичной кладке. Повреждения на площади до 20%			25	30		
45	Стены наружные	<u>деревянные рубленные, каркасные и брусчатые с наружной облицовкой кирпичом</u>	Массовые выпучивания с отпадением штукатурки или выветриванием раствора из швов. Повреждения на площади до 50%.	Выпадение отдельных кирпичей, частичное поражение гнилью венцов, увлажнение древесины. Повреждения на площади до 50%			35	40		
46	Стены наружные	<u>деревянные рубленные, каркасные и брусчатые с наружной облицовкой кирпичом</u>	Неравномерны е осадки, перекос косяков проемов, частичное разрушение кирпичной кладки облицовки.	Поражение гнилью древесины окладных и местами вышерасположен ных венцов.			45	50		
47	Стены наружные	<u>деревянные рубленные, каркасные и брусчатые с наружной</u>	Выпадение кирпичей из кладки, неравномерные осадки.	Поражение древесины гнилью.			55	60		

№ № пп.	Конструкц ия	Конструктивны е элементы	Конструктивные решения элементов				Количество признаков износа			
							1	2	3	4
							Физический износ, %			
		<u>облицовкой кирпичом</u>								
48	Стены наружные	<u>деревянные рубленные, каркасные и брусчатые с наружной облицовкой кирпичом</u>	Разрушение облицовки.	Поражение древесины гнилью.			65	70		
49	Стены наружные	<u>кирпичные</u>	Отдельные трещины и выбоины. Ширина трещины до 1 мм.				10			
50	Стены наружные	<u>кирпичные</u>	Глубокие трещины. Ширина трещин до 2 мм, глубина до 1/3 толщины стены.	Отпадения штукатурки местами, выветривание швов. Разрушение швов на глубину до 1 см на площади до 10%.			15	20		
51	Стены наружные	<u>кирпичные</u>	Отслоение и отпадение штукатурки стен, карнизов и перемычек; выветривание швов; ослабление кирпичной кладки. Глубина разрушения швов до 2 см на площади до 30%. Ширина трещин более 2 мм.	Выпадение отдельных кирпичей; трещины в карнизах и перемычках; увлажнение поверхности стен. Глубина разрушения швов до 2 см на площади до 30%. Ширина трещин более 2 мм.			25	30		
52	Стены наружные	<u>кирпичные</u>	Массовое отпадение штукатурки; выветривание швов; ослабление кирпичной кладки стен, карниза, перемычек. Глубина разрушения швов до 4 см на площади до 50%.	Выпадение отдельных кирпичей; высолы и следы увлажнения. Глубина разрушения швов до 4 см на площади до 50%			35	40		
53	Стены наружные	<u>кирпичные</u>	Сквозные трещины в перемычках и под оконными проемами, выпадение кирпичей.	Незначительное отклонение от вертикали и выпучивание стен. Отклонение стены от вертикали в пределах помещения более 1/200 высоты, прогиб стены до 1/200 длины деформируемого участка.			45	50		

№ № пп.	Конструкци я	Конструктивны е элементы	Конструктивные решения элементов				Количество признаков износа			
							1	2	3	4
							Физический износ, %			
54	Стены наружные	<u>кирпичные</u>	Массовые прогрессирующие сквозные трещины, ослабление и частичное разрушение кладки. Выпучивание с прогибом более 1/200 длины деформируемого участка.	Заметное искривление стен. Выпучивание с прогибом более 1/200 длины деформируемого участка.			55	60		
55	Стены наружные	<u>кирпичные</u>	Разрушение кладки местами.				70			
56	Стены наружные	<u>кирпичные с облицовкой керамическими блоками и плитками</u>	Мелкие единичные трещины и выбоины в керамике. Ширина трещин до 1 мм. Повреждения на площади до 10%.				10			
57	Стены наружные	<u>кирпичные с облицовкой керамическими блоками и плитками</u>	Трещины на откосах проемов. Трещины шириной более 1 мм.	Отслоение облицовки и выпадение отдельных блоков или плиток на фасаде.			15	20		
58	Стены наружные	<u>кирпичные с облицовкой керамическими блоками и плитками</u>	Отслоение облицовки от кладки. Выпадение плитки до 20% площади.	Трещины в швах, следы влаги в местах отсутствия облицовки. Трещины шириной до 2 мм.			25	30		
59	Стены наружные	<u>кирпичные с облицовкой керамическими блоками и плитками</u>	Выпадение облицовки, трещины в кладке, выветривание раствора из швов. Выпадение облицовки на площади более 20%. Трещины шириной более 2 мм.	Высолы и следы увлажнения на поверхности кладки в местах отсутствия облицовки, трещины в отдельных перемычках. Выпадение облицовки на площади более 20%.			35	40		
60	Стены наружные	<u>кирпичные с облицовкой керамическими блоками и плитками</u>	Трещины в кирпичной кладке и в перемычках, выпадение отдельных кирпичей из карнизов. Глубина трещин в кладке 0,5 толщины стены, трещины шириной более 2 мм.	Массовое отпадение облицовки, следы увлажнения стен. Глубина трещин в кладке 0,5 толщины стены, трещины в перемычках шириной более 2 мм.			45	50		

№ № пп.	Конструкци я	Конструктивны е элементы	Конструктивные решения элементов				Количество признаков износа			
							1	2	3	4
							Физический износ, %			
61	Стены наружные	<u>кирпичные с облицовкой керамическими блоками и плитками</u>	Полное отпадение облицовки, развивающиеся трещины в кладке и перемычках, выпадение кирпичей из кладки.	Заметное искривление стен, ослабление связей между отдельными участками стен. Отклонение стены от вертикали в пределах помещения более 1/200 его высоты.			55	60		
62	Стены наружные	<u>кирпичные с облицовкой керамическими блоками и плитками</u>	Массовое разрушение кладки.				70			
63	Стены наружные	<u>из мелких блоков, искусственных и естественных камней</u>	Отдельные трещины и выбоины. Повреждения на площади до 5 %.				10			
64	Стены наружные	<u>из мелких блоков, искусственных и естественных камней</u>	Выветривание швов, трещины в штукатурке местами. Повреждения на площади до 10 %.	Коррозия металлических обделок выступающих частей. Повреждения на площади до 10 %.			15	20		
65	Стены наружные	<u>из мелких блоков, искусственных и естественных камней</u>	Выветривание швов отдельных камней, трещины в швах. Ширина трещин до 5 мм.	Отпадение штукатурки местами, сколы краев камней, глубокие трещины в карнизе. Ширина трещин до 5 мм.			25	30		
66	Стены наружные	<u>из мелких блоков, искусственных и естественных камней</u>	Глубокие трещины и выпадение камней карниза. Площадь повреждений до 20%.	Массовое выветривание швов и камней кладки, отпадение штукатурки. Глубина выветривания швов до 2 см. Площадь повреждений до 20%.			35	40		
67	Стены наружные	<u>из мелких блоков, искусственных и естественных камней</u>	Сквозные трещины и выпадение камней в перемычках, карнизах и углах здания.	Незначительные отклонения от вертикали и выпучивание отдельных участков стен. Отклонение от вертикали до 1/200 высоты помещений, выпучивание до 1/200 длины деформируемого участка.			45	50		
68	Стены наружные	<u>из мелких блоков, искусственных и естественных камней</u>	Вертикальные трещины в простенках.	Разрушение и расслоение кладки стен местами, нарушение связи отдельных участков кладки.			55	60		

№ № пп.	Конструкци я	Конструктивны е элементы	Конструктивные решения элементов				Количество признаков износа			
							1	2	3	4
							Физический износ, %			
69	Стены наружные	<u>из мелких блоков, искусственных и естественных камней</u>	Массовое разрушение кладки.	Наличие временных креплений.			65	70		
70	Стены наружные	<u>из крупноразмерных блоков и однослойных несущих панелей</u>	Нарушение покрытия выступающих частей фасада, отдельные мелкие выбоины, трещины. Повреждения на площади до 5%.				10			
71	Стены наружные	<u>из крупноразмерных блоков и однослойных несущих панелей</u>	Выбоины местами в фактурном слое. Повреждения на площади до 30%.	Ржавые потеки, загрязнение и выцветание наружной отделки. Повреждения на площади до 30%.			15	20		
72	Стены наружные	<u>из крупноразмерных блоков и однослойных несущих панелей</u>	Отслоение и выветривание раствора в стыках, трещины. Ширина трещин до 2 мм.	Следы протечек через стыки внутри здания. Протечки в 5% помещений.			25	30		
73	Стены наружные	<u>из крупноразмерных блоков и однослойных несущих панелей</u>	Глубоко раскрытые усадочные трещины, выветривание раствора в стыках. Ширина трещин до 3 мм. Повреждения на площади до 20%.	Следы постоянных протечек, промерзание и продувание через стыки. Протечки и промерзания в 20% помещений.			35	40		
74	Стены наружные	<u>из крупноразмерных блоков и однослойных несущих панелей</u>	Диагональные трещины по углам простенков. Ширина раскрытия трещин до 3 мм.	Вертикальные трещины по перемычкам, в местах установки балконных плит и козырьков. Ширина раскрытия трещин до 3 мм.			45	50		
75	Стены наружные	<u>из крупноразмерных блоков и однослойных несущих панелей</u>	Вертикальные широко раскрытые трещины в стыках и перемычках. Ширина трещин более 3 мм, длина трещин более 3 м.	Нарушение связи между отдельными участками стен.			55	60		
76	Стены наружные	<u>из крупноразмерных блоков и однослойных несущих панелей</u>	Заметное искривление горизонтальны х и вертикальных линий стен, массовое разрушение блоков и панелей.	Массовое разрушение блоков и панелей.	Выпучивание стен более 1/200 длины деформирован ного участка; отклонение от вертикали более 1/100 высоты.		65	65	70	

№ № пп.	Конструкци я	Конструктивны е элементы	Конструктивные решения элементов				Количество признаков износа			
							1	2	3	4
							Физический износ, %			
77	Стены наружные	<u>из слоистых ж/б панелей</u>	Незначительны е повреждения отделки панелей. Повреждения на площади до 10%.	Усадочные трещины, выбоины. Повреждения на площади до 10%. Ширина трещин до 0,3 мм.			5	10		
78	Стены наружные	<u>из слоистых ж/б панелей</u>	Выбоины в фактурном слое, ржавые потеки. Повреждения на площади до 15 %.				20			
79	Стены наружные	<u>из слоистых ж/б панелей</u>	Отслоение раствора в стыках, трещины на наружной поверхности. Ширина трещин до 1 мм.	Следы протечек в помещениях. Протечки на площади до 10%.			25	30		
80	Стены наружные	<u>из слоистых ж/б панелей</u>	Трещины, выбоины, отслоение защитного слоя бетона. Ширина трещин до 2 мм. Повреждения на площади до 20%.	Местами протечки и промерзания в стыках. Повреждения на площади до 20%.			35	40		
81	Стены наружные	<u>из слоистых ж/б панелей</u>	Горизонтальны е трещины в простенках и вертикальные в перемычках. Ширина трещин до 3 мм.	Выпучивание бетонных слоев, протечки и промерзание панелей. Выпучивание до 1/200 расстояния между опорными участками панели.			45	50		
82	Стены наружные	<u>из слоистых ж/б панелей</u>	Трещины в простенках и перемычках. Ширина трещин более 3 мм.	Разрушение утеплителя, протечки и промерзание. Ширина трещин более 3 мм.			55	60		
83	Стены наружные	<u>из слоистых ж/б панелей</u>	Массовые трещины и деформации.	Массовые разрушения и оседание утеплителя, протечки и промерзание панелей.			65	70		
84	Стены наружные	<u>с применением асбестоцементных листов</u>	Мелкие трещины и выколы вследствии механических повреждений. Площадь повреждений до 10%.				20			
85	Стены наружные	<u>с применением асбестоцементных листов</u>	Набухание и коробление в результате увлажнения и высушивания.				40			

№ № пп.	Конструкци я	Конструктивны е элементы	Конструктивные решения элементов				Количество признаков износа			
							1	2	3	4
							Физический износ, %			
86	Стены наружные	<u>с применением асбестоцементных листов</u>	Расслоение листов и выкрашивание цементного раствора из-за попеременного замораживания и оттаивания в увлажненном состоянии.				60			
87	Стены наружные	<u>с применением асбестоцементных листов</u>	Повреждение креплений и выпадение листов.				80			
88	Стены наружные	<u>с применением металла, системы "Сэндвич", "Сайдинг", фасадные панели- кассеты</u>	Отслоение облицовок в зонах швов. Площадь отслоений до 10%.				20			
89	Стены наружные	<u>с применением металла, системы "Сэндвич", "Сайдинг", фасадные панели- кассеты</u>	Механические повреждения облицовок (погнутости, пробоины и т.п.). Повреждения на площади до 20%.				40			
90	Стены наружные	<u>с применением металла, системы "Сэндвич", "Сайдинг", фасадные панели- кассеты</u>	Дефекты и повреждения соединений листов или их креплений к каркасу панелей либо к несущим конструкциям. Повреждения на площади более 50%.				60			
91	Стены наружные	<u>с применением металла, системы "Сэндвич", "Сайдинг", фасадные панели- кассеты</u>	Разрушение антикоррозийн ых защитных покрытий и коррозия металла на участках, подверженных систематическо му или воздействию химически агрессивных сред, а также в местах контакта разнородных металлов.				80			
92	Стены наружные	<u>из монолитного ж/б</u>	Трещины в растянутой зоне по всей высоте. Ширина трещин до 0,5 мм.	Отколы и выбоины. Выбоины глубиной до 5 мм не более 3 на 1 м2.			20	40		
93	Стены наружные	<u>из монолитного ж/б</u>	Трещины в растянутой и сжатой зонах, отслоение защитного слоя слоя бетона.	Оголение арматуры и нарушение ее сцепления с бетоном.	Глубокие сколы бетона. Искривление стен до 1/200 высоты.		45	55	60	

