**МИНИСТЕРСТВО ЮСТИЦИИ РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН**

**ГУ «ЦЕНТР СУДЕБНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ»**

**МЕТОДИКА**

**СУДЕБНО-ЭКСПЕРТНОГО ИССЛЕДОВАНИ**

**ПО ОПРЕДЕЛЕНИЮ СТОИМОСТИ ИНДИВИДУАЛЬНЫХ**

**ЖИЛЫХ ДОМОВ И ХОЗЯЙСТВЕННЫХ ПОСТРОЕК ПРИ**

**ПРОВЕДЕНИИ СУДЕБНОЙ СТРОИТЕЛЬНО-**

**ТОВАРОВЕДЧЕСКОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ**

**АСТАНА - 2010**

Настоящая методика рекомендована Научно- методическим сове­том Центра судебной экспертизы Министерства юстиции Республики Казахстан

Протокол № 3 от 04.12.2006 г.

Одобрена Ученым советом Центра судебной экспертизы Министер­ства юстиции Республики Казахстан Протокол № 1 от 06.02.2007 г.

Утверждена Комиссией но утверждению методик проведения судебно-экспертных исследований Министерства юстиции Республики Казахстан

Протокол № 1 от 08.02.2007г.

***Методика подготовлена:***

Батурина С.А

Удолатий Н.K.

***Дата составления и место опубликования:***

1999 г.

Центр судебной экспертизы

Министерства юстиции

Республики Казахстан

г. Астана

**МЕТОДИКА ПРОВЕДЕНИЯ СУДЕБНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ**

Решение экспертной задачи по определению рыночной стоимости индивидуальных жилых домов и хозяйственных построек входит, в предмет судебной строительно-товароведческой экспертизы.

Предметом судебно-экспертного исследования объектов недвижи­мости в рамках данной методики является фактические данные и об­стоятельства уголовного или гражданского дел, устанавливаемые на основе специальных научных знаний на предмет определения рыноч­ной стоимости индивидуальных жилых домов с земельным участком и хозяйственных построек.

Объектами исследования на предмет определения стоимости квар­тиры являются:

* Паспорт домостроения, выполненный уполномоченным органом, в котором указаны действительные план домостроения и хозяйственных построек, зафиксированы площади всех помещений, в том числе общая, жилая и нежилая, год постройки жилого дома, материал стен основные конструктивные характеристики жилого дома и хоз.построек;
* Акт на право собственности на земельный участок, выполненный уполномоченным органом, в котором отражена площадь земельного участка, на котором находится индивидуальный жилой дом с хоз.по­стройками.
* домостроение и хозяйственный постройки, рыночную стоимость котором необходимо установить.

Основным вопросом, ставящимся на разрешении судебной строительно-товароведческой экспертизы является:

«Какова рыночная стоимость домостроения, хозяйственных постро­ек и земельного участка, находящихся по адресу:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_».

**Понятия и термины, используемые в методике**

Благоустройство (инженерное обеспечение жилого дома) - водоснабжение, канализация, отопление и горячее водоснабжение, газоснабжение, электроснабжение, электроосвещение.

Жилая площадь - сумма площадей жилых комнат (спальни, гости­ной, детской, домашнего кабинета и т.п.) в жилище, исчисляемая в ква­дратных метрах (4).

Жилище - отдельная жилая единица (индивидуальный жилой дом, квартира), предназначенная и используемая для постоянного про­живания, отвечающая установленным техническим, санитарным и дру­гим обязательным требованиям (4).

Затратный метод определения рыночной стоимости - это метод определения затрат на полное воспроизводство объекта за минусом физического износа строения и с учетом коэффициентов, влияющих на стоимость конкретного домостроения (расположение в районах города, этажность, вид благоустройства, отделки, планировки и т.д.).

Земельный участок - земельная территория, закрепленная за жилым домом в порядке установленном законодательством (4).

Квартира - отдельное помещение в жилом доме, используемое исключительно для проживания физических лиц, включающее как жи­лую, так и нежилую площадь жилища (10).

