

**РЕСПУБЛИНСКОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ КАЗЕННОЕ
ПРЕДПРИЯТИЕ
«ЦЕНТР СУДЕБНЫХ ЭКСПЕРТИЗ
МИНИСТЕРСТВА ЮСТИЦИИ РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН»**



МЕТОДИКА

**СУДЕБНО-ЭКСПЕРТНОГО ИССЛЕДОВАНИЯ ПО ОПРЕДЕЛЕНИЮ
СТОИМОСТИ ДОМОСТРОЕНИЙ ИНДИВИДУАЛЬНЫХ ЖИЛЫХ
ДОМОВ И ХОЗЯЙСТВЕННЫХ ПОСТРОЕК (ДОМОСТРОЕНИЙ) ПРИ
ПРОВЕДЕНИИ СУДЕБНОЙ СТРОИТЕЛЬНО-ТОВАРОВЕДЧЕСКОЙ
ЭКСПЕРТИЗЫ**

(шифр специальности – 10.4)

ПАСПОРТ МЕТОДИКИ

1. Наименование методики	Методика судебно-экспертного исследования по определению стоимости домостроении индивидуальных жилых домов и хозяйственных построек (домостроении) при проведении судебной строительно-товароведческой экспертизы
2. Шифр специальности методики	10.4(4)
3. Информация о составителях методики	Батурина С.А. – главный эксперт службы «Судебно-товароведческой экспертизы» Ц(А)НПЛСЭ ЦСЭ МЮ РК, стаж экспертной работы с 1995 г. Удолатий Н.К. – руководитель службы «Судебно-экономической экспертизы» Ц(А)НПЛСЭ ЦСЭ МЮ РК, стаж экспертной работы с 1995 г. Дайрабаев Б.К. – главный эксперт ИСЭ по Кызылординской области ЦСЭ МЮ РК Кариева Ж.Б. – ведущий эксперт ИСЭ по Кызылординской области ЦСЭ МЮ РК
4. Сущность методики	Проведение исследований по вопросам, разрешения которых требует специальных научных знаний на предмет определения рыночной стоимости индивидуальных жилых домов с земельным участком и хозяйственных построек
4.1. Объекты исследования	Материалы уголовного, гражданского дела, технический паспорт домостроения, выполненный уполномоченным органом, в котором указаны действительные план домостроения построек; Акт на право собственности на земельный участок, выполненный уполномоченным органом, в котором отражена площадь земельного участка, на котором находится индивидуальный жилой дом с хозпостройками (домостроение), рыночную стоимость которых необходимо установить
4.2. Методы исследования	1. Затратный метод; 2. Метод прямого сравнительного анализа продаж; 3. Метод капитализации дохода

4.3. Краткое поэтапное описание методики	1. Ознакомление с материалами дела 2. Осмотр объекта исследования 3. Описание исследуемого объекта, определение объемов оцениваемых зданий 4. Определение стоимости 5. Составление заключения
5. Дата одобрения методики Ученым Советом ЦСЭ МЮ РК	Протокол №5 от 08.12.2023г.
6. Информация о составителях паспорта методики	Дайрабаев Б.К. – главный эксперт ИСЭ по Кызылординской области ЦСЭ МЮ РК Кариева Ж.Б. – старший эксперт ИСЭ по Кызылординской области ЦСЭ МЮ РК

СОДЕРЖАНИЕ

1. Введение	5
2. Основные положение методики	5-6
3. Понятин термины используемые в методике.....	6-8
4. Основные характеристики жилья.....	8-10
5. Понятия износов и дефектов.....	10-11
6. Порядок проведения исследования.....	11-14
7. Определение стоимости индивидуальных жилых домов и хозяйственных построек (домостроения) методом затратного подхода	14-17
8. Определение стоимости индивидуальных жилых домов и хозяйственных построек (домостроения) методом сравнительного подхода.....	17-18
9. Определение стоимости индивидуальных жилых домов и хозяйственных построек (домостроения) методом капитализации доходов (доходный метод)	18
10. Список использованных источников.....	19
11. Приложение №1.....	20-21
12. Приложения №2.....	22-23
13. Приложения №3.....	24
14. Приложения №4.....	25
15. Приложения №5.....	26
16. Приложения №6.....	27
17. Приложения №7.....	28-29

1. Введение

Решение экспертной задачи по определению рыночной стоимости индивидуальных жилых домов и хозяйственных построек (домостроении) 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 хозяйственных построек (домостроении) с земельным участком.