№ № пп.	Конструкци я	Конструктивны е элементы	Конструктивные решения элементов				Количество признаков износа			
							1	2	3	4
							Физический износ, %			
			Ширина трещин до 2 мм.							
94	Стены наружные	<u>из монолитного ж/б</u>	Трещины по всей высоте стены в растянутой зоне. Ширина трещин до 2 мм.	Сквозные трещины, отслоение защитного слоя бетона в растянутой зоне по всей высоте стены. Ширина трещин до 2 мм.	Коррозия и местами разрывы арматуры; искривление стены.		65	75	80	
95	Стены наружные	<u>из несущих панелей</u>	Повреждение обрамлений выступающий частей фасада, местами мелкие выбоины. Повреждения на площади до 5%.				10			
96	Стены наружные	<u>из несущих панелей</u>	Трещины, выветривание раствора из стыков. Повреждения на площади до 10%.	Мелкие повреждения облицовки или фактурного слоя. Повреждения на площади до 10%.	Следы протечек через стыки внутри здания.		15	15	20	
97	Стены наружные	<u>из несущих панелей</u>	Массовое отслоение, выветривание раствора из стыков. Повреждения на площади до 20%.	Повреждение облицовки или фактурного слоя панелей; следы протечек внутри здания. Повреждения на площади до 20%.			25	30		
98	Стены наружные	<u>из несущих панелей</u>	Промерзание стен. Промерзания в 5% помещений.	Разрушение заделки стыков.			35	40		
99	Стены наружные	<u>из несущих панелей</u>	Следы протечек внутри помещения, высолы. Повреждения в 10% помещений, наружные повреждения на площади до 30%.				50			
100	Стены наружные	<u>из несущих панелей</u>	Выпучивание или смещение панелей. Прогиб панели до 1/200 её длины.	Разрушение узлов крепления панелей.			55	60		
101	Стены наружные	<u>из несущих панелей</u>	Деформация стен, смещение панелей, трещины в панелях, разрушение узлов. Прогиб панели более 1/200 её длины.				70			

№ № пп.	Конструкци я	Конструктивны е элементы	Конструктивные решения элементов				Количество признаков износа			
							1	2	3	4
							Физический износ, %			
102	Стены наружные	<u>светопрозрачные фасадные системы</u>	Отслоение облицовок, трещины. Площадь повреждений до 10%.	Отсутствие покрытия местами. Площадь повреждений до 10%.			10	20		
103	Стены наружные	<u>светопрозрачные фасадные системы</u>	Механические повреждения облицовок (пробоины). Повреждения на площади до 20%.	Нарушение герметизации. Повреждения на площади до 20%.			30	40		
104	Стены наружные	<u>светопрозрачные фасадные системы</u>	Дефекты и повреждения соединений листов или их креплений к каркасу панелей. Повреждения на площади более 50%.				60			
105	Стены наружные	<u>светопрозрачные фасадные системы</u>	Коррозия элементов каркаса. Повреждения на площади более 50%.	Массовые протечки, отсутствие частей покрытия. Повреждения на площади более 50%.			70	80		
106	Стены наружные	<u>с облицовкой полимерными материалами</u>	Отслоение облицовок в зонах швов. Площадь отслоений до 10%.				20			
107	Стены наружные	<u>с облицовкой полимерными материалами</u>	Механические повреждения облицовок (погнутости, пробоины и т.п.). Повреждения на площади до 20%.				40			
108	Стены наружные	<u>с облицовкой полимерными материалами</u>	Дефекты и повреждения соединений панелей (сайдинга). Повреждения на площади более 50%.	Дефекты и повреждения креплений панелей (сайдинга) к каркасу. Повреждения на площади более 50%.			50	60		
109	Стены наружные	<u>с облицовкой полимерными материалами</u>	Массовые дефекты и повреждения облицовок. Повреждения на площади более 50%.	Отсутствие частей покрытия. Повреждения на площади более 50%.			70	80		
110	Колонны (стойки, столбы)	<u>стойки деревянные</u>	Небольшой продольный изгиб. Прогиб не более 1/400 высоты колонны.	Местные повреждения древесины.			20	40		

№ № пп.	Конструкци я	Конструктивны е элементы	Конструктивные решения элементов				Количество признаков износа			
							1	2	3	4
							Физический износ, %			
111	Колонны (стойки, столбы)	<u>стойки деревянные</u>	Поражение гнилью наружных слоев древесины. Поражение гнилью не более 10% площади сечения.	Значительные разрывы и местные повреждения древесины. Повреждения древесины на 10% площади сечения.	Значительные разрывы и местные повреждения древесины. Прогиб до 1/100 высоты колонны.		45	55	60	
112	Колонны (стойки, столбы)	<u>стойки деревянные</u>	Сильное поражение гнилью, расслоение древесины.	Трещины, разрыв волокон древесины.	Прогиб колонны. Прогиб более 1/100 высоты колонны.		65	75	80	
113	Колонны (стойки, столбы)	<u>столбы кирпичные</u>	Трещины в кладке и штукатурке, выветривание швов. Ширина трещин до 1 мм. Разрушение швов на глубину до 10 мм на площади до 10%.	Отдельные отколы, незначительное расслоение отдельных кирпичей. Отколы глубиной до 40 мм.			20	40		
114	Колонны (стойки, столбы)	<u>столбы кирпичные</u>	Выпучивание и отклонение от вертикали. Выпучивание до 1/150 высоты помещения. Отклонения от вертикали до 3 см.	Сквозные трещины разных направлений, выветривание швов. Выветривание швов на глубину до 40 мм на площади до 50%.	Ослабление кирпичной кладки, смятие кирпича под опорными подушками, отколы кирпича. Отколы глубиной в 0,5 кирпича.		45	55	60	
115	Колонны (стойки, столбы)	<u>столбы кирпичные</u>	Отклонение столбов от вертикали, сдвиг верхней части столбов. Отклонение от вертикали более 3 см.	Выпучивание кладки, наклонные сквозные трещины, выветривание швов на всей площади, выпадение кирпичей. Выпучивание более 40 мм.			70	80		
116	Колонны (стойки, столбы)	<u>колонны железобетонные (сборные и монолитные)</u>	Трещины в растянутой зоне по всей высоте колонны, по краям консоли и колонны. Ширина трещин до 0,5 мм.	Отколы и выбоины. Выбоины глубиной до 5 мм не более 3 на 1 м ² .			20	40		
117	Колонны (стойки, столбы)	<u>колонны железобетонные (сборные и монолитные)</u>	Трещины в растянутой и сжатой зонах, по периметру основания и на уровне консоли. Ширина трещин до 2 мм.	Оголение арматуры и нарушение ее сцепления с бетоном; глубокие сколы бетона в основании колонны.	Отслоение защитного слоя бетона. Искривление колонны до 1/200 высоты.		45	50	55	60

№ № пп.	Конструкци я	Конструктивны е элементы	Конструктивные решения элементов				Количество признаков износа			
							1	2	3	4
							Физический износ, %			
118	Колонны (стойки, столбы)	<u>колонны железобетонные (сборные и монолитные)</u>	Трещины по всей высоте колонны в растянутой зоне, сквозные трещины в основании колонны, на уровне верха консоли. Ширина трещин до 2 мм.	Отслоение защитного слоя бетона в растянутой зоне по всей высоте колонны.	Коррозия и местами разрывы арматуры; искривление колонны.		65	75	80	
119	Колонны (ригеля, фермы, балки)	<u>металлические сварные конструкции, заклёпочные и на болтовых соединениях</u>	Местные вмятины и прогибы.	Вырезы материала конструкций.			20	40		
120	Колонны (ригеля, фермы, балки)	<u>металлические сварные конструкции, заклёпочные и на болтовых соединениях</u>	Разрушения сварных, заклёпочных и болтовых соединений.	Неравномерные осадки колонн, смещения их с разбивочных осей, значительные местные деформации элементов.	Искривления верхнего пояса и решётки ферм, стержней ферм, прогибы полок уголков и элементов ферм.	Образование трещин в сварных швах и стенке балки, вырезы в поясах, деформации полок, стенок и рёбер жёсткости.	45	50	55	60
121	Колонны (ригеля, фермы, балки)	<u>металлические сварные конструкции, заклёпочные и на болтовых соединениях</u>	Существенные перемещения колонн при перемещении мостового крана	Значительные местные деформации элементов.	Поражение материала колонн коррозией, искривления и погнуто стержней стальных ферм, коррозия элементов поясов ферм, решётки и фасонки.	Поражение коррозией поясов и стенки балки.	65	70	75	80
122	Подкранов ые конструкци и	<u>металлические подкрановые балки, тормозные балки, крановые рельсы, упоры, крепления балок к колоннам</u>	Продольные трещины в околошовной зоне.	Дефекты сварочного шва.	Разрушения сварочного шва в сопряжениях опорного ребра со стенкой и верхним поясом.		15	25	40	
123	Подкранов ые конструкци и	<u>металлические подкрановые балки, тормозные балки, крановые рельсы, упоры, крепления балок к колоннам</u>	Повреждения креплений балок к колоннам и между собой.	Повреждения креплений тормозной конструкции к основной колонне, трещины в самой диафрагме.	Прогиб балки, отрыв диафрагмы от колонны.		45	55	60	
124	Подкранов ые конструкци и	<u>металлические подкрановые балки, тормозные балки, крановые рельсы, упоры, крепления балок к колоннам</u>	Смещения рельсов относительно оси подкрановых балок свыше 50мм, наличие искривления рельсовых путей.	Разрушение креплений рельсов к балкам и балок к колоннам.	Продольные и поперечные уклоны, неравномерная осадка колонн, значительные отклонения подкрановых балок и рельсов.		65	75	80	

№ № пп.	Конструкци я	Конструктивны е элементы	Конструктивные решения элементов				Количество признаков износа			
							1	2	3	4
							Физический износ, %			
125	Внутренние стены и перегородки	<u>несущие панельного типа</u>	Трещины в местах сопряжений с плитами перекрытий. Ширина трещин до 2 мм.	Трещины в местах сопряжений с заполнениями дверных проемов. Ширина трещин до 2 мм.			10	20		
126	Внутренние стены и перегородки	<u>несущие панельного типа</u>	Глубокие трещины и выкрошивание раствора в местах сопряжения со смежными конструкциями . Ширина трещин до 5 мм.				40			
127	Внутренние стены и перегородки	<u>несущие панельного типа</u>	Большие сколы и сквозные трещины в панелях в местах примыкания к перекрытиям.	Выбоины, разрушение защитного слоя панелей; трещины по всей панели. Ширина трещин до 3 мм.			50	60		
128	Внутренние стены и перегородки	<u>несущие панельного типа</u>	Заметное выпучивание, горизонтальны е трещины на поверхности.	Обнажение арматуры.	Прогиб панели до 1/100 длины или высоты панели.		65	75	80	
129	Внутренние стены и перегородки	<u>кирпичные</u>	Трещины в местах сопряжения перегородок с потолками. Трещины шириной до 2 мм.	Редкие сколы. Повреждения на площади до 10%.			10	20		
130	Внутренние стены и перегородки	<u>кирпичные</u>	Трещины на поверхности шириной до 2 мм.	Глубокие трещины в местах сопряжений со смежными конструкциями. Ширина трещин до 10 мм.			30	40		
131	Внутренние стены и перегородки	<u>кирпичные</u>	Выпучивание более 1/100 длины деформирован ного участка.	Сквозные трещины, выпадение кирпичей.	Отклонение от вертикали до 1/100 высоты помещения.		65	75	80	
132	Внутренние стены и перегородки	<u>деревянные неоштукатуренны е</u>	Мелкие повреждения и трещины. Повреждения на площади до 5%.				20			
133	Внутренние стены и перегородки	<u>деревянные неоштукатуренны е</u>	Зыбкость, отклонение от вертикали.	Щели и зазоры в местах сопряжения со смежными конструкциями. Повреждения на площади до 25%.			30	40		
134	Внутренние стены и перегородки	<u>деревянные неоштукатуренны е</u>	Увлажнение древесины перегородок, поражение гнилью. Повреждения	Выпучивание перегородок в вертикальной плоскости.			50	60		

№ № пп.	Конструкци я	Конструктивны е элементы	Конструктивные решения элементов				Количество признаков износа			
							1	2	3	4
							Физический износ, %			
			на площади до 50%.							
135	Внутренние стены и перегородки	<u>деревянные неоштукатуренны е</u>	Значительное поражение гнилью, жучком.	Перекосы и выпучивания, сквозные трещины.			70	80		
136	Внутренние стены и перегородки	<u>деревянные, оштукатуренные</u>	Мелкие трещины и отслоение штукатурки местами. Повреждения на площади до 10%.				20			
137	Внутренние стены и перегородки	<u>деревянные, оштукатуренные</u>	Ощутимая зыбкость, отклонение от вертикали. Отклонение от вертикали до 1/100 высоты помещения.	Трещины в местах сопряжения со смежными конструкциями.			30	40		
138	Внутренние стены и перегородки	<u>деревянные, оштукатуренные</u>	Глубокие трещины и зазоры в местах сопряжений со смежными конструкциями , диагональные трещины в штукатурном слое.	Выпучивание до 1/100 длины деформированно го участка.			50	60		
139	Внутренние стены и перегородки	<u>деревянные, оштукатуренные</u>	Сквозные продольные и диагональные трещины по всей поверхности.	Выпучивание, коробление и выпираание досок.	Следы увлажнения, поражение древесины гнилью, жучком.		65	75	80	
140	Внутренние стены и перегородки	<u>гипсобетонные и шлакобетонные</u>	Мелкие трещины в местах сопряжения перегородок с перекрытиями. Ширина трещин до 2 мм.	Редкие сколы. Площадь повреждений до 10%.			10	20		
141	Внутренние стены и перегородки	<u>гипсобетонные и шлакобетонные</u>	Глубокие или сквозные трещины в местах сопряжений со смежными конструкциями . Ширина трещин до 10 мм.				40			
142	Внутренние стены и перегородки	<u>гипсобетонные и шлакобетонные</u>	Выбоины и сколы, нарушения связей между отдельными плитами перегородок. Площадь повреждений до 50%.	Деформации каркаса.			50	60		