Малоэтажный жилой дом -жилой дом высотой до трех этажей (12)

Недвижимость в жилищной сфере - это недвижимое имущество с установленными правами владения, пользования и распоряжения в гра­ницах имущества, включающее земельные участки и прочно связанные с ними жилые дома с жилыми и нежилыми помещениями, хозяйственные приусадебные постройки, зеленые насаждения с многолетним циклом развития, жилые дома, квартиры, иные жилые помещения в жилых домах и других строениях, пригодные для постоянного и временною прожива­ния. сооружения и элементы инфраструктуры жилищной сферы.

Нежилая площадь жилища - сумма площадей внутренних подсоб­ных помещений (кухни, ванной комнаты, туалета, прихожей, коридора, квартирной кладовой и т.д.) в жилище (квартире), исчисляемая в ква­дратных метрах (4).

Нежилое помещение - отдельное помещение, используемое для иных, чем постоянное проживание, целей (магазин, кафе, мастерская, .контора и т.п.), за исключением частей жилого дома (жилого здания), являющихся общим имуществом (4).

Общая площадь жилого дома (жилого здания) - сумма полезных площа­дей всех жилых помещений и площадей всех нежилых помещений, а также площадей частей жилого дома, являющихся общим имуществом (4)

Оценка - процесс или результат определения стоимости (10).

Полезная площадь жилища - сумма жилой и нежилой площадей жилища (4).

Помещение - внутренняя часть строения (10).

Процесс оценки - процедура последовательного решения задачи, включающая анализ данных для получения заключения о стоимости (10).

Рынок недвижимости - определенный набор механизмов, по­средством которых передаются права на собственность и связанные с ней интересы, устанавливаются цены и распределяется пространство между различными конкурирующими вариантами землепользования (10).

Стоимость рыночная - наивысшая цена в денежном выражении, за которую может быть продано имущество на конкурентном и открытом рынке при соблюдении всех условий честной продажи, т.е. когда покупа­тель и продавец имеют полную информацию и действуют сознательно и благоразумно, а на предложенную цену не влияют побочные стимулы.

Стоимость восстановительная - первоначальная стоимость здания без учета его износа, определенная в ценах времени обследования зда­ния.

Стоимость базисная (постоянная) - определяется на основе действующих норм и расценок.

Моральный износ - степень соответствия жилищ современным требованиям.

Сегмент рынка - совокупность потребителей, одинаково реаги­рующих на один и тот же набор побудительных стимулов, часть рынка, характеризующаяся однородной по своему экономическом) поведению группой покупателей (8).

Стоимость жилища - рыночная стоимость жилища, определенная на время проведения осмотра (8).

Хозяйственные постройки - это строения или другое недвижимое имущество, используемое для хозяйственных и санитарных нужд.

**Основные характеристики жилых домов**

Жилье, будучи одним из видов недвижимости, имеет свои специфические характеристики, которые в совокупности определяют его комфортность и полезность для владельца или арендатора. Эти же характеристики определяют и рыночную стоимость жилья.

Можно выделить несколько параметров, которые характеризуют:

* строение - жилой дом (год постройки, материал строения);
* месторасположение индивидуального жилого дома;
* благоустройство индивидуального жилого дома;
* инфраструктуру микрорайона;
* стоимость индивидуального жилого дома.

Строение - жилой дом

Любое жилое здание в первую очередь характеризуется годом постройки, так как от этого зависит продолжительность проживания в нем, целесообразность осуществления реконструкции, проведение ка­питального и текущего ремонта.

Другой существенной характеристикой индивидуальных жилых домов является материал, из которого выполнены стены. Жилые дома бывают кирпичные, блочные, панельные, монолитные, деревянные (ру­бленные, щитовые), смешанные и другие. Для многих географических мест серьезное значение имеет толщина и наружное покрытие стен. Материал этажных перекрытий (дерево, металл, железобетон и прочее) оказывает влияние на долговечность всего строения. Крыша любого до­ма наиболее подвержена атмосферным воздействиям, и от ее материала и состояния зависит долговечность комфортного проживания.

Общая оценка состояния жилого дома - новостройка, после капитального ремонта, после текущего ремонта, ветхий, аварийный, в значительной мере определяет рыночную цену квартиры.

**Месторасположение индивидуального жилого дома.**

Месторасположение индивидуального жилого дома учитывает ряд характеристик, а именно: транспортная доступность, состояние окру­жающей среды, развитость социально-бытовой инфраструктуры, пре­стижность расположения в том или ином районе.