Результаты экспертной практики свидетельствуют и об отсутствии единого подхода и схемы к решению задачи по установлению рыночной стоимости объектов недвижимости. Данное обстоятельство обусловлено недостаточностью сведений об объекте, его фактическом: состоянии, схеме определения его стоимости в зависимости от различных факторов (месторасположение, благоустройство, качество выполненного ремонта и т.п.).

Предлагаемые Методические рекомендации по проведению экспертных исследований, связанных с определением стоимости индивидуальных жилых домов и хозяйственных построек, разработаны на основе изучения литературных данных и анализа экспертной практики Центра судебной экспертизы МЮ РК.

Целью данных рекомендаций является обеспечение единого подхода к решению задач по определению стоимости объектов недвижимости, единообразия в структуре изложения и восполнение пробелов, вызванных отсутствием справочных данных.

При определении стоимости недвижимости, расположенной в других регионах республики, настоящие методические рекомендации должны корректироваться в соответствии с местными условиями рынка.

2. Основные положение методики

Объектами исследования на предмет определения стоимости индивидуальных жилых домов с хозяйственных построек (домостроении) с земельным участком 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 домостроении;

- Акт на право собственности на земельный участок, выполненный уполномоченным органом, в котором отражена площадь земельного участка, на котором находится домостроения.

- домостроение и хозяйственный постройки, рыночную стоимость которых необходимо установить.

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

«Какова рыночная стоимость домостроения и земельного участка, находящихся по адресу: «__».

3. Понятия и термины, используемые в методике

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

Жилище – отдельная жилая единица (индивидуальный жилой дом, квартира, комната в общежитии, модульный (мобильный) жилой дом), предназначенная и используемая для постоянного проживания, отвечающая установленным строительным, санитарным, экологическим, противопожарным и другим обязательным нормам и правилам (7).

Общая площадь жилища - сумма полезной площади жилища и площадей балконов (лоджий, веранд, террас), рассчитываемых с применением понижающих коэффициентов в соответствии с нормативно-техническими актами;(7)

Общая площадь жилого дома (жилого здания) - сумма общих площадей всех жилищ и площадей всех нежилых помещений, а также площадей частей жилого дома, являющихся общим имуществом;(7)

Стоимость жилища - рыночная стоимость жилища, определяемая на день совершения сделки;(7)

Полезная площадь жилища - сумма жилой и нежилой площадей жилища;(7)

Жилая площадь жилища - сумма площадей жилых комнат (спальни, гостиной, детской, домашнего кабинета и тому подобных) в жилище (квартире), исчисляемая в квадратных метрах;(7)

Нежилая площадь жилища - сумма площадей внутренних подсобных помещений (кухни, ванной комнаты, туалета, прихожей, коридора, квартирной кладовой и тому подобных) в жилище (квартире), исчисляемая в квадратных метрах;(7)

Земельный участок - земельная территория, закрепленная за жилым домом (жилым зданием) в порядке, установленном законодательством Республики Казахстан;(7)

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.

Нежилое помещение – отдельное внутреннее пространство в много квартирном жилом доме, соответствующее строительным, санитарным, экологическим, противопожарным и другим обязательным нормам и правилам, предусмотренное на стадии проекта, границами которого являются внутренние поверхности стен, пола и потолка (межэтажных перекрытий), если иное не предусмотрено законодательством Республики Казахстан, используемое в иных, чем постоянное проживание, целях (офис, магазин, кафе, гостиница, хостел и другие объекты сферы услуг населению) и находящееся в индивидуальной (раздельной) собственности, за исключением общего имущества объекта кондоминиума; (7)

Приусадебный участок: Земельный участок, на котором расположены усадебный жилой дом, хозяйственные постройки и ведется личное подсобное хозяйство; (8).