№ № пп.	Конструкци я	Конструктивны е элементы	Конструктивные решения элементов				Количество признаков износа			
							1	2	3	4
							Физический износ, %			
143	Внутренние стены и перегородки	<u>гипсобетонные и шлакобетонные</u>	Массовые трещины в плитах перегородок.	Большие выпучивания и заметные отклонения от вертикали. Отклонение от вертикали более 1/100 высоты помещения.			70	80		
144	Внутренние стены и перегородки	<u>фибролитовые</u>	Мелкие трещины и редкие сколы. Площадь повреждений до 10%.				20			
145	Внутренние стены и перегородки	<u>фибролитовые</u>	Ощутимая зыбкость перегородок.	Трещины между плитами и в местах сопряжения плит со стойками каркаса.			30	40		
146	Внутренние стены и перегородки	<u>фибролитовые</u>	Выпучивание и выпадение отдельных плит.	Заметные отклонения от вертикали. Отклонения от вертикали до 1/100 высоты помещения.	Сквозные трещины в местах сопряжения со смежными конструкциями .	Поражение гнилью.	45	50	55	60
147	Внутренние стены и перегородки	<u>фибролитовые</u>	Разрушение плит, горизонтальны е и вертикальные деформации перегородок, отклонения от вертикали.	Деформации и местные разрушения каркаса перегородок.	Поражение гнилью.		65	75	80	
148	Перекрыти я	<u>деревянные неоштукатуренны е</u>	Зазоры и щели между досками наката.	Прогибы балок и настилов до 1/150 пролета.			10	20		
149	Перекрыти я	<u>деревянные неоштукатуренны е</u>	Поражение верхних слоев древесины грибком. Поражение гнилью на площади до 40%.	Небольшие трещины, частичное скалывание в узлах соединений балок с настилом.	Прогиб балок и прогонов до 1/100 пролета.		45	55	60	
150	Перекрыти я	<u>деревянные неоштукатуренны е</u>	Появление продольных и поперечных трещин, расслоение древесины.	Полное или частичное скалывание древесины в узлах соединений балок.	Прогиб балок и прогонов до 1/50 пролета.	Сильное поражение древесины гнилью.	65	70	75	80
151	Перекрыти я	<u>деревянные оштукатуренные</u>	Усадочные трещины в штукатурном слое. Ширина трещин до 0,5 мм. Суммарная длина трещин на 1 м ² до 0,5 м.	Частичное отслоение штукатурки.			5	10		
152	Перекрыти я	<u>деревянные оштукатуренные</u>	Усадочные трещины. Ширина трещин до 1 мм. Суммарная длина трещин на 1 м ² до 1 м.	Отпадение и отслоение штукатурки, глухой звук при простукивании.			15	20		

№ № пп.	Конструкци я	Конструктивны е элементы	Конструктивные решения элементов				Количество признаков износа			
							1	2	3	4
							Физический износ, %			
153	Перекрыти я	<u>деревянные оштукатуренные</u>	Следы протечек на потолке. Повреждения на площади до 20%.	Перенасыщение засыпки влагой, отдельные участки которой слежались, обмазка местами разрушилась. Повреждения на площади до 20%.			25	30		
154	Перекрыти я	<u>деревянные оштукатуренные</u>	Ощутимая зыбкость, диагональные трещины на потолке.				40			
155	Перекрыти я	<u>деревянные оштукатуренные</u>	Глубокие трещины в местах сопряжений балок с несущими стенами.	Следы увлажнений.			45	50		
156	Перекрыти я	<u>деревянные оштукатуренные</u>	Глубокие трещины в перекрытии.	Наличие временных креплений в отдельных местах.			55	60		
157	Перекрыти я	<u>деревянные оштукатуренные</u>	Диагональные, продольные и поперечные трещины в перекрытии; заметный прогиб. Прогиб потолка до 1/100 пролета.	Временные подпорки; обнажение древесины балок; поражение гнилью и жучком.			65	70		
158	Перекрыти я	<u>деревянные оштукатуренные</u>	Конструкция на грани разрушения, которое местами уже началось.				80			
159	Перекрыти я	<u>из кирпичных сводов по стальным балкам</u>	Незначительны е трещины перпендикуляр но балкам.				20			
160	Перекрыти я	<u>из кирпичных сводов по стальным балкам</u>	Трещины в средней части сводов вдоль балок. Ширина трещин до 1 мм.				40			
161	Перекрыти я	<u>из кирпичных сводов по стальным балкам</u>	Глубокие трещины в средней части сводов вдоль балок. Ширина трещин до 2 мм.	Расшатывание отдельных кирпичей, выщелачивание раствора в швах, выпадение отдельных кирпичей.	Коррозия балок. Уменьшение сечения балок на 10%		45	55	60	
162	Перекрыти я	<u>из кирпичных сводов по стальным балкам</u>	Ослабление кирпичной кладки, массовое выпадение кирпичей, наличие временных подпорок.	Заметные прогибы балок. Прогиб металлических балок до 1/150 пролета.	Коррозия балок. Уменьшение сечения балок более 10%		65	75	80	

№ № пп.	Конструкци я	Конструктивны е элементы	Конструктивные решения элементов				Количество признаков износа			
							1	2	3	4
							Физический износ, %			
163	Перекрыти я	<u>из двухскорлупных железобетонных прокатных панелей</u>	Мелкие отслоения и трещины в фактурном слое. Повреждения на площади до 10%.				10			
164	Перекрыти я	<u>из двухскорлупных железобетонных прокатных панелей</u>	Отпадение фактурного слоя местами. Повреждения на площади до 20%.				20			
165	Перекрыти я	<u>из двухскорлупных железобетонных прокатных панелей</u>	Усадочные трещины в нижних плитах Ширина трещин до 1 мм. Суммарная длина трещин на 1 м2 до 0,5 м.				30			
166	Перекрыти я	<u>из двухскорлупных железобетонных прокатных панелей</u>	Отдельные глубокие трещины в нижних плитах и в местах опирания плит. Ширина трещин до 2 мм.	Прогибы плит. Прогибы до 1/120 пролета.			35	40		
167	Перекрыти я	<u>из двухскорлупных железобетонных прокатных панелей</u>	Продольные и поперечные глубокие трещины на нижних плитах. Ширина трещин до 3 мм. Суммарная длина трещин на 1 м2 до 1 м.	Прогиб нижних плит, продавливание верхних плит под мебелью. Прогиб до 1/100 пролета.			45	50		
168	Перекрыти я	<u>из двухскорлупных железобетонных прокатных панелей</u>	Массовые сквозные продольные трещины на нижних плитах, отпадение защитного слоя нижних плит с обнаружением арматуры.	Изломы и прогиб плит. Прогиб до 1/50 пролета.			55	60		
169	Перекрыти я	<u>из двухскорлупных железобетонных прокатных панелей</u>	Местами отпадение бетона нижних плит, отслоение бетона и обнажение ребер верхних плит.	Прогиб 1/50 пролета			70	80		
170	Перекрыти я	<u>из сборного железобетонного настила</u>	Трещины в швах между плитами. Ширина трещин до 2 мм.				10			

№ № пп.	Конструкци я	Конструктивны е элементы	Конструктивные решения элементов				Количество признаков износа			
							1	2	3	4
							Физический износ, %			
171	Перекрыти я	<u>из сборного железобетонного настила</u>	Незначительно е смещение плит относительно одна другой по высоте вследствие деформаций. Смещение плит до 1,5 см.	Отслоение выравнивающего слоя в заделке швов. Повреждения на площади до 10%.			15	20		
172	Перекрыти я	<u>из сборного железобетонного настила</u>	Значительное смещение плит перекрытий относительно друг друга по высоте. Смещение плит по высоте до 3 см.	Следы протечек в местах опирания плит на наружные стены. Повреждения на площади до 20%.			25	30		
173	Перекрыти я	<u>из сборного железобетонного настила</u>	Трещины в плитах. Ширина трещин до 1 мм.	Следы протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания. Ширина трещин до 1 мм.			35	40		
174	Перекрыти я	<u>из сборного железобетонного настила</u>	Поперечные трещины в плитах без оголения арматуры. Ширина трещин до 2 мм.	Прогиб плит. Прогиб до 1/100 пролета.			45	50		
175	Перекрыти я	<u>из сборного железобетонного настила</u>	Глубокие поперечные трещины с оголением арматуры. Ширина трещин более 2 мм	Прогиб до 1/80 пролета.			55	60		
176	Перекрыти я	<u>из сборного железобетонного настила</u>	Множественны е глубокие трещины в плитах, смещение плит из плоскости.	Заметный прогиб плит. Прогиб более 1/80 пролета.			70	80		
177	Перекрыти я	<u>из сборных и монолитных сплошных плит</u>	Трещины в местах примыканий к стенам. Ширина трещин до 0,5 мм.				10			
178	Перекрыти я	<u>из сборных и монолитных сплошных плит</u>	Трещины в плитах (усадочные или вдоль рабочего пролета). Ширина трещин до 2 мм. Суммарная длина усадочных трещин на 1 м2 до 0,8 м.				20			

№ № пп.	Конструкци я	Конструктивны е элементы	Конструктивные решения элементов				Количество признаков износа			
							1	2	3	4
							Физический износ, %			
179	Перекрыти я	<u>из сборных и монолитных сплошных плит</u>	Трещины в плитах поперек пролета или множественны е усадочные. Ширина раскрытия трещин до 2 мм. Суммарная длина усадочных трещин на 1 м2 до 1,5 м.				30			
180	Перекрыти я	<u>из сборных и монолитных сплошных плит</u>	Трещины, прогибы. Трещины более 2 мм. Прогибы до 1/150 пролета.	Следы протечек или промерзаний в местах примыкания к наружным стенам.			35	40		
181	Перекрыти я	<u>из сборных и монолитных сплошных плит</u>	Развивающиеся трещины у опорных участков плит.	Прогибы плит. Прогибы до 1/100 пролета			45	50		
182	Перекрыти я	<u>из сборных и монолитных сплошных плит</u>	Увеличение трещин по времени. Трещины 3 мм.	Увеличение прогибов по времени. Прогибы до 1/100 пролета.			65	80		
183	Перекрыти я	<u>монолитные и сборные железобетонные балки покрытий и перекрытий</u>	Отдельные трещины в растянутой зоне. Ширина трещин до 1 мм.	Незначительное увлажнение местами.	Поверхностные отколы в растянутой зоне, прогибы. Глубина отколов до 3 мм не более трех на 1 м2		15	25	40	
184	Перекрыти я	<u>монолитные и сборные железобетонные балки покрытий и перекрытий</u>	Трещины различных направлений. Ширина трещин до 2 мм.	Следы увлажнения бетона атмосферными и агрессивными водами.	Отслоение защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголение и коррозия арматуры.. Коррозия арматуры до 10% сечения.	Механические повреждения и глубокие сколы бетона на большой площади балки, прогиб. Прогиб до 1/150 пролета	45	50	55	60
185	Перекрыти я	<u>монолитные и сборные железобетонные балки покрытий и перекрытий</u>	Трещины по всей длине и высоте балки в середине пролета и в растянутой зоне. Ширина трещин более 2 мм.	Следы постоянного увлажнения бетона атмосферными и агрессивными водами. Коррозия арматуры более 10% сечения.	Оголение и сильная коррозия арматуры, местами разрывы арматуры. Коррозия арматуры более 10% сечения.	Крупные выбоины и сколы бетона в сжатой зоне, прогиб. Прогиб более 1/150 пролета	65	70	75	80
186	Лестницы	<u>деревянные</u>	Мелкие трещины. Повреждения на площади до 10%.	Небольшое коробление ступеней. Повреждения на площади до 10%			10	20		
187	Лестницы	<u>деревянные</u>	Трещины и сколы в ступенях. Повреждения 20% ступеней.	Повреждения перил. Повреждения 20% перил			30	40		

№ № пп.	Конструкци я	Конструктивны е элементы	Конструктивные решения элементов				Количество признаков износа			
							1	2	3	4
							Физический износ, %			
188	Лестницы	<u>деревянные</u>	Ступени стерты. Повреждения на площади до 30%.	Трещины вдоль волокон в досках на лестничной площадке и в ступенях. Повреждения на площади до 30%.	Перила расшатаны. Повреждения на площади до 30%.		45	55	60	
189	Лестницы	<u>деревянные</u>	Разрушение врубок в конструкции лестницы, зыбкость при ходьбе.	Гниль и прогибы в тетивах.			70	80		
190	Лестницы	<u>по стальным косоурам</u>	Мелкие выбоины и трещины в ступенях.	Отдельные повреждения перил.			10	20		
191	Лестницы	<u>по стальным косоурам</u>	Выбоины и отбитые места со сквозными трещинами в отдельных ступенях. Повреждения на площади до 20%.	Поверхности ступеней стерты, перила местами отсутствуют. Повреждения на площади до 20%.			30	40		
192	Лестницы	<u>по стальным косоурам</u>	Ступени стерты и местами разбиты. Повреждения на площади, до 50%.	Сквозные трещины в площадках. Повреждения на площади, до 50%.	Ограждающая решетка расшатана. Повреждения на площади, до 50%.		45	55	60	
193	Лестницы	<u>по стальным косоурам</u>	Ступени и площадки истерты, часть ступеней и ограждающей решетки отсутствует. Повреждения на площади, более 50%.	Косоуры местами прогнулись, связь косоуров с площадками ослаблена. Пользование лестницей опасно. Повреждения на площади, более 50%. Прогиб косоуров более 1/150 пролета.			70	80		
194	Лестницы	<u>железобетонные</u>	Редкие трещины на ступенях. Ширина трещин до 1 мм.	Отдельные повреждения перил. Ширина трещин до 1 мм.			10	20		
195	Лестницы	<u>железобетонные</u>	Выбоины и сколы местами в ступенях.	Перила повреждены.	Лестничные площадки имеют трещины поперек рабочего пролета. Ширина трещин, до 2 мм.		25	35	40	
196	Лестницы	<u>железобетонные</u>	В подступенках глубокие трещины. Ширина трещин до 2 мм.	Отдельные проступи отпали.	Маршевые плиты (косоуры) имеют трещины и обнажения арматуры. Ширина трещин до 2	Прогиб косоуров (маршей). Прогиб до 1/200 пролета.	45	50	55	60