**Планировка и благоустройство индивидуального жилого дома.**

Одним из основных потребительских качеств индивидуального жи­лого дома является степень его благоустройства, а также количество, размеры жилых и вспомогательных комнат, их планировка, наличие подсобных помещений, высота помещений, вид покрытия пола.

**Износ индивидуального жилого дома**

Одной из основных задач эксперта при определении стоимости индивидуальных жилых домов является определение его физического износа. В зависимости от условий эксплуатации различаются два основных вида физического износа: нормальный или естественный физический износ и индивидуальный физический износ.

Нормальный (нормативный) физический износ - утрата (уменьше­ние) восстановительной стоимости или стоимости замещения типово­го объекта, обусловленная сроком его службы при проектных условиях эксплуатации и своевременном текущем ремонте. Нормальному физиче­скому износу подвержены все объекты. Его величина напрямую зависит от года постройки жилого дома, конструктивных особенностей жилого дома, где расположена оцениваемая квартира, качества строительства. Поэтому при определении этого вида износа можно воспользоваться существующими нормативными данными, например, нормами аморти­зационных отчислений.

В таблице 1.1 приложения № 1 приведены коэффициенты амор­тизации, принятые на основании единых норм амортизационных отчис­лений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР (Постановление Совета Министров СССР от *22* октября 1990 г. № 1072). действующее на территории РК по состоянию на 1998 г.

Индивидуальный физический износ - утрата (уменьшение) вос­становительной стоимости или стоимости замещения конкретного объекта вследствие природных явлений, стихийных бедствий, эксплуа­тационных причин, нарушения СНиП. ошибок в проектах. Определе­ние индивидуального физического износа как раз и является основной и наиболее сложной задачей эксперта. На величину этого износа может оказать влияние целый ряд факторов, которые внешне выражены в по­вреждениях и дефектах строительных конструкций.

Повреждениями элементов конструкций и их соединений называют­ся разного вида отклонения геометрической формы элементов от первоначальной, возникшие в процессе эксплуатации.

Дефектами элементов конструкций и их соединений называются отклонения геометрической формы и качества выполнения элементов от предусмотренных проектом и нормативами, возникшие в конструкциях при изготовлении и монтаже. Каждый дефект и повреждение в стро­ительных конструкциях могут вызвать нарушение нормальной работы и, как следствие этого, уменьшение стоимости оцениваемого объекта.

Дефекты и повреждения условно можно разделить на следующие основные виды:

* внешние (поверхностные) и внутренние (глубинные);
* видимые и невидимые при осмотре;
* легко- и трудноустранимые;
* развивающиеся во времени от воздействия среды и нагрузок. В практике встречаются как перечисленные выше виды дефектов
* и повреждений, так и их комбинации.

Внешние дефекты и повреждения в основном относятся к числу сравнительно легкоустранимых, в то время как внутренние - глубинные дефекты, для своего устранения могут потребовать проведения специ­альных работ, в том числе и проектных, что в свою очередь может при­вести к резкому увеличению физического износа и соответственно к уменьшению рыночной стоимости оцениваемого объекта.

В таблице 1.2 приложения №1 приведены основные признаки для предварительной оценки износа жилых домов, позволяющие уже на этапе осмотра объекта оценки установить его общее состояние и, соот­ветственно, определить дальнейший план проведения оценки.

**Основные характеристики хозяйственных построек**

Хозяйственные постройки имеют свои специфические особенности, которые в совокупности определяют его полезность для владельца или арендатора.

Хозяйственные постройки в первую очередь характеризуются го­дом постройки, так как от этого зависит продолжительность их экс­плуатации, целесообразность осуществления реконструкции, проведе­ние капитального и текущего ремонта.

Другой существенной характеристикой хозяйственных построек является материал, из которого выполнены стены. Хозяйственные по­стройки бывают кирпичные, блочные, панельные, монолитные, дере­вянные (рубленные, щитовые, каркасно-засыпные), смешанные и другие. Для многих географических мест серьезное значение имеет толщина и наружное покрытие стен.

Материал перекрытий (дерево, металл, железобетон и прочее) оказывает влияние на долговечность всего строения. Крыша любой постройки наиболее подвержена атмосферным воздействиям и от ее материала и состояния зависит продолжительность эксплуатации.