Дом жилой блокированный: В настоящем документе блокированный дом, состоящий из двух или более пристроенных друг к другу автономных жилых блоков, каждый из которых имеет непосредственный выход на придворовый участок; (10)

Дом жилой одноквартирный: Жилой дом, включающий одну квартиру и, при необходимости, дополнительные жилые, подсобные, хозяйствственные помещения, а также помещения общественного назначения для индивидуальной трудовой деятельности; (10)

Придворовый участок: Земельный участок, примыкающий к жилому дому с непосредственным выходом на него; (10)

Хозяйственные постройки: Строения и сооружения нежилого назначения, размещаемые на приусадебном участке и предназначенные для обслуживания домовладения и земельного участка; (8)

Индексный метод – метод приведения базисной стоимости объекта (первоначальной балансовой стоимости, стоимости воспроизводства по последней переоценке, сметной стоимости) к современному уровню цен с помощью индекса (или цепочки индексов) изменения цен в строительстве за соответствующий период. При этом индексный метод применим только в том случае, если отсутствует возможность произвести расчет другими методами затратного подхода, а также методами сравнительного и доходного подходов: (6)

Затратный метод определения рыночной стоимости — это метод определения затрат на полное воспроизведение 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.).

Физический износ жилища - утрата первоначальных технико-эксплуатационных качеств (прочности, устойчивости, надежности и других) в результате воздействия природных, климатических и иных факторов; (7)

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

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.

Рыночная стоимость – расчетная денежная сумма, за которую состоялся бы обмен актива на дату оценки между заинтересованным лицом и продавцом в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, при которой каждая из сторон действовала бы, будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения (3).

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 экономически) поведению группой покупателей (8).

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

4. 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.

4.1.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.

4.2. 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.

4.3.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 (рубленые, 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.

5. Понятия износа и дефектов

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.

Индивидуальный физический износ - утрата (уменьшение) восстановительной стоимости или стоимости замещения конкретного объекта вследствие природных явлений, стихийных бедствий, эксплуатационных причин, нарушения СН РК, СП РК 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 трудно устранимые;
- развивающиеся во времени от воздействия среды и нагрузок. В практике встречаются как перечисленные выше виды дефектов и повреждений, так и их комбинаций.

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.

6. Порядок проведения исследования

6.1. 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.

6.2. 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 запрашивается эскизы (абрис) с нанесением всех имеющихся строений, сооружений, ограждений, внутри дворовых мощений.

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 приступить 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.

6.3. Определение объемов оцениваемых зданий

Площадь горизонтального сечения (площадь основания здания) определяется умножением длины на ширину строения, которые обмеряются по внешнему контуру здания на 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: $(100 \text{ кв. м} \times 5,0) + (100 \text{ кв. м} \times 1.5 \times 0.60) = 590 \text{ куб. м}$ 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 определения стоимости индивидуальных жилых домов и хозяйственных построек - выводы давать в вероятной форме и стоимость возможно актуально в течении 6 месяцев с момента дачи заключения.

7. Определение стоимости индивидуальных жилых домов и хозяйственных построек (домостроении) методом затратного подхода.

Метод затратного подхода базируется на калькуляции всех затрат при строительстве аналогичного объекта. К оценке недвижимости предусматривается, что определение стоимости объекта недвижимости как земельного участка с улучшениями – изменениями, неотрывно связанными с землей - зданиями, сооружениями и производиться следующей последовательности:

- определяется рыночная стоимость участка земли как условно свободного и доступного для наиболее эффективного использования. Оценка земельного участка при этом производится на основе текущей конъюнктуры рыночных цен отдельно от здания (сооружения);
- рассчитывается величина восстановительной стоимости – затрат на строительство здания (сооружения) и прочих имеющихся объектов недвижимости;
- оценивается величина накопленного износа. Стоимости износа объекта при условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке недвижимости.
- производится итоговое определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости участка земли и восстановительной стоимости за вычетом износа.

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.

Для расчета стоимости использовался метод сравнительной единицы. Метод сравнительной единицы данный метод предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы (1 кв.м., 1 куб.м.) аналогичного здания.