№ № пп.	Конструкци я	Конструктивны е элементы	Конструктивные решения элементов				Количество признаков износа			
							1	2	3	4
							Физический износ, %			
					мм.					
197	Лестницы	<u>железобетонные</u>	Марши и площадки имеют прогибы и местные разрушения. Прогиб до 1/150 пролета.	Трещины в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями.	Ограждающие решетки расшатаны и местами отсутствуют, пользование лестницей опасно.		65	75	80	
198	Лестницы	<u>металлические (для обслуживания технологических площадок, эвакуационные)</u>	Деформация ступеней.	Чрезмерно гладкая поверхность, истёртость и отпалированность поверхности ступеней, небезопасная для хождения.			20	40		
199	Лестницы	<u>металлические (для обслуживания технологических площадок, эвакуационные)</u>	Трещины, изломы и выступы соединительных элементов.	Прогиб несущих элементов.			50	60		
200	Лестницы	<u>металлические (для обслуживания технологических площадок, эвакуационные)</u>	Чрезмерный прогиб несущих элементов.	Коррозия всех или части стальных конструкций.			70	80		
201	Лоджии, балконы, козырьки	<u>сборные железобетонные детали лоджий</u>	Мелкие повреждения металлических обделок и ограждений. Повреждения на площади до 10%.	Усадочные трещины на стенках лоджий. Повреждения на площади до 10%. Суммарная длина усадочных трещин на 1 м2 до 1 м.			10	20		
202	Лоджии, балконы, козырьки	<u>сборные железобетонные детали лоджий</u>	Повреждения пола и гидроизоляции. Повреждения на площади до 20%; уклон пола менее 1%.	Следы протечек на стене. Повреждения на площади до 20%.	Трещины на нижней поверхности плиты и на стенках. Ширина раскрытия трещин до 1 мм.		25	35	40	
203	Лоджии, балконы, козырьки	<u>сборные железобетонные детали лоджий</u>	Скалывание бетона стенок в местах опирания плит.	Трещины в стенках и плитах. Ширина раскрытия трещин до 2 мм.	Прогиб плит до 1/100 пролета.		45	55	60	
204	Лоджии, балконы, козырьки	<u>сборные железобетонные детали лоджий</u>	Прогрессирующие прогибы плит. Прогиб плит более 1/100 пролета.	Прогрессирующее разрушение опорных участков стенок.	Прогрессирующие деформации стенок. Трещины более 2 мм. Выпучивание стенок более 1/150.	Разрушение ограждений.	65	70	75	80
205	Лоджии, балконы, козырьки	<u>балконы, козырьки</u>	Мелкие повреждения металлических обделок.	Мелкие повреждения металлических ограждений.			10	20		

№ № пп.	Конструкци я	Конструктивны е элементы	Конструктивные решения элементов				Количество признаков износа			
							1	2	3	4
							Физический износ, %			
206	Лоджии, балконы, козырьки	<u>балконы, козырьки</u>	Следы увлажнения на нижней плоскости плиты и на участках стены, примыкающих к балкону (козырьку). Повреждения на площади до 30%.	Цементный пол и гидроизоляции местами повреждены. Повреждения на площади до 30%. Уклон плиты менее 1%.	На нижней поверхности ржавые пятна, следы протечек, трещины. Повреждения на площади до 30%. Ширина трещин до 1 мм.		25	35	40	
207	Лоджии, балконы, козырьки	<u>балконы, козырьки</u>	Протечки, разрушение защитного слоя, обнажение арматуры. Повреждения на площади до 50%.	Коррозия металлических несущих конструкций (консоль, кронштейнов, подвесок). Повреждения на площади до 50%.	Трещины в плите. Ширина трещин до 2 мм. Повреждения на площади до 50%.		45	55	60	
208	Лоджии, балконы, козырьки	<u>балконы, козырьки</u>	Прогиб плиты более 1/100.	Большие трещины. Трещины шириной более 2 мм.	Разрушение ограждений.		65	75	80	
209	Крыши	<u>деревянные</u>	Ослабление креплений, болтов, хомутов, скоб.	Повреждение деталей слуховых окон.			10	20		
210	Крыши	<u>деревянные</u>	Поражение гнилью мауэрлата и концов стропильных ног. Повреждения на площади до 20%.	Ослабление врубок и соединений. Повреждения на площади до 20%.			30	40		
211	Крыши	<u>деревянные</u>	Поражение гнилью древесины мауэрлата, стропил, обрешетки. Повреждения на площади, до 50%.	Наличие дополнительных временных креплений стропильных ног.	Увлажнение древесины. Повреждения на площади, до 50%.		45	55	60	
212	Крыши	<u>деревянные</u>	Прогибы стропильных ног.	Поражение гнилью и жучком древесины деталей крыши.			70	80		
213	Крыши	<u>железобетонные сборные (чердачные)</u>	Мелкие повреждения деревянных деталей.	Мелкие повреждения кирпичных столбиков.			10	20		
214	Крыши	<u>железобетонные сборные (чердачные)</u>	Трещины в кирпичных столбиках или опорных участках железобетонны х панелей. Повреждения на площади до 20%.	Мелкие пробоины в плитах покрытия. Повреждения на площади до 20%.	Гниль в деревянных деталях. Повреждения на площади до 20%.		25	35	40	

№ № пп.	Конструкци я	Конструктивны е элементы	Конструктивные решения элементов				Количество признаков износа			
							1	2	3	4
							Физический износ, %			
215	Крыши	<u>железобетонные сборные (чердачные)</u>	Неглубокие трещины в железобетонных стропильных балках и плитах. Ширина раскрытия трещин до 2 мм.	Протечки крыши.			50	60		
216	Крыши	<u>железобетонные сборные (чердачные)</u>	Сквозные трещины в стропильных балках, плитах. Ширина раскрытия трещин более 2 мм. Повреждения на площади более 20%.	Прогибы плит покрытия более 1/100 пролета.	Разрушение кирпичных столбиков и опорных участков железобетонных панелей стен. Повреждения на площади более 20%.	Обнажение арматуры. Повреждения на площади более 20%.	65	70	75	80
217	Крыши	<u>совмещенные из сборных железобетонных слоистых панелей</u>	Мелкие выбоины на поверхности плит. Повреждения на площади до 15%.				20			
218	Крыши	<u>совмещенные из сборных железобетонных слоистых панелей</u>	Трещины в панелях, пробоины. Ширина трещин до 1 мм.	Следы протечек. Протечки на площади до 10%.	Оседание утеплителя, его высокая влажность. Относительная влажность утеплителя более 20%.		25	35	40	
219	Крыши	<u>совмещенные из сборных железобетонных слоистых панелей</u>	Множественные трещины в панелях. Ширина трещин до 2 мм.	Протечки и промерзания на площади до 25%.	Прогиб панели до 1/80 пролета.		45	55	60	
220	Крыши	<u>совмещенные из сборных железобетонных слоистых панелей</u>	Местные разрушения панелей.	Деструкция утеплителя.	Протечки и промерзания.		65	75	80	
221	Кровли мягкие	<u>рулонные материалы</u>	Одиночные мелкие повреждения и пробоины в кровле и местах примыкания к вертикальным поверхностям.	Прогиб настенных желобов.			10	20		
222	Кровли мягкие	<u>рулонные материалы</u>	Вздутие поверхности, трещины, разрывы (местами) верхнего слоя кровли, требующие замены до 10% кровли.	Ржавление и значительные повреждения настенных желобов и ограждающей решетки.	Проникание влаги в местах примыканий к вертикальным поверхностям.	Повреждение деталей водоприемного устройства (в плоских крышах).	25	30	35	40
223	Кровли мягкие	<u>рулонные материалы</u>	Разрушение верхнего и местами нижних слоев покрытия, вздутия,	Ржавление и разрушение настенных желобов или водоприемных устройств, свесов	Протечка кровли местами.	Массовые повреждения ограждающей решетки.	45	50	55	60

№ № пп.	Конструкц ия	Конструктивны е элементы	Конструктивные решения элементов				Количество признаков износа			
							1	2	3	4
							Физический износ, %			
			требующие замены от 10 до 25% кровельного покрытия.	и компенсаторов.						
224	Кровли мягкие	<u>рулонные материалы</u>	Массовые протечки.	Отслоения покрытия от основания.	Отсутствие частей покрытия.	Ограждающая решетка разрушена.	65	70	75	80
225	Кровли мягкие	<u>мастичные материалы</u>	Одиночные мелкие повреждения и пробоины в кровельном покрытии.	Водоотводящие устройства и покрытия из оцинкованной стали погнуты.	Верхний защитный слой и защитно- отделочное покрытие кровли отсутствует на площади до 10%.		5	15	20	
226	Кровли мягкие	<u>мастичные материалы</u>	Вздутия мастичного покрытия и повреждения (трещины, отслаивания в местах соприкосновения с вертикальными конструкциями), требующие замены до 10% кровли.	Ржавление и значительные повреждения настенных желобов и ограждений решетки.	Повреждения деталей водоприемных устройств (в плоских крышах).		25	35	40	
227	Кровли мягкие	<u>мастичные материалы</u>	Разрывы мастичного покрытия, вздутия покрытия, требующие замены от 10 до 20% площади кровли.	Разрушение кровельного покрытия в местах примыкания к вертикальным поверхностям.	Протечки местами.	Значительное повреждение ограждающей решетки.	45	50	55	60
228	Кровли мягкие	<u>мастичные материалы</u>	Повреждения и просадки основания кровли.	Трещины в стыках панелей.	Массовые протечки.	Разрушение устройств примыкания и ограждающей решетки.	65	70	75	80
229	Кровли металличес кие	<u>стальные</u>	Ослабление крепления отдельных листов к обрешетке.	Отдельные протечки.			10	20		
230	Кровли металличес кие	<u>стальные</u>	Неплотности фальцев, пробоины и нарушение примыканий к выступающим частям местами.	Просветы при осмотре со стороны чердака.	Повреждения настенных желобов.		25	35	40	
231	Кровли металличес кие	<u>стальные</u>	Ржавчина на поверхности кровли.	Свищи, пробоины.	Искривление и нарушение креплений ограждающей решетки.	Большое количество протечек.	45	50	55	60
232	Кровли металличес кие	<u>стальные</u>	Массовые протечки.	Сильная ржавчина на поверхности кровли и со стороны чердака.	Разрушение фальцев, большое количество заплат на кровле.	Разрушение ограждающей решетки.	65	70	75	80

№ № пп.	Конструкци я	Конструктивны е элементы	Конструктивные решения элементов				Количество признаков износа			
							1	2	3	4
							Физический износ, %			
233	Кровли из натуральног о материала	<u>из асбестоцементных листов</u>	Искривление местами металлических желобов.	Ослабление креплений отдельных асбестоцементны х листов к обрешетке.			10	20		
234	Кровли из натуральног о материала	<u>из асбестоцементных листов</u>	Протечки и просветы в отдельных местах.	Отставание и трещины коньковых плит.	Отрыв листов до 10% площади кровли.		25	35	40	
235	Кровли из натуральног о материала	<u>из асбестоцементных листов</u>	Отсутствие отдельных листов.	Отколы и трещины, протечки.	Ослабление креплений листов к обрешетке.		45	55	60	
236	Кровли из натуральног о материала	<u>из асбестоцементных листов</u>	Массовое разрушение кровли.	Отсутствие части настенных желобов и обделки свесов.	Большое количество заплат из рулонных материалов.		65	75	80	
237	Кровли из натуральног о материала	<u>черепичные</u>	Единичные щели и неплотное примыкание черепиц.	Частичное нарушение промазки между черепицами.			10	20		
238	Кровли из натуральног о материала	<u>черепичные</u>	Повреждения отдельных черепиц (не более 1 черепицы на 1 м2).	Пробоины и ржавчина в подвесных желобах.	Массовые разрушения промазки швов.		25	35	40	
239	Кровли из натуральног о материала	<u>черепичные</u>	Повреждение и раскол отдельных черепиц (2-3 черепицы на 1 м2).	Протечки, просветы, проникание воды и снега через щели.			50	60		
240	Кровли из натуральног о материала	<u>черепичные</u>	Массовые протечки кровли.	Отставание и повреждение большинства черепиц.	Большое количество заплат.	Отсутствие части обделок и подвесных желобов.	65	70	75	80
241	Кровли из натуральног о материала	<u>драночные</u>	Загрязненность кровли.	Повреждение отдельных дранок до 5% площади кровли.			10	20		
242	Кровли из натуральног о материала	<u>драночные</u>	Выпадение отдельных дранок до 10% площади кровли.	Ржавчина на металлических обрамлениях.			30	40		
243	Кровли из натуральног о материала	<u>драночные</u>	Гниль или выпадение дранок из площади до 40% кровли.	Лишайники на поверхности кровли.			50	60		
244	Кровли из натуральног о материала	<u>драночные</u>	Массовое поражение гнилью и выпадение дранок				80			
245	Кровли из натуральног о материала	<u>тёсовые</u>	Мелкие повреждения досок.	Загрязненность кровли.			10	20		
246	Кровли из натуральног о материала	<u>тёсовые</u>	Трещины в досках верхнего и нижнего ряда.	Наличие ржавчины в металлических желобах.	Протечки в отдельных местах.		25	35	40	
247	Кровли из натуральног о материала	<u>тёсовые</u>	Поражение гнилью досок верхнего слоя.	Трещины в досках.	Массовые протечки кровли.		45	55	60	

№ № пп.	Конструкци я	Конструктивны е элементы	Конструктивные решения элементов				Количество признаков износа			
							1	2	3	4
							Физический износ, %			
248	Кровли из натуральног о материала	<u>тёсовые</u>	Массовые поражения гнилью и жучком досок.	Отпадение досок верхнего и нижнего слоев.	Разрушение подвесных желобов.		65	75	80	
249	Кровли	<u>из светопропускающ их конструкций</u>	Отслоение облицовок. Площадь повреждений до 10%.	Трещины или отсутствие покрытия местами. Площадь повреждений до 10%.	Мелкие повреждения отливов. Площадь повреждений до 10%.		5	15	20	
250	Кровли	<u>из светопропускающ их конструкций</u>	Механические повреждения облицовок (пробоины). Повреждения на площади до 20%.	Нарушение герметизации. Повреждения на площади до 20%.			30	40		
251	Кровли	<u>из светопропускающ их конструкций</u>	Дефекты и повреждения соединений листов (покрытия). Повреждения на площади более 50%.	Дефекты и повреждения креплений листов (покрытия) к каркасу панелей. Повреждения на площади более 50%.			50	60		
252	Кровли	<u>из светопропускающ их конструкций</u>	Коррозия элементов каркаса. Повреждения на площади более 50%.	Массовые протечки. Повреждения на площади более 50%.	Отсутствие частей покрытия. Повреждения на площади более 50%.		65	75	80	
253	Полы	<u>монолитные, бетонные</u>	Отдельные трещины. Ширина трещин до 1 мм.	Отдельные поверхностные отколы. Глубина отколов до 3 мм не более трех на 1 м2.			20	40		
254	Полы	<u>монолитные, бетонные</u>	Трещины различных направлений. Ширина трещин до 2 мм на площади покрытия до 50%.	Следы увлажнения бетона, отслоение защитного слоя бетона. Повреждения на площади покрытия до 50%.	Механические повреждения и глубокие сколы. Повреждения на площади покрытия до 50%.		45	55	60	
255	Полы	<u>монолитные, бетонные</u>	Трещины по всему покрытию пола. Ширина трещин более 2 мм на площади покрытия свыше 50%.	Крупные выбоины и сколы бетона на площади покрытия свыше 50%.			70	80		
256	Полы с агломериро ванным покрытием	<u>стеклянные, мозаичные, полимерные</u>	Отдельные трещины. Ширина трещин до 1 мм.	Отдельные поверхностные отколы. Глубина отколов до 3 мм не более трех на 1 м2.			20	40		
257	Полы с агломериро ванным покрытием	<u>стеклянные, мозаичные, полимерные</u>	Трещины различных направлений. Ширина трещин до 2 мм на площади покрытия до 50%.	Отслоение защитного слоя покрытия, механические повреждения и глубокие сколы. Повреждения на площади покрытия до 50%.			50	60		