Общая оценка состояния хозяйственных построек - новостройка, по­сле капитального ремонта, после текущего ремонта, ветхие, аварийные, в значительной мере определяет их стоимость.

Показатели потребительских качеств хозяйственных построек:

материал строительных конструкций, год постройки, основные размеры (размеры в плане, высота), техническое состояние построек.

**Организационные вопросы судебной строительно-товароведческой экспертизы, связанной с определением стоимости индивидуальных жилых домов и хозяйственных построек.**

При назначении судебной строительно-товароведческой эксперти­зы, основным вопросом, которым является определение стоимости индивидуальных жилых домов, правоохранительным органам (судам) необходимо представить в экспертное учреждение следующие материа­лы:

1. Постановление (определение) о назначении экспертизы

2. Копия технического паспорта БТИ, ОРН или УРН на спорное домовладение, в котором содержатся сведения о регистрации права на собственность, т.е. кому на правах собственности принадлежит спорное домовладение, план спорного жилого дома с указанием жилой и общей площади, а также план земельного участка с указа­ние расположения хозяйственных построек, год постройки жилого дома.

* Следует отметить, что копия инвентарного дела БТИ должна соответствовать времени рассмотрения гражданского дела.
* Данные о проведении капитального, текущего ремонта,
* Данные о балансовой стоимости индивидуального жилого дома, техническая характеристика основных конструкций.
* Год постройки индивидуального жилого дома.
* При проведении в исследуемом индивидуальном жилом доме капитального ремонта, сметный расчет стоимости проведенного ре­монта на момент его проведения.
* Материалы, направляемые эксперту, должны быть подшиты, пронумерованы и иметь опись.

В случае отсутствия перечисленных материалов или предоставления их не в полном объеме, эксперту следует направить ходатайство в установленном порядке лицу, назначившему экспертизу, в соответствии с дей­ствующей инструкцией о предоставлении дополнительных материалов.

При проведении судебной строительно-товароведческой эксперти­зы по определению стоимости индивидуального жилого дома и хозяйственных построек, для объективного и всестороннего решения вопроса необходимо произвести осмотр домовладения, для чего лицо, назначившее экспертизу, должно организовать осмотр объекта исследо­вания.

В соответствии с требованиями ст. 248 У ПК РК и ст. ст. 92,93 ГПК РК, доставку эксперта к месту нахождения объектов исследования и беспрепятственный доступ к ним, а также необходимые условия для рабо­ты эксперта при осмотре, обеспечивает лицо, назначившее экспертизу.

Осмотр индивидуального жилого дома и хозяйственных построек по гражданским делам рекомендуется проводить эксперту (экспертам) в присутствии сторон. В случае, когда одна из сторон препятствует проведению осмотра, суд об этом ставится в известность, и по согласованию с судом осмотр производится в присутствии представителя одной из сто­рон и представителя суда (судебного пристава, исполнителя и т.д.).

Осмотр индивидуального жилого дома и хозяйственных построек по уголовным делам проводится экспертом (экспертами) в присутствии дознавателя или следователя.

Результаты осмотра фиксируются в акте экспертного осмотра (приложение № 9), который приобщается к делу и используется экспертом при дальнейшем исследовании.

Представленные в полном объеме необходимые материалы позволят в установленный срок качественно провести экспертное исследование, дать исчерпывающие ответы на поставленные вопросы.

**Порядок проведения исследования**

А) Предварительное изучение материалов дела.

Первым этапом проведения судебного строительно-товароведчес­кого исследования, задачей которого является определение стоимости индивидуальных жилых домов и хозяйственных построек, является изу­чение материалов дела, определение того, в полном ли объеме представ­лены материалы на исследование.

Изучение материалов дела позволит определить объем представ­ленных на исследование материалов, ознакомиться с количеством и основными техническими характеристиками исследуемых объектов (сколько жилых и хозяйственных построек, их площадь и др.), опреде­лить год постройки.

В случае непредставления необходимых для экспертного иссле­дования материалов или предоставления их не в полном объеме следует направить ходатайство в установленном порядке лицу, назначившему экспертизу, с просьбой о предоставлении дополнительных материалов.

Б) Осмотр объекта исследования.