Рыночная стоимость прилегающего земельного участка определить методом сравнительного анализа продаж согласно методике и алгоритму. Поиск аналогичных объектов недвижимости осуществлялся с использованием следующих источников информации: электронное издание газеты, риэлтерские фирмы. Рассматривать предложение о продаже схожих объектов, которые действительны на дату оценки.

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

Процедура определения стоимости затратным методом основана на том, что возможно определение стоимости объекта недвижимости, приписывая ему стоимость строительства современного эквивалентного здания и вводя далее поправки к стоимости учитывающие эффект экономической амортизации оцениваемого здания.

Расчет стоимости строений и сооружений методом затратного подхода (укрупненные стоимостные нормативы (УСН), укрупненных показателей стоимости строительства (УПСС).

Определение восстановительной стоимости объектов оценки по Сборникам КО-Инвест.

Стоимость воспроизведения (стоимость здания) строительной единицы объекта без учета износа по состоянию на дату оценки <Сд.о> в общем виде определяется по формуле:

$$\text{Сд.о.} = (\text{Сд.с.} + \text{Ккон} + \text{Кст} + \text{Кв}) \times \text{ко} \times \text{Ксейсм} \times \text{К рег. эк.} \times \text{Ид. с-д. о}$$

[1]

Где,

Сд.с. - стоимость воспроизведения (стоимость здания) строительной единицы объекта без учета износа по состоянию на дату справочника;

Ккон - поправочный коэффициент, учитывающий конструктивные отличия объекта и аналога;

Кс - поправочный коэффициент, учитывающий отсутствие какой-либо наружной стены здания;

Поправка отсутствие какой-либо наружной стены здания определяется по Сборнику КО-Инвест «Жилые здания», на текущий год. (для условий строительства в каждому региону, РК) п. 1. по формуле:

$$\text{Кст} = \text{Аст} \times \text{Сст}, [2]$$

Где:

Аст - доля площади отсутствующей стены в общей площади стен пристроенного здания.

Сст - справочная стоимость стен, приводимая в гр. 11 сборников Ко-Инвест.

Кв - поправочный коэффициент, учитывающий различие в высоте этажа объекта и аналога.

Поправка на различие в высоте этажа оцениваемого здания (h_o) и высоте здания аналога (h_a) определяется по Сборнику КО-Инвест «Жилые здания», на текущий год. (для условий строительства в каждому региону, РК) п. 1 по формуле:

$$Ko = (\bar{C}_{пер} + \bar{C}_{пол} + 0,6 \times \bar{C}_{карк}) \times (h_a - h_o) / h_o, [3]$$

где: $\bar{C}_{пер}$, $\bar{C}_{пол}$ $\bar{C}_{карк}$ - удельные справочные показатели стоимости конструктивных элементов здания соответственно перекрытий (графа 13 справочной таблицы Сборника), пола (графа 16 справочной таблицы Сборника), каркаса (графа 10 справочной таблицы Сборника). Поправка выражена в тенге на 1 куб.м/1 кв.м. здания.

h_a , h_o - средняя высота этажа здания аналога и оцениваемого здания соответственно

Ko - поправочный коэффициент, учитывающий отличия в строительных объемах объекта и аналога;

Поправка на разницу между объемом (площадью) оцениваемого здания и объемом (площадью) здания-аналога определяется по сборнику (Сборник КО-Инвест «Жилые здания», на текущий год., Табл. 1.5). При разнице в объемах (площади) менее 30% поправочный коэффициент Ko к общей стоимости здания может не вводиться.

Ксейсм – коэффициент, учитывающий сейсмичность в районе расположения объекта оценки; (принимается по таблице 1.5 вышеуказанного сборника)

К рег. эк. - коэффициент к справочной стоимости строительства в каждому региону, РК. Определен на основании регионально-экономических коэффициентов стоимости строительства, раздел 2.2.5 сборника Ко-Инвест в ценах текущего года (для условий строительства в каждому региону, РК).

Идс-д. о. - индекс цен, отражающий динамику удорожания материалов и строительно-монтажных работ (СМР), с учетом повышающих и понижающих коэффициентов, без учета износа Коэффициент СМР определен на основании индекса изменения цен в РК на СМР на дату оценки (бюллетень Агентства статистики РК).