№ № пп.	Конструкци я	Конструктивны е элементы	Конструктивные решения элементов				Количество признаков износа			
							1	2	3	4
							Физический износ, %			
258	Полы с агломериро ванным покрытием	<u>стеклянные, мозаичные, полимерные</u>	Трещины по всему покрытию пола. Ширина трещин более 2 мм на площади покрытия свыше 50%.	Крупные выбоины и сколы бетона на площади покрытия свыше 50%.			70	80		
259	Полы с жестким покрытием	<u>из керамических плиток, камня, пробки</u>	Мелкие сколы и трещины отдельных плиток на площади до 20%.				20			
260	Полы с жестким покрытием	<u>из керамических плиток, камня, пробки</u>	Отсутствие отдельных плиток.	Местами вздутия и отставание на площади от 20 до 50%.			30	40		
261	Полы с жестким покрытием	<u>из керамических плиток, камня, пробки</u>	Отсутствие плиток местами.	Выбоины в основании на площади свыше 50%.	В санузлах отдельные протечки через междуэтажное перекрытие.		45	55	60	
262	Полы с жестким покрытием	<u>из керамических плиток, камня, пробки</u>	Полное разрушение покрытия и основания.	Массовые протечки в санузлах через междуэтажное перекрытие.			70	80		
263	Полы с деревянным покрытием	<u>паркетные</u>	Мелкие повреждения и незначительная усушка отдельных паркетных клепок.	Щели между клепками до 3 мм, коробление отдельных клепок.			10	20		
264	Полы с деревянным покрытием	<u>паркетные</u>	Отставание отдельных клепок от основания.	Сколы, истертость, трещины и сильное коробление местами.	Отсутствие клепок группами по 5- 10 шт. в отдельных местах.	Небольшие повреждения основания.	25	30	35	40
265	Полы с деревянным покрытием	<u>паркетные</u>	Отставание клепок от основания на значительной площади (заметные вздутия, скрип и глухой шум при ходьбе).	Отсутствие клепок местами до 0,5 м2.	Сильная истертость.	Массовое коробление, отдельные просадки и повреждения основания.	45	50	55	60
266	Полы с деревянным покрытием	<u>паркетные</u>	Полное нарушение сплошности паркетного покрытия.	Массовое отсутствие клепок, значительные просадки и повреждения основания.			70	80		
267	Полы с деревянным покрытием	<u>дошчатые</u>	Единичные мелкие сколы.	Щели между досками и провисание досок.			10	20		
268	Полы с деревянным покрытием	<u>дошчатые</u>	Стирание досок в ходовых местах.	Сколы досок местами, повреждений отдельных досок.			30	40		
269	Полы с деревянным покрытием	<u>дошчатые</u>	Прогобы и просадки.	Местами изломы (в четвертях) отдельных досок.			50	60		

№ № пп.	Конструкци я	Конструктивны е элементы	Конструктивные решения элементов				Количество признаков износа			
							1	2	3	4
							Физический износ, %			
270	Полы с деревянным покрытием	<u>дошчатые</u>	Поражение гнилью и жучком досок.	Прогибы, просадки, разрушение пола.			70	80		
271	Полы с деревянным покрытием	<u>из древесностружечн ых (древесноволокни стых) плит</u>	Единичные мелкие сколы краев плит.	Зазоры между плитами местами шириной свыше 1 мм, провисание плит.			10	20		
272	Полы с деревянным покрытием	<u>из древесностружечн ых (древесноволокни стых) плит</u>	Стирание и сколы отдельных плит в ходовых местах и стыках.	Повреждения отдельных плит.			30	40		
273	Полы с деревянным покрытием	<u>из древесностружечн ых (древесноволокни стых) плит</u>	Прогибы и просадки покрытия.	Сильная изношенность плит.	Местами гниль.		45	55	60	
274	Полы с деревянным покрытием	<u>из древесностружечн ых (древесноволокни стых) плит</u>	Поражение гнилью и жучком.	Разрушение лаг.			70	80		
275	Полы с эластичным покрытием	<u>из рулонных материалов</u>	Отставание материала в стыках и вздутие местами.	Мелкие повреждения плинтусов.			10	20		
276	Полы с эластичным покрытием	<u>из рулонных материалов</u>	Истертость материала у дверей и в ходовых местах.				40			
277	Полы с эластичным покрытием	<u>из рулонных материалов</u>	Материал пола истерт по всей площади помещения.	Материал пола пробит, порван по всей площади помещения.	Просадки основания местами до 10% площади пола.		45	55	60	
278	Полы с эластичным покрытием	<u>из рулонных материалов</u>	Основание пола просело и разрушено на площади более 10%.				80			
279	Полы с эластичным покрытием	<u>из синтетических плиток (плиток ПХВ, линолеума и т.п.)</u>	Отставание плиток по краям или полностью на площади до 10% площади пола.	Мелкие повреждения плинтуса.			10	20		
280	Полы с эластичным покрытием	<u>из синтетических плиток (плиток ПХВ, линолеума и т.п.)</u>	Истертость отдельных плиток на площади от 10 до 25% площади пола.	Повреждение отдельных плиток на площади от 10 до 25% площади пола.			30	40		
281	Полы с эластичным покрытием	<u>из синтетических плиток (плиток ПХВ, линолеума и т.п.)</u>	Плитки истерты и пробиты на площади от 25 до 40% площади пола.	Основание пола просело местами.			50	60		
282	Полы с эластичным покрытием	<u>из синтетических плиток (плиток ПХВ, линолеума и т.п.)</u>	Массовые просадки и разрушения основания полов.				80			

№ № пп.	Конструкци я	Конструктивны е элементы	Конструктивные решения элементов				Количество признаков износа			
							1	2	3	4
							Физический износ, %			
283	Полы с эластичным покрытием	<u>ворсовые</u>	Пиллинг- эффект (мшистость), изменение цвета на площади от 10 до 25% площади покрытия.	Частичное отклонение от основы на площади от 10 до 25% площади покрытия.			20	40		
284	Полы с эластичным покрытием	<u>ворсовые</u>	Вытяжка нитей, выцветание на площади от 25 до 40% площади покрытия.	Остаточное удлинение, образование зазоров на площади от 25 до 40% площади покрытия.			50	60		
285	Полы с эластичным покрытием	<u>ворсовые</u>	Вытяжка нитей, выцветание, на площади свыше 40% площади покрытия.	Остаточное удлинение, образование зазоров на площади свыше 40% площади покрытия.			70	80		
286	Окна	<u>оконные блоки деревянные</u>	Мелкие трещины в местах сопряжения коробок со стенами, истертость или щели в притворах.	Замаска местами отстала, частично отсутствуют штапики.	Трещины стекол, мелкие повреждения отливов.		5	15	20	
287	Окна	<u>оконные блоки деревянные</u>	Оконные переплеты рассохлись, покоробились и расшатаны в углах.	Часть приборов повреждена или отсутствует.	Отсутствие остекления, отливов.		25	35	40	
288	Окна	<u>оконные блоки деревянные</u>	Нижний брус оконного переплета и подоконная доска поражены гнилью.	Древесина расслаивается, переплеты расшатаны.			50	60		
289	Окна	<u>оконные блоки деревянные</u>	Оконные переплеты, коробка и подоконная доска полностью поражена гнилью и жучком.	Створки не открываются или выпадают.	Все сопряжения нарушены.		65	75	80	
290	Окна	<u>оконные блоки металлические</u>	Уплотнительн ые прокладки изношены или отсутствуют.	Трещины в стеклах или отсутствие остекления местами.	Незначительны е трещины в местах сопряжения коробок со стенами.		5	15	20	
291	Окна	<u>оконные блоки металлические</u>	Нарушение герметизации оконных коробок.	Приборы частично утеряны или неисправны.	Повреждение оконных отливов.	Оконные переплеты деформирован ы.	25	30	35	40
292	Окна	<u>оконные блоки металлические</u>	Коррозия элементов коробки и переплетов.	Деформации коробки и переплетов.			50	60		
293	Окна	<u>оконные блоки металлические</u>	Массовая коррозия оконных	Полное разрушение переплетов и			70	80		

№ № пп.	Конструкци ия	Конструктивны е элементы	Конструктивные решения элементов				Количество признаков износа			
							1	2	3	4
							Физический износ, %			
			коробок и переплетов.	коробок.						
294	Окна	<u>оконные блоки на основе системных профилей из поливинилхлорид а (ПВХ), алюминия с заполнением</u>	Уплотнительны е прокладки изношены или отсутствуют.	Трещины в стеклах или отсутствие остекления местами.	Незначительны е трещины в местах сопряжения коробок со стенами.		5	15	20	
295	Окна	<u>оконные блоки на основе системных профилей из поливинилхлорид а (ПВХ), алюминия с заполнением</u>	Нарушение герметизации оконных коробок.	Приборы частично утрачены или неисправны.	Повреждение оконных отливов.		25	35	40	
296	Окна	<u>оконные блоки на основе системных профилей из поливинилхлорид а (ПВХ), алюминия с заполнением</u>	Деформация коробки и переплетов.				60			
297	Окна	<u>оконные блоки на основе системных профилей из поливинилхлорид а (ПВХ), алюминия с заполнением</u>	Полное разрушение переплетов и коробок или их отсутствие.				80			
298	Двери, ворота	<u>деревянные</u>	Мелкие поверхностные трещины в местах сопряжения коробок (колод) со стенами и перегородками.	Стертость дверных полотен или щели в притворах.			10	20		
299	Двери, ворота	<u>деревянные</u>	Дверные полотна осели или имеют неплотный притвор по периметру коробки.	Приборы частично утрачены или неисправны.	Дверные коробки (колоды) перекошены, наличники повреждены.		25	35	40	
300	Двери, ворота	<u>деревянные</u>	Коробки местами повреждены или поражены гнилью.	Наличники местами утрачены, обвязка полотен повреждена.			50	60		
301	Двери, ворота	<u>деревянные</u>	Полное расшатывание дверных полотен и коробок (колод).	Массовые поражения гнилью и жучком.			70	80		
302	Двери, ворота	<u>металлические</u>	Уплотнительны е прокладки изношены или отсутствуют.	Трещины в стеклах или отсутствие остекления.	Трещины в местах сопряжения коробок со стенами.	Повреждены декоративные детали дверей.	5	10	15	20
303	Двери, ворота	<u>металлические</u>	Приборы частично утрачены или неисправны.	Повреждение наличников.	Повреждения и перекосы обвязок, импостов, коробок.		25	35	40	
304	Двери, ворота	<u>металлические</u>	Коррозия деталей дверных полотен и	Повреждение заполнений дверей.			50	60		

№ № пп.	Конструкци я	Конструктивны е элементы	Конструктивные решения элементов				Количество признаков износа			
							1	2	3	4
							Физический износ, %			
			коробки местами.							
305	Двери, ворота	<u>металлические</u>	Массовая коррозия дверных коробок и полотен.	Местное разрушение дверных полотен и коробок.			70	80		
306	Двери, ворота секционные	<u>блоки, секции на основе системных профилей из поливинилхлорид а (ПВХ), алюминия</u>	Уплотнительны е прокладки изношены или отсутствуют.	Трещины в стеклах или отсутствие остекления местами.	Незначительны е трещины в местах сопряжения коробок со стенами.	Мелкие механические повреждения.	5	10	15	20
307	Двери, ворота секционные	<u>блоки, секции на основе системных профилей из поливинилхлорид а (ПВХ), алюминия</u>	Нарушение герметизации.	Приборы неисправны.	Механические повреждения на площади до 20%.		25	35	40	
308	Двери, ворота секционные	<u>блоки, секции на основе системных профилей из поливинилхлорид а (ПВХ), алюминия</u>	Отдельные деформации коробок, переплетов, секций.	Деформация коробок, переплетов, секций на площади до 40%.			50	60		
309	Двери, ворота секционные	<u>блоки, секции на основе системных профилей из поливинилхлорид а (ПВХ), алюминия</u>	Массовые механические повреждения или полное разрушение переплетов, коробки, секций или их отсутствие.				80			
310	Отделочны е покрытия стен, потолков, перегородок	<u>окраска водными составами</u>	Местные единичные повреждения окрасочного слоя.	Волосные трещины в рустах, в местах сопряжения потолков и стен.			10	20		
311	Отделочны е покрытия стен, потолков, перегородок	<u>окраска водными составами</u>	Окрасочный слой местами потемнел и загрязнился.	Окрасочный слой в отдельных местах поврежден.			30	40		
312	Отделочны е покрытия стен, потолков, перегородок	<u>окраска водными составами</u>	Окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился.	Местами отслоения и вздутия окрасочного слоя.			50	60		
313	Отделочны е покрытия стен, потолков, перегородок	<u>окраска водными составами</u>	Следы протечек, ржавые пятна.	Вздутие и отпадение окрасочного слоя со шпаклевкой.	На поверхности глубокие трещины, царапины, выбоины.		65	75	80	
314	Отделочны е покрытия стен, потолков, перегородок	<u>окраска масляная</u>	Местные единичные повреждения окрасочного слоя, царапины.				20			
315	Отделочны е покрытия стен, потолков, перегородок	<u>окраска масляная</u>	Потемнение и загрязнение окрасочного слоя.	Матовые пятна и потеки.			30	40		