Вторым этапом проведения судебного строительно-товароведчес­кого исследования, связанного с определением стоимости индивидуаль­ных жилых домов и хозяйственных построек является осмотр спорного домовладения, при котором необходимо выполнить контрольные об­меры объектов исследования с целью установления фактических раз­меров жилого дома, хозяйственных построек и сооружений. Опреде­лить соответствие исследуемого объекта техническому паспорту или другим правоустанавливающим документам, установить фактическое расположение исследуемых объектов на территории земельного участ­ка, выявить на месте наличие хозяйственных построек на земельном участке.

В случае отсутствия плана расположения исследуемого жилого дома и хозяйственных построек на земельном участке, а также пла­на помещений исследуемого жилого дома, экспертом составляется схематический план земельного участка с расположением жилого дома и хозяйственных построек, а также план помещений исследуемого до­мостроения.

Осмотр следует начинать с общего обзора и описания исследуемого жилого дома и хозяйственных построек. При этом необходимо описать основные строительные конструкции жилого дома и хозяйственных построек, а также техническое состояние указанных конструкций,

После внешнего осмотра индивидуального жилого дома и хозяйственных построек следует приступать к осмотру помещений исследуемого жилого дома, в результате чего определить:

* расположение жилых и вспомогательных помещений, соответ­ствие планировки представленному плану;
* Благоустройство;
* качество отделки помещений;
* давность выполнения капитального и текущего ремонта.

При осмотре следует обращать внимание на наличие внешних признаков, по которым фиксируются дефекты конструкций, в каком состоянии находится индивидуальный жилой дом и хозяйственные постройки, действуют ли основные системы инженерного оборудования, какой те­пловой и влажностный режим в помещениях. При осмотре производится фотофиксация всего объекта, а также повреждений и дефектов, напри­мер трещин, изъянов отделки, увлажнения стен и т.д.

При осмотре индивидуального жилого дома необходимо особое внимание обращать на основные строительные конструкции и их состоя­ние, наличие маяков, марок и других внешних признаков, по которым фиксируются дефекты в конструкциях. Кроме того, следует обращать внимание на особенности планировки, благоустройство, качество отдел­ки помещений.

При определении этажности надземной части здания в число этажей включаются все надземные этажи, в том числе технический, мансард­ный и цокольный этаж, если верх его перекрытия находится выше сред­ней планировочной отметки земли не менее чем на 2 м.

При различном числе этажей в разных частях здания, а также при размещении здания на участке с уклоном, когда за счет уклона уве­личивается число этажей, этажность определяется отдельно для каждой части здания.

На основе представленных документов необходимо произвести уточнение года постройки жилого дома и его частей.

в) Определение объемов оцениваемых зданий

Объем оцениваемого здания или сооружения определяется умножением площади горизонтального сечения на полную высоту, замеренную от средней отметки окончательно спланированной земли, примы­кающей к зданию, до верхней линии карниза (линии пересечения кровли с карнизом).

В строениях, стоящих на косогоре, высота измеряется во всех тех углах, где имеется уклон, а объем исчисляется из средней высоты строе­ния.

Площадь горизонтального сечения (площадь основания здания) определяется умножением длины на ширину строения, которые обме­ряются по внешнему контуру здания на в уровне первого этажа, выше обрезного цоколя.

Объем мансардного этажа определяется умножением площади поперечного сечения (ширина умножается на высоту) на длину ман­сарды.

Поперечное сечение определяется по наружному контуру, а высота мансарды исчисляется от пола мансардного этажа до верхней отметки перекрытия, включая засыпку.

Подвальные и полуподвальные этажи оцениваются по стоимости надземных этажей, ввиду чего для строений с подвалом и полуподвалом исчисляется приведенная кубатура.

Исчисляется она так:

К кубатуре надземной части прибавляется кубатура заглубленной части подвала (полуподвала) и уничтожается на

а) для не отапливаемых подвалов (полуподвалов) а также для подвалов занятых котельными - 0,60;

б) для отапливаемых подвалов (полуподвалов), в которых устроены прачечные и другие, вполне оборудованные помещения - 0,85;

в) для отапливаемых подвалов (полуподвалов), используемых для жилья-1,0;

г) для входов в подвал, тамбуров при подвалах-0,35.

Пример исчисления приведенной кубатуры:

Здание по стенам 1-го этажа имеет горизонтальное сечение 100 кв.м, высота от средней отметки земли до верхней линии карниза 5,0 погон­ных метров, заглубление не отапливаемого подвала 1,5 метра.