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

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

$$[1] CT_3 = CT_b \times V \times K_{физ} \times K_{бл} \times K_{от} \times K_{во} \times K_{план} \times K_{иф} \times K_{пр}$$

$$[2] СТз = СТпр \times S \times Кст \times Кфиз \times Квыс \times Кблаг \times Кот \times Кплан \times Кпр$$

Где:

СТ_б - стоимость одного квадратного метра полезной площади жилого дома, в текущих ценах 2022 года, которая зависит от строительных конструкций (таблица 1 приложения 1)

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. (Бюро национальной статистики агентства по стратегическому планированию и реформам РК)

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.

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).

Квыс – коэффициент, учитывающий высоту жилого помещения в домостроение, принимается по приложению №6 (таблица 6.1).

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

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

Киф - коэффициент индексации цен в строительстве, принимается согласно данным Бюро национальной статистики агентства по стратегическому планированию и реформам РК, рассчитанных по состоянию на каждый месяц по каждому региону.

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.

8. Определение стоимости индивидуальных жилых домов и хозяйственных (домостроении) методом сравнительного подхода.

Метод сравнительного подхода 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 цен 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.

Метод сравнительного подхода 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.

Данных для сравнительного анализа должно быть не менее трех до пяти, чем больше рассмотрено аналогов, тем с больше вероятная точность определение стоимости исследуемого объекта.

Критерием выбора единицы сравнения должна быть адекватность рассматриваемых аналогичных объектов недвижимости. Общая величина коррекции зависит от степени различия между объектами, применение корректировки выше 35% указывает на пользование некорректного аналога.

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

9. Определение стоимости индивидуальных жилых домов и хозяйственных (домостроении) методом капитализации дохода. (доходный подход)

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

Доходный подход, 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.

10.Список использованной литературы:

1. Закон Республики Казахстан «О судебно-экспертной деятельности в Республике Казахстан» от 20.01.2010г. № 240-IV.
2. Закон Республики Казахстан от 10 января 2018 года № 133-VI ЗРК. «Об оценочной деятельности в Республике Казахстан.
3. О внесении изменений в приказ Министра финансов Республики Казахстан от 5 мая 2018 года № 519 "Об утверждении стандартов оценки" Утвержден приказом Заместителя Премьер-Министра - Министра финансов Республики Казахстан от 23 августа 2022 года № 876.
4. СВОД ПРАВИЛ РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН СП РК 1.04-102-2012 «Правила оценки физического износа зданий и сооружений»
5. СВОД ПРАВИЛ РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН СП РК 3.02-101-2012 СП РК «Здания жилые многоквартирные».
6. Стандарт оценки "Оценка стоимости недвижимого имущества" утвержденной Приказом Министра финансов Республики Казахстан от 5 мая 2018 года № 519. Зарегистрирован в Министерстве юстиции Республики Казахстан 31 мая 2018 года № 16971.
7. Закон Республики Казахстан от 16 апреля 1997 года № 94 «О жилищных отношениях».
8. СН РК 3.01-02-2012 «Планировка и застройка районов индивидуального жилищного строительства».
9. СН РК 3.02-02-2014 и СП РК 3.02-102-2014 «Проектирование одноквартирных жилых домов и их инженерных систем».

Примечание - При пользовании настоящим государственным нормативом целесообразно проверить действие ссылочных документов по информационным каталогам «Перечень нормативных правовых актов и нормативных технических документов в области архитектуры, градостроительства и строительства, действующих на территории Республики Казахстан», «Каталог национальных стандартов и национальных классификаторов технико-экономической информации РК» и «Каталог межгосударственных стандартов», составляемым ежегодно по состоянию на текущий год, и соответствующим ежемесячно издаваемым информационным бюллетеням - журналам и информационным указателям стандартов, опубликованным в текущем году.

Если ссылочный документ заменен (изменен), то при пользовании настоящим нормативом следует руководствоваться замененным (измененным) стандартом, если ссылочный документ отменен без замены, то положение, в котором дана ссылка на него, применяется в части, не затрагивающей эту ссылку.