№ № пп.	Конструкци ия	Конструктивны е элементы	Конструктивные решения элементов				Количество признаков износа			
							1	2	3	4
							Физический износ, %			
316	Отделочны е покрытия стен, потолков, перегородок	<u>окраска масляная</u>	Сырые пятна до 10% поверхности.	Отслоение, вздутие и местами отставание краски со шпаклевкой до 10% поверхности.			50	60		
317	Отделочны е покрытия стен, потолков, перегородок	<u>окраска масляная</u>	Массовые пятна, отслоение, вздутия и отпадение окрасочного слоя со шпаклевкой.				80			
318	Отделочны е покрытия стен, потолков, перегородок	<u>оклейка обоями, тканевые покрытия</u>	Отставание и повреждение кромки местами.				20			
319	Отделочны е покрытия стен, потолков, перегородок	<u>оклейка обоями, тканевые покрытия</u>	Трещины, загрязнение и обрывы в углах, местах установки электрических приборов и у дверных проемов.	Обесцвечивание рисунка местами.			30	40		
320	Отделочны е покрытия стен, потолков, перегородок	<u>оклейка обоями, тканевые покрытия</u>	Выгорание, загрязнение на площади до 50%.	Отставание от основания.			50	60		
321	Отделочны е покрытия стен, потолков, перегородок	<u>оклейка обоями, тканевые покрытия</u>	Выгорание, отставание на всей площади.	Трещины и разрывы на всей площади.			70	80		
322	Отделочны е покрытия стен, потолков, перегородок	<u>керамическими плитками</u>	Мелкие трещины и сколы в плитках.				20			
323	Отделочны е покрытия стен, потолков, перегородок	<u>керамическими плитками</u>	Частичное выпадение или неплотное прилегание плиток на площади до 50% облицовки.				40			
324	Отделочны е покрытия стен, потолков, перегородок	<u>керамическими плитками</u>	Отсутствие плиток на площади до 50%.	Неплотное прилегание плиток на площади более 50% облицовки.			50	60		
325	Отделочны е покрытия стен, потолков, перегородок	<u>керамическими плитками</u>	Массовое отсутствие плиток.	Сохранившиеся плитки легко снимаются, раствор основания разрушен.			70	80		
326	Отделочны е покрытия стен, потолков, перегородок	<u>штукатурка</u>	Волосные трещины и сколы местами.				10			

№ № пп.	Конструкци ия	Конструктивны е элементы	Конструктивные решения элементов				Количество признаков износа			
							1	2	3	4
							Физический износ, %			
327	Отделочны е покрытия стен, потолков, перегородок	<u>штукатурка</u>	Глубокие трещины, мелкие пробоины.	Отслоение накрывочного слоя местами.			15	20		
328	Отделочны е покрытия стен, потолков, перегородок	<u>штукатурка</u>	Отставание или отбитые места площадью менее 1 м2 до 5% площади поверхности.				30			
329	Отделочны е покрытия стен, потолков, перегородок	<u>штукатурка</u>	Выпучивание или отпадение штукатурки и листов местами, менее 10 м2 на площади до 25%.				40			
330	Отделочны е покрытия стен, потолков, перегородок	<u>штукатурка</u>	Выпучивание и отпадение штукатурки и листов местами, более 10 м2 на площади до 5%.				50			
331	Отделочны е покрытия стен, потолков, перегородок	<u>штукатурка</u>	Отпадение штукатурки и листов большими массивами на площади более 50%.	Штукатурка при простукивании легко отстает или разбирается руками.			55	60		
332	Отделочны е покрытия стен, потолков, перегородок	<u>штукатурка</u>	Массовые отслоения штукатурного слоя и листов.	Повреждение основания.			65	70		
333	Отделочны е покрытия стен, потолков, перегородок	<u>чистая обшивка рубленных стен</u>	Мелкие трещины и сколы досок.				20			
334	Отделочны е покрытия стен, потолков, перегородок	<u>чистая обшивка рубленных стен</u>	Отставание обшивки от стен в углах и в нижней части.	Сквозные трещины в досках.			30	40		
335	Отделочны е покрытия стен, потолков, перегородок	<u>чистая обшивка рубленных стен</u>	Гниль, отставание от стен.	Трещины местами, отсутствие отдельных досок.			50	60		
336	Отделочны е покрытия стен, потолков, перегородок	<u>чистая обшивка рубленных стен</u>	Массовое отставание и отсутствие досок.	Гниль на поверхности и на брусках основания.			70	80		
337	Отделочны е покрытия стен, потолков, перегородок	<u>подшивные, подвесные, клеевые, натяжные системы, облицовочные панели и т.п.</u>	Отслоение, повреждение облицовок. Площадь повреждений до 10%.				20			

№ № пп.	Конструкци я	Конструктивны е элементы	Конструктивные решения элементов				Количество признаков износа			
							1	2	3	4
							Физический износ, %			
338	Отделочны е покрытия стен, потолков, перегородок	<u>подшивные,</u> <u>подвесные,</u> <u>клеевые,</u> <u>натяжные</u> <u>системы,</u> <u>облицовочные</u> <u>панели и т.п.</u>	Механические повреждения каркаса системы. Повреждения на площади до 20%.	Механические повреждения панелей, облицовок (погнутости, пробоины и т.п.). Повреждения на площади до 20%.			30	40		
339	Отделочны е покрытия стен, потолков, перегородок	<u>подшивные,</u> <u>подвесные,</u> <u>клеевые,</u> <u>натяжные</u> <u>системы,</u> <u>облицовочные</u> <u>панели и т.п.</u>	Механические повреждения каркаса системы. Повреждения на площади до 50%.	Механические повреждения панелей, облицовок (погнутости, пробоины и т.п.). Повреждения на площади до 50%.			50	60		
340	Отделочны е покрытия стен, потолков, перегородок	<u>подшивные,</u> <u>подвесные,</u> <u>клеевые,</u> <u>натяжные</u> <u>системы,</u> <u>облицовочные</u> <u>панели и т.п.</u>	Массовые дефекты и повреждения панелей, облицовок. Повреждения на площади более 50%.	Отсутствие частей покрытия. Повреждения на площади более 50%.			70	80		
341	Внутренние системы инженерног о оборудован ия	<u>горячего</u> <u>водоснабжения</u>	Ослабление сальниковых набивок, прокладок смесителей и запорной арматуры.	Отдельные нарушения теплоизоляции магистралей и стояков.			10	20		
342	Внутренние системы инженерног о оборудован ия	<u>горячего</u> <u>водоснабжения</u>	Капельные течи в местах резьбовых соединений трубопроводов и врезки запорной арматуры.	Нарушение работы отдельных полотенцесушите лей (течи, нарушение окраски, следы ремонта).	Нарушения теплоизоляции магистралей и стояков; поражение коррозией магистралей отдельными местами.		25	35	40	
343	Внутренние системы инженерног о оборудован ия	<u>горячего</u> <u>водоснабжения</u>	Неисправность смесителей и запорной арматуры.	Следы ремонта трубопроводов и магистралей (хомуты, заплаты, замена отдельных участков); неудовлетворите льная работа полотенцесушите лей.	Значительная коррозия трубопроводов.		45	55	60	
344	Внутренние системы инженерног о оборудован ия	<u>горячего</u> <u>водоснабжения</u>	Неисправность системы: выход из строя запорной арматуры, смесителей, полотенцесуши телей.	Следы больших ремонтов системы в виде хомутов, частичных замен, заварок; коррозия элементов системы.			70	80		
345	Внутренние системы инженерног о оборудован ия	<u>центрального</u> <u>отопления</u>	Ослабление прокладок и набивки запорной арматуры.	Нарушения окраски отопительных приборов и стояков, нарушение теплоизоляции магистралей в отдельных местах.			10	20		

№ № пп.	Конструкци я	Конструктивны е элементы	Конструктивные решения элементов				Количество признаков износа			
							1	2	3	4
							Физический износ, %			
346	Внутренние системы инженерног о оборудован ия	<u>центрального отопления</u>	Капельные течи в местах врезки запорной арматуры, приборов и в секциях отопительных приборов.	Отдельные хомуты на стояках и магистралах.	Значительные нарушения теплоизоляции магистралей, следы ремонта калориферов.		25	35	40	
347	Внутренние системы инженерног о оборудован ия	<u>центрального отопления</u>	Капельные течи в отопительных приборах и местах их врезки.	Следы протечек в отопительных приборах, следы их восстановления, большое количество хомутов на стояках и в магистралах, следы их ремонта отдельными местами и выборочной заменой.	Коррозия трубопроводов магистралей; неудовлетворит ельная работа калориферов.		45	55	60	
348	Внутренние системы инженерног о оборудован ия	<u>центрального отопления</u>	Массовое повреждение трубопроводов (стояков и магистралей), сильное поражение ржавчиной.	Следы ремонта отдельными местами (хомуты, заварка), неудовлетворите льная работа отопительных приборов и запорной арматуры, их закипание.	Значительное нарушение теплоизоляции трубопроводов.		65	75	80	
349	Внутренние системы инженерног о оборудован ия	<u>холодного водоснабжения, пожарного водопровода</u>	Ослабление сальниковых набивок и прокладок кранов и запорной арматуры.	В некоторых смывных бачках имеются утечки воды.	Повреждение окраски трубопроводов в отдельных местах.		5	15	20	
350	Внутренние системы инженерног о оборудован ия	<u>холодного водоснабжения, пожарного водопровода</u>	Капельные течи в местах врезки кранов и запорной арматуры.	Отдельные повреждения трубопроводов (свищи, течи); поражение коррозией отдельных участков трубопроводов.	Утечки воды в 20% приборов и смывных бачков.		25	35	40	
351	Внутренние системы инженерног о оборудован ия	<u>холодного водоснабжения, пожарного водопровода</u>	Расстройство арматуры и смывных бачков (до 40%).	Следы ремонта трубопроводов (хомуты, заварка, замена отдельных участков); значительная коррозия трубопроводов.	Повреждение до 10% смывных бачков (трещины, потеря крышек, рукояток).		45	55	60	
352	Внутренние системы инженерног о оборудован ия	<u>холодного водоснабжения, пожарного водопровода</u>	Полное расстройство системы, выход из строя запорной арматуры.	Большое количество хомутов, следы замены отдельными местами трубопроводов, большая коррозия элементов системы.	Повреждение до 30% смывных бачков.		65	75	80	

№ № пп.	Конструкци я	Конструктивны е элементы	Конструктивные решения элементов				Количество признаков износа			
							1	2	3	4
							Физический износ, %			
353	Внутренние системы инженерног о оборудован ия	<u>канализации и водостоков</u>	Ослабление мест присоединения приборов.	Повреждение эмалированного покрытия моек, раковин, умывальников, ванн на площади до 10% их поверхности.	Трещины в трубопроводах из полимерных материалов.		5	15	20	
354	Внутренние системы инженерног о оборудован ия	<u>канализации и водостоков</u>	Наличие течи в местах присоединения приборов до 10% всего количества.	Повреждение эмалированного покрытия моек, раковин, умывальников, ванн до 20% их поверхности; повреждение керамических умывальников и унитазов (сколы, трещины, выбоины) до 10% их количества.	Повреждения отдельных мест чугунных трубопроводов; значительное повреждение трубопроводов из полимерных материалов.		25	35	40	
355	Внутренние системы инженерног о оборудован ия	<u>канализации и водостоков</u>	Массовые течи в местах присоединения приборов.	Повреждение эмалированного покрытия моек, раковин, ванн, умывальников до 30% их поверхности; повреждение керамических умывальников и унитазов до 20% их количества.	Повреждни чугунных трубопроводов, массовые повреждения трубопроводов из полимерных материалов.		45	55	60	
356	Внутренние системы инженерног о оборудован ия	<u>канализации и водостоков</u>	Неисправность системы.	Повсеместные повреждения приборов; следы ремонтов (хомуты, заделка и замена отдельных участков).			70	80		
357	Внутренние системы инженерног о оборудован ия	<u>электроснабжения , пожарной и охранно- пожарной сигнализации, видеонаблюдения и контроля доступа, слаботочные</u>	Неисправность, ослабление закреплений отдельных приборов (розеток, штепселей, патронов и т. д.).	Отсутствие отдельных приборов (розеток, штепселей, патронов и т. д.).	Следы коррозии на поверхности металлических шкафов и частичное повреждение деревянных крышек.		5	15	20	
358	Внутренние системы инженерног о оборудован ия	<u>электроснабжения , пожарной и охранно- пожарной сигнализации, видеонаблюдения и контроля доступа, слаботочные</u>	Повреждение изоляции магистральных и внутриквартир ных сетей в отдельных местах, потеря эластичности изоляции проводов.	Открытые проводки покрыты значительным слоем краски, отсутствие части приборов и крышек к ним, следы ремонта вводно- распределительн ых устройств (ВРУ).			30	40		
359	Внутренние системы инженерног о оборудован ия	<u>электроснабжения , пожарной и охранно- пожарной сигнализации, видеонаблюдения и контроля доступа,</u>	Полная потеря эластичности изоляции проводов, значительные повреждения магистральных и	Следы ремонта системы с частичной заменой сетей и приборов отдельными местами, наличие временных			50	60		