Приведенная кубатура исчисляется так: (100 кв.м х 5,0) + (100 кв.м х 1.5 х 0.60) = 590 куб.м Кубатура заглубленной части подвала (полу­подвала) определяется по площади горизонтального сечения надземных этажей, умноженной на заглубление.

г) Определение стоимости

Третьим этапом исследования является определение стоимости конкретного объекта. Определение стоимости осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок недвижимости в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой недвижи­мости. При определении стоимости недвижимости могут использовать­ся три основных метода:

* Затратный метод (Cost Approach)
* Метод прямого сравнительного анализа продаж (Direct Sales Comparison Approach)
* Метод капитализации дохода (Income Approach).

Каждый из этих методов приводит к получению различных ценовых характеристик исследуемого объекта недвижимости. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каж­дого из используемых методов и установить окончательную стоимость объекта недвижимости на основании данных того метода или методов, которые расценены, как наиболее надежные по отношению к оценивае­мому домовладению.

В соответствии со спецификой казахстанского рынка недвижимости и конкретно рынка г. Алматы и пригорода, методы оценки были незна­чительно изменены при сохранении их основной сути.

В следующих параграфах будет приведена более подробная характеристика всех названных методов.

Заключительным элементом исследования является сравнение дан­ных, полученных на основе примененных методов и сравнение полученных результатов.

д) Составление заключения

Конечный этап судебного строительно-товароведческого иссле­дования по определению стоимости индивидуальных жилых домов и хозяйственных построек - это составление заключения.

**Определение стоимости индивидуальных жилых домов и хозяйственных построек затратным методом.**

Затратный метод базируется на калькуляции всех затрат при строительстве аналогичного объекта. Оценка земельною участка при этом производится на основе текущей конъюнктуры рыночных цен отдельно от здания (сооружения). Результат оценки складывается из суммы затрат на строительство (включая проектирование) и стоимости земельного участка. Такой метод дает оценку, которая равняется балансовой стои­мости объекта за вычетом процента износа (амортизационных отчисле­ний) плюс стоимость земельного участка. В условиях высокого уровня инфляции этот метод приводит к заниженной оценке и для ее выравни­вания требуется периодическое введение коэффициентов инфляции цен в строительстве.

Данный метод оценки может привести к объективным результатам, если возможно точно оценить величины стоимости и износа объекта при условии относительного равновесия спроса и предложения на рын­ке недвижимости.

На полученных данных определяется стоимость домостроения затратным методом, который показывает оценку восстановительной стоимости за вычетом износа.

Практически сроки службы конструктивных элементов зданий весь­ма условны - они различны даже в однотипных зданиях.

Износ зданий подразделяют на физический и моральный.

Физический износ заключается в ухудшении технических качеств или состояния конструктивных элементов - в потере прочности кон­струкций и их изолирующей способности, а также в ухудшении внеш­него вида.

Физический износ измеряют в процентах от стоимости здания путем установления технического состояния отдельных конструкций и вычис­ления общей величины износа.

Моральный износ при оценке зданий определяют путем учета в них основных видов благоустройства (инженерного оборудования), а также высоты помещений, которая влияет на величину объема здания, приходящегося на единицу площади, кроме того, учитывают размеры помещений, что указывает на степень соответствия жилищ современным требованиям.

Различают стоимость восстановительную, действительную или балансовую.

Восстановительной стоимостью называют первоначальную стои­мость здания без учета его износа, определенную в ценах времени об­следования.

Действительной стоимостью здания является восстановительная стоимость, за вычетом процента износа элементов здания.

Общая стоимость домостроения определяется по следующим формулам [1] или [2]:

[1] СТз = СТ б х V х Кфиз х Крас х Кбл х Кот х х Кво х К пл х К уч х Киф х Кпр

[2] СТз= СТпр х Б х Кст х Кфиз х Кво х Крас х Кбл х Ког х Кпл х Куч х Кпр

Где:

СТб - базисная стоимость, одного кубического (или квадратного) метра, т.е. стоимость в ценах 1991 года.

Базисная стоимость (СТб) единицы измерения 1мЗ 0 м2), опре­деляется по сборникам оценочных норм для оценки строений граждан в городах и рабочих поселках Казахской ССР, с учетом коэффициентов перехода в цены 1991 г.

V- объем домостроения.

S - полезная площадь домостроения.

Кфиз - коэффициент физического износа, принимается по при­ложению №1 (таблицы 1.1 или 1.2), в зависимости от фактического со­стояния строительных конструкций здания.

Крас - коэффициент, учитывающий расположение объекта, принимается по приложению №2. в зависимости от месторасположения жи­лого дома, (необходимо ежегодно обновлять карту' по каждому региону отдельно)

Кблаг- коэффициент, учитывающий уровень благоустроенности помещений и обеспечение его инженерно-техническими устройствами, принимается по приложению № 3.

Кот - коэффициент, учитывающий внутреннюю отделку помещений здания в зависимости от качества отделочных работ, времени проведе­ния капитального и текущего ремонта, принимается по приложению № 4 (таблица 4.1).

Кво - коэффициент, учитывающий наружную отделку' фасадов жило­го дома, принимается по приложению №5 (таблица 5.1).

Кпл - коэффициент, учитывающий особенности планировочных решений оцениваемого жилого дома, принимается по приложению №6.

Кет - коэффициент, учитывающий материал стен, принимаемый по приложению № 7 (таблица 7.1).

Куч - коэффициент, учитывающий площадь земельного участка, прилегаемого к жилому дому, принимается по приложению №8.

Киф - коэффициент индексации цен в строительстве, принимается согласно данным Агентства Республики Казахстан по статистике.

СТпр - стоимость единицы измерения домостроения, принимается по данным средней стоимости единицы измерения (м или м3) по регио­ну, полученным на основе статистических данных или полученным на основе исследования рынка недвижимости.

Кпр - прибыль застройщика (девелопера), которая должна быть включена в текущую стоимость объекта, помимо прибыли подрядчика, входящей в сметную стоимость объекта. Коэффициент колеблется от 1,2 до 1,5 (20%-50%) в зависимости от связанных с ним рисков.

Общая стоимость хозяйственных построек определяется по фор­муле [3]:

[3] СТз = СТб х Кфиз х Крас х Киф,

где:

СТб - базисная стоимость, одного кубического (или квадратного) метра, т.е. стоимость в ценах 1991 года.

Базисная стоимость (СТб) единицы измерения 1мЗ (1м2) опре­деляется по сборникам оценочных норм для оценки строений граждан в городах и рабочих поселках Казахской ССР, с учетом коэффициентов перехода в цены 1991 г.

Кфиз - коэффициент физического износа, принимаемый по приложеию № 1 (таблицы 1.1 или 1.2), в зависимости от фактического состоя­ния строительных конструкций хозяйственной постройки.

Крас - коэффициент, учитывающий расположение объекта, принима­ется по приложению №2, в зависимости от месторасположения объекта, (необходимо ежегодно обновлять карту по каждому региону отдельно)

Киф -коэффициент индексации цен в строительстве, принимается согласно данным Агентства по статистике РК.

**Определение стоимости индивидуальных жилых домов и хозяйственных построек аналоговым методом или методом сравнительного анализа продаж**

Аналоговый метод, или метод сравнительных продаж, основан на сравнении объекта недвижимости с его аналогом, который имеет извест­ную рыночную цену. Исходя из конкретного типа здания, назначения, объема и площади помещения, материала постройки и других типовых характеристик аналога, а также учитывая другие сопутствующие факто­ры (экологическая обстановка, удаленность от населенных пунктов или от центра города, от автомагистрали и т.д., условия сделки, цена и дата продажи объекта-аналога) определяется стоимость оцениваемого объ­екта. Для нивелирования разброса рыночных цени факторов окружения сравнение производится по нескольким аналогичным объектам, что по­зволяет в итоге получить оценку высокого уровня.

Данный метод включает сбор данных о рынке продаж и предло­жений по объектам недвижимости, сходными с оцениваемыми. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по ко­торым объекты отличаются друг от друга. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оценивае­мой собственности.

Аналоговый метод находит основное применение на рынке жилья, где сравнительно легко выделяются группы объектов с аналогичными характеристиками. При этом учитывается район, где расположено исследуемое частное домостроение, проводится анализ износа морально­го и физического, год постройки и т.д.