№ № пп.	Конструкци я	Конструктивны е элементы	Конструктивные решения элементов				Количество признаков износа			
							1	2	3	4
							Физический износ, %			
		<u>слаботочные</u>	внутриквартирных сетей и приборов.	прокладок, неисправность ВРУ.						
360	Внутренние системы инженерного оборудования	<u>электроснабжения, пожарной и охранно-пожарной сигнализации, видеонаблюдения и контроля доступа, слаботочные</u>	Неисправность системы: проводки, щитков, приборов, ВРУ.	Отсутствие части приборов; оголение проводов.	Следы больших ремонтов (провесы проводов, повреждения шкафов, щитков, ВРУ).		65	75	80	
361	Внутренние системы инженерного оборудования	<u>печи</u>	Мелкие трещины в штукатурке печи, вертикальных разделках или в швах изразцов.				20			
362	Внутренние системы инженерного оборудования	<u>печи</u>	Глубокие трещины и сдвиг кирпичей в топливнике.	Приборы расштаны, дымление печи из-за завалов в каналах.			30	40		
363	Внутренние системы инженерного оборудования	<u>печи</u>	Сильный общий перегрев, дымление через выюшенную дверку (здвижку).	Выпучивание стенок местами; приборы повреждены и местами выпадают.			50	60		
364	Внутренние системы инженерного оборудования	<u>печи</u>	Сильные выпучивания и отклонения стенок от вертикали.	Наружная кладка имеет глубокие трещины, сдвиги и выпадение отдельных кирпичей.	Вертикальные и горизонтальные разделки местами разрушились, топливник разрушен, приборы местами отсутствуют.		65	75	80	
365	Внутренние системы инженерного оборудования	<u>мусоропроводы</u>	Мелкие повреждения в стволе.	Застывание загрузочных клапанов.			10	20		
366	Внутренние системы инженерного оборудования	<u>мусоропроводы</u>	Неисправность загрузочных клапанов, неплотность в раструбных соединениях.	Отдельные пробойны в стволе мусоропровода.	Коррозия металлических частей.		25	35	40	
367	Внутренние системы инженерного оборудования	<u>мусоропроводы</u>	Отсутствие или поломка металлических деталей загрузочных люков.	Большие пробойны и расшатывание соединений участков ствола.	Поломка бункера с шиберами, неисправности в стечках вентиляционной камеры мусоропровода.		45	55	60	

№ № пп.	Конструкци я	Конструктивны е элементы	Конструктивные решения элементов				Количество признаков износа			
							1	2	3	4
							Физический износ, %			
368	Внутренние системы инженерног о оборудован ия	<u>мусоропроводы</u>	Полное расшатывание ствола мусоропровода, отсутствие или поломка загрузочных устройств.	Разрушение вентиляционной камеры и неисправности в камере мусоросборника.			70	80		
369	Внутренние технологиче ские трубопрово ды	<u>паропроводы</u>	Ослабление прокладок и набивки запорной арматуры.	Нарушение теплоизоляции магистралей в отдельных местах.			20	30		
370	Внутренние технологиче ские трубопрово ды	<u>паропроводы</u>	Капельные течи в местах врезки запорной арматуры.	Отдельные хомуты на магистралах.	Нарушения теплоизоляции магистралей, следы ремонта оборудования.		35	40	45	
371	Внутренние технологиче ские трубопрово ды	<u>паропроводы</u>	Капельные течи, отдельные свищи в местах врезки к отопительным приборам	Следы протечек в отопительных приборах, большое количество хомутов на в магистралах, следы их ремонта отдельными местами и выборочной заменой.	Коррозия трубопроводов магистралей; неудовлетворит ельная работа оборудования.		50	55	60	
372	Внутренние технологиче ские трубопрово ды	<u>паропроводы</u>	Следы ремонта (хомуты, заварка), неудовлетворит ельная работа отопительных приборов и запорной арматуры, их закипание.	Значительное нарушение теплоизоляции трубопроводов.М ассовое повреждение трубопроводов, сильное поражение ржавчиной, свищи.			65	70		
373	Внутренние технологиче ские трубопрово ды	<u>газо- воздухопроводы</u>	Нарушения грунтовок на трубопроводах в отдельных местах.				20			
374	Внутренние технологиче ские трубопрово ды	<u>газо- воздухопроводы</u>	Ослабление прокладок и набивки запорно - регулирующей арматуры,свищ и.	Отдельные хомуты на стояках и магистралах.	Значительные нарушения грунтового слоя трубопроводов, частичная коррозия на отдельных участках трубопроводов.		25	30	40	
375	Внутренние технологиче ские трубопрово ды	<u>газо- воздухопроводы</u>	Неисправность запорно - регулирующей арматуры.	Следы ремонта трубопроводов и магистралей (хомуты, заплаты, замена отдельных участков); неудовлетворите льная работа регулирующей арматуры.	Значительная коррозия трубопроводов.		45	50	60	

№ № пп.	Конструкци я	Конструктивны е элементы	Конструктивные решения элементов				Количество признаков износа			
							1	2	3	4
							Физический износ, %			
376	Внутренние технологиче ские трубопрово ды	<u>газо- воздухопроводы</u>	Массовое повреждение трубопроводов (стояков и магистралей), закипание запорно - регулирующей арматуры, неисправность запорно - регулирующей арматуры.	Большое количество хомутов, коррозия элементов системы.	Массовая коррозия трубопроводов.		65	70	80	
377	Внутренние технологиче ские трубопрово ды	<u>агрессивных газов и жидкостей</u>	Ослабление прокладок и набивки запорной арматуры.	Частичное нарушение футеровочного и гуммировочного защитного покрытия			20	40		
378	Внутренние технологиче ские трубопрово ды	<u>агрессивных газов и жидкостей</u>	Отдельные повреждения трубопроводов магистралей, ослабление прокладок и набивки запорной арматуры, капельные течи	Значительные нарушение футеровочного и гуммировочного защитного покрытия на магистральных трубопроводах	Значительная коррозия трубопроводов.		45	50	60	
379	Внутренние технологиче ские трубопрово ды	<u>агрессивных газов и жидкостей</u>	Большое количество хомутов на трубопроводах магистралей.	Массовая коррозия трубопроводов.			65	80		

Оценку физического износа рекомендуется производить путем сопоставления фактических признаков износа, выявленных в результате обследования объекта оценки, со значениями, приведенными в таблице.

Далее по группе (строке), соответствующей наибольшим значениям износа элемента, в соответствии с количеством имеющихся фактических признаков износа определяется процент износа.

В целом по объекту износ рассчитывается с учетом удельного веса конструктивных элементов и систем.

Корректирующие коэффициенты для пересчета стоимости строительства, определенной на 01-01-2009 г., в уровень цен 01-10-2009 г. для г. Сочи, с учетом регионально-климатических и экономических условий и сейсмичности.

Здания с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из:							Сооружения							
кирпича		железобетона		панелей "сэндвич"	древесины		с преимущественным применением							
с несущими конструкциями преимущественно из:														
железобет. и стали	древесины	железобетона		стали	стали и железобетона	древесины	нерудных и бетона	монолитного железобет.	сборного железобет.	конструкц. стали	стальных труб	древесины	кабелей и проводов	Объекты благоустройства прилегающей
		в бескарк. системах	в каркасн. системах											
Класс конструктивных систем														
КС-1	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-7	КС-8	КС-9	КС-10	КС-11	КС-12	КС-13	КС-14	КС-15
0,914	0,973	0,903	0,861	0,843	0,799	0,911	0,852	0,841	0,863	0,731	0,830	0,911	0,890	0,899

АКТ

осмотра изымаемого земельного участка от «__» _____ 2009 г.

Характеристика изымаемого земельного участка

Показатель	Характеристика
Адрес	
Площадь земельного участка по данным решения об изъятии, кв.м	
Площадь земельного участка по данным кадастрового плана, кв.м	
Площадь земельного участка по данным правоустанавливающего/правоподтверждающего документа, кв.м	
Требуется оформление новых документов в связи с противоречиями в информации об общей площади (да/нет)	
Правообладатель (правообладатели)	
Вид права на земельный участок	
Сервитуты, ограничения использования	
Правоустанавливающие и правоподтверждающие документы	
Кадастровый номер земельного участка	
Кадастровый план земельного участка (отметка о наличии)	
Назначение, разрешенное использование	
Фактическое использование	
Район расположения, основные близлежащие транспортные магистрали, подъездные пути, соседние постройки (промышленные, жилые, административные и др.)	
Коммуникации, зарезервированная электрическая и газовая мощности	
Форма земельного участка	
Топография земельного участка	
Состояние участка	
Технические документы	
Улучшения на земельном участке	

Характеристика элементов улучшений земельного участка (зданий, строений, сооружений, растений и пр.

Наличие		Материал основных конструктивных элементов	Размеры (м)			Площадь, кв. м	Измерения произведены оценщиком (да/нет)	Требуется оформление новых документов (да/нет)
существование объекта на дату оценки	Документ органа технической инвентаризации		длина	ширина	высота (глубина)			

и на основании осмотра объекта оценки и представленными Оценщику Заказчиком документов.

присутствовали:

администрации Краснодарского края _____

ГК «Олимпстрой» _____

Правообладателя (правообладателей)

Приложение Ж. Материалы к 12 Разделу

ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ № _____ от «___» _____ 200__ г.
на Отчет № _____ от _____ г. об оценке _____

Заказчик экспертизы:

Объект экспертизы:

**Представленные на
экспертизу
материалы:**

Отчет № _____ от _____ г. об оценке рыночной стоимости _____

Заверенные в установленном порядке копии следующих документов:

- Отчета № _____ от _____ г. об оценке рыночной стоимости _____; Отчет представлен: в _____ томах на _____ страницах (листах).
- Договора № _____ от _____ г. на _____ листах.

Исполнитель

экспертизы:

Эксперт

**Основание проведения
экспертизы:**

Экспертный совет СРО НП «_____»

Цель экспертизы:

Договор № _____ на выполнение экспертных работ № _____ от _____ г.

Подтверждение соответствия представленного на экспертизу отчета требованиям нормативных документов РФ в области оценочной деятельности, а также условиям договора на проведение оценки объекта оценки

Вид экспертизы:

Экспертиза включает:

- установление соответствия представленных материалов требованиям нормативных документов РФ и заданию на оценку;
- установление ошибок и пропусков в применении нормативных документов РФ и положений договора на оценку.
- при проведении настоящей экспертизы эксперты руководствовались требованиями п. 11 Федерального стандарта оценки N 1 "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)" (утв. Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года N 256)
- настоящая экспертиза не предполагает проведения повторной оценки;
- настоящая экспертиза ограничена только и исключительно данными, приведенными в представленном на экспертизу Отчете (и не предполагает осуществления в процессе экспертизы Отчета сбора и анализа дополнительной рыночной информации из альтернативных источников данных помимо данных непосредственно Отчета);
- достаточность используемой информации в рамках настоящего экспертного заключения понимается как наличие в отчете в явном виде наименования и соответствующего ему численного значения каждого из использованных при определении стоимости объекта оценки существенных параметров. Достоверность – как наличие ссылки на источник информации (или собственного расчета) в отношении значения использованного в расчете параметра.
- эксперт определяет достоверность полученных результатов оценки объекта оценки только в рамках приведенных в настоящем экспертном заключении допущений.
- эксперт не обязан участвовать в различных спорах, разбирательствах в судах, связанных с последствиями оценки, а также не несет ответственности за последствия событий, наступивших в результате законного или незаконного использования данного заключения, кроме как за содержание самого заключения.
- при проведении экспертизы не рассматриваются события, затрагивающие имущество или рынок, произошедшие после даты проведения оценки.
- настоящее экспертное заключение не может быть использовано в целях, отличных от указанных в договоре на проведение экспертизы № _____ от _____ г.
- гонорар эксперта ни коим образом не зависит от содержания заключения. Его величина определяется только объемом и сложностью работы. В соответствии с требованиями конфиденциальности автор накладывает следующие ограничения на использование данного экспертного заключения:

- запрет на использование результатов экспертизы для любых целей, кроме указанной в данном заключении.

- запрет на копирование и любое распространение экспертного заключения, использование в средствах массовой информации без письменного согласия автора.

ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ (из Отчета)

Объект оценки:
Заказчик оценки:
Исполнитель:
Оценщики,
подписавшие Отчет:
Юридическое лицо,
с которым Оценщик
заключил трудовой
договор
(Исполнитель):
Дата определения
стоимости объекта
оценки:

Номер и дата
составления Отчета:

Цели и задачи
проведения оценки:

Основание для
проведения
оценщиком оценки
объекта оценки:

Вид определяемой
стоимости:

Итоговая величина
стоимости:

Оценка в рамках
затратного подхода

Оценка в рамках
доходного подхода

Оценка в рамках
сравнительного
подхода

Договор на оказание услуг по оценке № _____ от _____ г.

_____ рублей (стр. _____)

_____ рублей (стр. _____)

_____ рублей (стр. _____)

_____ рублей (стр. _____)

ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКАЯ ЧАСТЬ (ЭТАПЫ КОНТРОЛЯ)

1) Требования договора

Цель: определить соответствие договора на оценку требованиям Главы 10 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в ред. от 27.07.2006 № 157-ФЗ), а также представленного на экспертизу Отчета требованиям договора об оценке.

№ п/п	Содержание требований договора	Выполнение требований
1	Договор на проведение оценки заключается в простой письменной форме	Да
2	Договор на проведение оценки должен содержать:	
2.1	объект оценки;	Да
2.2	вид стоимости имущества (способ оценки);	Да
2.3	размер денежного вознаграждения за проведение оценки;	Да
2.4	сведения об обязательном страховании гражданской ответственности оценщика в соответствии с настоящим Федеральным законом;	Да
2.5	наименование саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, и место нахождения этой организации;	Да
2.6	указание на стандарты оценочной деятельности, которые будут применяться при проведении оценки;	Да
2.7	указание на размер, порядок и основания наступления дополнительной ответственности по отношению к ответственности, установленной гражданским законодательством и статьей 24.6 настоящего Федерального закона, оценщика или юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор.	Да
3	В договоре на проведение оценки, заключенном заказчиком с юридическим лицом, должны быть указаны сведения об оценщике или оценщиках, которые будут проводить оценку, в том числе фамилия, имя, отчество оценщика или оценщиков	Да
4	Договор должен содержать точное указание на объект оценки, а также описание этого объекта	Да
5	Наличие задания на оценку	Да
8	Соответствие Отчета требованиям договора	Нет

Комментарии:

- .
- .

Вывод:

2) Требования закона и стандартов

Цель: определить соответствие представленного на экспертизу Отчета требованиям действующего законодательства РФ к содержанию отчета об оценке, а также требованиям использованных Оценщиком стандартов оценки.