При применении указанного метода необходимо постоянное изуче­ние цен на рынке недвижимости региона, расположения исследуемой недвижимости.

Определение стоимости индивидуальных жилых домов и хозяйственных построек методом капитализации дохода.

Доходный метод, или метод капитализации прибыли, связан с рас­четом прибыли, которая может быть получена при инвестировании в оцениваемый объект, в сравнении с такими же по объему инвестициями в другие сферы предпринимательской деятельности и с текущим про­центом по банковскому депозиту. Этот метод требует применения до­статочно сложных методик капитализации прибыли и дисконтирования и используется в основном при оценке инвестиционных проектов на рынке аренды таких объектов, как магазины, офисы, склады.

При определении стоимости недвижимости методом капитализации дохода следует учитывать возможность использования конкретного дома под офис или складские помещения, а также определения дохода в случае сдачи конкретного дома в наем или аренду, то есть стоимость может быть определена, как способность приносить доход в будущем.

Следует отметить, что данный метод определения стоимости домовладения требует большого объема разработок и анализа экспертной практики, В связи с недостаточностью наработок оценки стоимости частных домов этим методом более подробные рекомендации давать на данном этапе является преждевременным.

Метод капитализации доходов при определении стоимости домостроений на основании определения судов или постановлений следователей следует применять только в том случае, если будут предоставлены данные о том, что исследуемое домостроение используется или предполагается использовать под помещение, приносящее определенный до­ход.

Конечный этап определения стоимости индивидуальных жилых до­мов и хозяйственных построек

Конечным этапом определения стоимости индивидуальных жилых домов и хозяйственных построек является:

* Итоговая проверка данных, на которых основывается оценка;
* Проверка правильности всех математических расчетов;
* Проверка обоснованности допущений, положенных в основу оцен­ки;
* Синтез оценочных стоимостей, полученных с использованием общепринятых подходов к оценке, в единое целое заключение об определяемой стоимости квартиры.

При установлении окончательной величины рыночной стоимости домовладения следует всем применяемым методам уделить максималь­ное внимание.

Как правило, при установлении окончательной величины рыночной стоимости домовладения максимальный вес достоверности присваива­ется методу прямого сравнительного анализа продаж, поскольку этот метод наиболее точно моделирует рынок продаж домовладения.

Учитывая сложившуюся ситуацию на рынке недвижимости затрат­ный метод, опираясь на конкретные стоимостные данные, не всегда яв­ляется наиболее надежным, отражающим тенденции покупок и продаж на установившемся рынке недвижимости, который, как правило, опира­ясь на базисную стоимость с учетом коэффициента инфляции, выполня­ет функцию подтверждения результатов оценки, определенную другим методом.

В случае, если эксперт не располагает достаточным количеством данных для определения стоимости индивидуальных жилых домов каким-либо из перечисленных методов, за основу следует брать стои­мость, полученную методом, по которой эксперт располагает макси­мальной информацией.

**Список использованной литературы:**

1. Уголовно-процессуальный кодекс Республики Казахстан.

2. Гражданский процессуальный кодекс Республики Казахстан,

3. Закон Республики Казахстан о судебной экспертизе.

4. Законодательство о жилищных отношениях в Республике Ка­захстан, Алматы. 1997г.

5. Единые нормы амортизационных отчислений на полное восстанов­ление основных фондов народного хозяйства СССР (Постановление Совета Министров СССР от 22 октября 1990 г. №1072).

6. Жилье (строительство, реконструкция, содержание, ремонт). ПРИ­ОР. Москва. 1998 г

7. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты, под редакцией Григорьева В.В., ИНФРА, Москва, 1997 г.

8. Оценка рыночной стоимости недвижимости, под редакцией В. Рутгаузера, Изд. «Дело». Москва. 1998 г.

9. Сборник оценочных норм для оценки строений граждан в городах и рабочих поселках Казахской ССР. Алма-Ата. 19821.

10. Волочков Н.Г. Справочник по недвижимости, ИНФРА-М, Москва, 1996г.

11. утуков В.Н. Реконструкция зданий. Москва, Высшая школа, 1981г.

12. Сербинович П.П., Орловский Б.Я. Архитектура, Москва, Высшая школа.

13. Архив ЦСЭ МЮ РК (за 1995-1999 гг.)