2.1. ОБЩИЕ ТРЕБОВАНИЯ К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ

№ п/п	Требования к содержанию договора и отчета об оценке	Источник	Результат
2.1.1.	Указана дата составления отчета	Ст. 11 135-ФЗ	Да
2.1.2.	Указан порядковый номер отчета	Ст. 11 135-ФЗ	Да
2.1.3.	Определена дата оценки	Ст. 11 135-ФЗ	Да
2.1.4.	Указано основание для проведения оценки	Ст. 11 135-ФЗ	Да
2.1.5.	Отчет не допускает неоднозначного толкования и не вводит в заблуждение	Ст. 11 135-ФЗ	Нет
2.1.6.	Отчет должен быть заверен в установленном порядке (пронумерован, прошит, подписан оценщиком, скреплен печатью)	Ст. 11 135-ФЗ, п. 6 ФСО 3	Да
2.1.7.	В Отчете должны быть указаны сведения о заказчике (организационно-правовая форма; полное наименование; основной государственный регистрационный номер (далее - ОГРН), дата присвоения ОГРН; место нахождения)	п. 8 ФСО №3	Частично
2.1.8.	Сведения об оценщике: фамилия, имя, отчество оценщика, информация о членстве в СРО, номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности, сведения о страховании гражданской ответственности оценщика, стаж работы в оценочной деятельности	п. 8 ФСО №3	Да
2.1.9.	Сведения об юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор: организационно-правовая форма, полное наименование, ОГРН, дата присвоения ОГРН; место нахождения	п. 8 ФСО №3	Да
2.1.10.	Приведена информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	п. 8 ФСО №3, п. 19 ФСО №1	Да
2.1.11.	Состав и последовательность представленных в отчете об оценке материалов и описание процесса оценки позволяют воспроизвести расчет стоимости и привести его к аналогичным результатам (принцип проверяемости)	п. 4 ФСО №3	Частично
2.1.12.	Содержится перечень использованных при проведении оценки данных с указанием источников их получения	Ст. 11 135-ФЗ	Да
2.1.13.	Ссылки на источники информации, используемой в отчете, позволяют делать вывод об авторстве и дате её подготовки, либо приложены копии материалов и распечаток.	ФСО-3 п.10.	
2.1.14.	Информация, предоставленная заказчиком, подписана уполномоченным лицом и заверена в установленном порядке.	ФСО-3 разд. III	
2.1.15.	Структура Отчета должна соответствовать установленной в ФСО	п. 8 ФСО 3	Да
2.1.16.	Отчет отвечает специальным требованиям законодательства Российской Федерации (при оценке отдельных видов объектов оценки)	Ст. 11 135-ФЗ	Не требуется

Комментарии:

- п. 2.1.5. _____
- п. 2.1.7. _____
- п. 2.1.11. _____

2.2. ТРЕБОВАНИЯ К РАЗДЕЛАМ ОТЧЕТА

2.2.1. Основные факты и выводы

№ п/п	Требования к содержанию отчета об оценке	Источник	Результат
2.2.1.1.	Содержится общая информация, идентифицирующая объект оценки	п. 8 ФСО №3	Частично
2.2.1.2.	Содержится результат расчетов, полученный при применении затратного подхода	п. 8 ФСО №3	Да
2.2.1.3.	Содержится результат расчетов, полученный при применении сравнительного подхода	п. 8 ФСО №3	Да
2.2.1.4.	Содержится результат расчетов, полученный при применении доходного подхода	п. 8 ФСО №3	Да
2.2.1.5.	Определена итоговая величина стоимости объекта оценки	п. 8 ФСО №3	Да
2.2.1.6.	Итоговая величина стоимости выражена в валюте Российской Федерации (в рублях)	п. 27 ФСО №1	Да

Комментарии:

- п.2.2.1.1. _____.

2.2.2. Задание на оценку

№ п/п	Требования к содержанию отчета об оценке	Источник	Результат
2.2.2.1.	Определен объект оценки	п. 17 ФСО №1	Да
2.2.2.2.	Определены имущественные права на объект оценки	п. 17 ФСО №1	Нет
2.2.2.3.	Определена дата оценки	п. 17 ФСО №1	Да
2.2.2.4.	Определен вид стоимости	п. 17 ФСО №1	Да
2.2.2.5.	Приведены критерии установления оценки объекта оценки и причины отступления от возможности определения рыночной стоимости объекта оценки (при расчете не рыночной стоимости)	Ст. 11 135-ФЗ	Не требуется
2.2.2.6.	Определены цели проведения оценки	п. 17 ФСО №1	Да, с комментариями
2.2.2.7.	Определены задачи оценки (предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения)	п. 17 ФСО №1	Да
2.2.2.8.	Определен срок проведения оценки	п. 17 ФСО №1	Да
2.2.2.9.	Определены допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	п. 17 ФСО №1	Да

Комментарии:

- п.2.2.2.6. _____

2.2.3. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки

№ п/п	Требования к содержанию отчета об оценке	Источник	Результат
2.2.3.1.	Указаны ограничения и пределы применения полученного результата	Ст. 11 135-ФЗ	Да
2.2.3.2.	Изложены все предположения и ограничивающие условия, на которых основывается оценка	п. 8 ФСО №3	Да

2.2.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности

№ п/п	Требования к содержанию отчета об оценке	Источник	Результат
2.2.4.1.	Отчет об оценке должен быть составлен в соответствии с Законом об оценочной деятельности, ФСО 1-3	п. 3 ФСО 3, п. 8 ФСО №3	Да
2.2.4.2.	Указаны стандарты оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки	Ст. 11 135-ФЗ	Да

2.2.5. Описание объекта оценки

№ п/п	Требования к содержанию отчета об оценке	Источник	Результат
2.2.5.1.	Точно указан (описан) объект оценки, в том числе:	Ст. 11 135-ФЗ	Частично
	Сведения об имущественных правах;		
	Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки;		
	Сведения о физических свойствах объекта оценки;		
	Сведения об износе и устареваниях.		
2.2.5.2.	Информация о текущем использовании объекта оценки		
2.2.5.2.	Приведены ссылки на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	п. 8 ФСО №3	Да
2.2.5.3	Приведен перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	Ст. 11 135-ФЗ	Да
2.2.5.4.	Приведены количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	п. 8 ФСО №3	Частично
2.2.5.5.	Указаны реквизиты юридического лица – собственника объекта оценки (в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу)	Ст. 11 135-ФЗ	Нет
2.2.5.6.	Указана балансовая стоимость объекта оценки (в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу)	Ст. 11 135-ФЗ	Нет
2.2.5.7.	Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	п. 8 ФСО №3	Да

Комментарии:

- .
-

2.2.6. Анализ рынка объекта оценки

№ п/п	Требования к содержанию отчета об оценке	Источник	Результат
2.2.6.1	Имеется анализ рынка объекта оценки	п. 8 ФСО №3	Да
2.2.6.2.	Имеется анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость	п. 8 ФСО №3	Да

Комментарии:

- .

2.2.7. Описание процесса оценки объекта оценки

№ п/п	Требования к содержанию отчета об оценке	Источник	Результат
2.2.7.1.	Описана последовательность определения стоимости объекта оценки, позволяющая пользователю отчета об оценке понять логику процесса оценки и значимость предпринятых оценщиком шагов для установления стоимости объекта оценки	п. 13 ФСО №3	Да, с комментариями
2.2.7.2.	Описано применение затратного подхода к оценке с приведением расчетов или обоснован отказ от применения затратного подхода к оценке	п. 8 ФСО №3	Да, с комментариями
2.2.7.3.	Обоснован выбор примененных оценщиком методов оценки в рамках затратного подхода	п. 14 ФСО №3	Да, с комментариями
2.2.7.4.	Описано применение сравнительного подхода к оценке с приведением расчетов или обоснован отказ от применения сравнительного подхода к оценке	п. 8 ФСО №3	Да, с комментариями
2.2.7.5.	Обоснован выбор примененных оценщиком методов оценки в рамках сравнительного подхода	п. 14 ФСО №3	Да, с комментариями
2.2.7.6.	Описано применение доходного подхода к оценке с приведением расчетов или обоснован отказ от применения доходного подхода к оценке	п. 8 ФСО №3	Да, с комментариями
2.2.7.7.	Обоснован выбор примененных оценщиком методов оценки в рамках доходного подхода	п. 14 ФСО №3	Да, с комментариями
2.2.7.8.	Приведены расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком	п. 15 ФСО №3	Да, с комментариями

Комментарии:

• Затратный подход

- В рамках выбранного подхода Оценщик использовал метод _____.
- Далее оценщиком - экспертом дается оценка правильности и обоснованности выбора конкретного метода в рамках данного подхода. Кроме того, оценщик - эксперт проводит анализ полноты и достоверности информации, использованной Оценщиком при определении величины стоимости объекта оценки в рамках выбранного метода, достоверности и обоснованности использованных в расчетах величин, наличия достаточного обоснования вводимых поправочных коэффициентов или отсутствия таковых..
- ..

– Сравнительный подход

- В рамках выбранного подхода Оценщик использовал метод _____.
- Далее оценщиком - экспертом дается оценка правильности и обоснованности выбора конкретного метода в рамках данного подхода. Кроме того, оценщик - эксперт проводит анализ полноты и достоверности информации, использованной Оценщиком при определении величины стоимости объекта оценки в рамках

выбранного метода, достоверности и обоснованности использованных в расчетах величин, правильности выбора объектов-аналогов и величин поправочных коэффициентов к их стоимостям (если таковые применяются Оценщиком)..

- ..
- **Доходный подход:**
 - В рамках выбранного подхода Оценщик использовал метод _____.
 - Далее оценщиком - экспертом дается оценка правильности и обоснованности выбора конкретного метода в рамках данного подхода. Кроме того, оценщик - эксперт проводит анализ полноты и достоверности информации, использованной Оценщиком при определении величины стоимости объекта оценки в рамках выбранного метода, достоверности и обоснованности использованных в расчетах величин..

2.2.8. Согласование результатов

№ п/п	Требования к содержанию отчета об оценке	Источник	Результат
2.2.8.1.	Описана процедура соответствующего согласования	п. 8 ФСО №3	Да
2.2.8.2.	Обоснован выбор использованных весов, присваиваемых результатам, полученным при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода	п. 8 ФСО №3	Нет

Комментарии:

- .

2.2.9. Приложение к отчету

№ п/п	Требования к содержанию отчета об оценке	Источник	Результат
2.2.9.1.	Имеются копии документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	п. 9 ФСО №3	Только баланс предприятия на дату оценки
2.2.9.2.	Имеются копии правоустанавливающих и правоподтверждающих документов	п. 9 ФСО №3	Нет

ЗАКЛЮЧЕНИЕ:

Заключение о величине убытков, причиненных правообладателю объекта (не) соответствует требованиям закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности, а также требованиям договора на проведение оценки объекта оценки.

Приведенные в Отчете исходные данные в основном имеют(не имеют) ссылки на источники информации. Информация, использованная при проведении оценки объекта оценки, (не) соответствует критериям достаточности и достоверности, изложенным выше, в разделе «Основные допущения экспертизы».

Использование оценщиком в рамках Отчета, представленного на экспертизу, затратного, сравнительного и доходного подходов основано на допущениях, которые (не)достаточно обоснованы и (не) вызывают сомнение по ключевым факторам.

Неточности, имеющиеся в отчете, могут оказать (не оказывают) существенное влияние на итоговый результат.

По мнению оценщика-эксперта, на основании вышеизложенных замечаний (на основании решения Экспертного совета №__ от__), Отчет №_____ от ____ г. об оценке _____, выполненный _____

Не рекомендовать отчет как соответствующий статье 12 закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Достоверность отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения).

или

Рекомендовать отчет как соответствующий статье 12 закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Достоверность отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения).

РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕРКИ ЗАКЛЮЧЕНИЯ О ВЕЛИЧИНЕ УБЫТКОВ, ПРИЧИНЕННЫХ ПРАВООБЛАДАТЕЛЮ ОБЪЕКТА В СВЯЗИ С ИЗЪЯТИЕМ ОБЪЕКТА _____

ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ (из Заключения)

Заказчик:
 Исполнитель:
 Дата расчета размера
 убытков:
 Основание для определения размера убытков: _____ Задание на определение размера убытков № _____ от _____ г.
 Состав убытков:
 Итоговая величина убытков: _____ рублей (стр. _____)
 Упущенная выгода _____ рублей (стр. _____)
 Убытки, причиненные _____ рублей (стр. _____)
 досрочным прекращением
 обязательств перед третьими
 лицами
 Прочие убытки _____ рублей (стр. _____)

ОБЩИЕ ТРЕБОВАНИЯ К ЗАКЛЮЧЕНИЮ О ВЕЛИЧИНЕ УБЫТКОВ

№ п/п	Требования к содержанию заключения	Результат
1.	Основные факты и выводы	Да
2.	Сведения о Заказчике и Исполнителе	Да
3.	Допущения и ограничивающие условия, принятые в расчетах	Да
4.	Законодательные и нормативные акты, являющиеся основанием для возмещения убытков	Да
5.	Процесс расчета размера убытков	Частично
6.	Состав убытков, причиняемых правообладателю в связи с изъятием	Да
7.	Характеристика изымаемого имущества	Да, с комментариями
8.	Определение размера убытков	Да
8.1.	Расчет упущенной выгоды	Да
8.2.	Расчет величин убытков причиненных досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами	Да
8.3.	Расчет величины прочих убытков	Да, с комментариями
9.	Итоговое заключение о размере убытков	Да

Комментарии:

- п. 5. _____
- п. 7. _____
- п. 8.3. _____

ВЫВОД:

Итоговое заключение о размере убытков (не) соответствует требованиям законодательных и нормативных актов, являющихся основанием для возмещения убытков, а также требованиям Методических рекомендаций по составлению, актуализации и экспертизе отчетов об оценке объектов недвижимого имущества, изымаемых в целях размещения олимпийских объектов федерального значения и (или) предоставляемых в рамках Федерального закона № 310-ФЗ, включающих расчет платы за установление

сервитута и (или) расчет размера убытков, подлежащих возмещению правообладателям объектов недвижимости в связи с их изъятием, или в связи с установлением сервитута.

Используемые материалы:

1. Документы, представленные заказчиком экспертизы:

О _____ заверенная в установленном порядке копия Отчета № _____ от _____ об _____;

О _____ заверенная в установленном порядке копия Договора № _____ от _____ г.

2. Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

3. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года № 256.

4. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года №255.

5. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года № 254.

6. «Положение об Экспертном Совете СРО НП «_____».

7. *****