Приложение 1.

УСН РК 8.02-04-2022 «Сборники укрупненных показателей стоимости строительства зданий и сооружений объекты непроизводственного назначения»

УПСС представляют собой объем денежных средств (без учета налога на добавленную стоимость), необходимый и достаточный для возведения объекта строительства, рассчитанный на установленные единицы измерения (измерители) в соответствующем уровне текущих цен по регионам Республики Казахстан.

УПСС рассчитаны для 20-ти регионов Республики Казахстан и выпускаются ежегодно в виде «Сборника укрупненных показателей стоимости строительства зданий и сооружений. Объекты непроизводственного назначения» (далее – Сборник УПСС) для каждого региона.

УПСС зданий и сооружений в зависимости от назначения объекта приведены в отделах «Объекты непроизводственного назначения» и «Объекты инфраструктуры». В отделах УПСС объединены в отдельные разделы по видам, функциональному назначению, мощностным характеристикам, основным потребительским свойствам зданий и сооружений непроизводственного назначения (далее – Разделы). Каждый Раздел Сборника УПСС сформирован из подразделов, которые объединяют объекты в группы.

УПСС из отдела «Объекты инфраструктуры» могут применяться как в качестве вспомогательных объектов, так и в качестве основных объектов.

УПСС для конкретного региона рассчитаны с учетом климатических факторов региона, а именно исходя из данных о температуре воздуха наиболее холодной пятидневки. УПСС применяются для того региона, который находится исследуемый объект.

УПСС разработаны для отдельно стоящего здания (сооружения) без учета стоимости вспомогательных объектов инфраструктуры, расположенных в пределах земельного участка, отведенного под застройку.

Сн - стоимость 1 квадратного метра жилья объектов по региону их места расположения в зависимости от строительных конструкций в ценах 2022 года по УСН РК 8.02-04-2022 «Сборники укрупненных показателей стоимости строительства зданий и сооружений объекты непроизводственного назначения». (Таблице цена по Кызылординской области)

Таблица 1.1

Тип строительной конструкции жилого дома	Стоймость 1 кв. м в ценах 2022 г, в тенге
1-этажный жилой дом из керамического кирпича	267 072

1-этажный жилой дом из газобетонных блоков с облицовкой силикатным кирпичом	296 447
2-этажный многоквартирный жилой дом из керамического кирпича	269 181
3-х этажный жилой дом из керамического кирпича	288 187

Приложение 2.

Коэффициент физического износа (К физ.), отражающий величину степени добротности оцениваемой недвижимости, определяется двумя последовательными методами: определения физического износа по мере амортизации и по эффективному возрасту по формуле:

К физ. = 1 - Физический износ

Физический износ = (Т. - Т ввода) х Нам/100 [2], где:

Т – год проведения исследования объекта

Т ввода - год ввода объекта в эксплуатацию;

Нам - норма амортизации (таблица 2.1).

Пример: Т = 2004; Т ввода = 1978 г.; Нам = 0,7

Физический износ = (2004 - 1978) х 0,7/100 = 0,182

К физ. = 1 - 0,182 = 0,818

Если физический износ, полученный на основании нормы амортизации, окажется величиной близкой к единице, как показано в приведенном примере, т.е. здание полностью амортизировано, но продолжает свои функции, то физический износ следует принимать по техническому состоянию строительных конструкций по таблице 2.1

Таблица 2.1

Группы основных фондов	Норма амортизационных отчислений в год, % в год, Киз	Срок службы, (лет)
Здания каменные, особо капитальные, стены кирпичные толщиной в 2,5-3,5 кирпича или с железобетонным или металлическим каркасом, перекрытия железобетонные и бетонные; здания с крупнопанельными стенами, перекрытия железобетонные.	0,7	143
Здания с кирпичными стенами толщиной в 1,5-2,5 кирпича, перекрытия железобетонные, бетонные или деревянные; с крупноблочными стенами, перекрытия железобетонные	0,8	125
Здания со стенами облегченной кладки из кирпича, монолитного шлакобетона, легких шлакоблоков, ракушечника, перекрытия железобетонные или бетонные; здания со стенами крупноблочными или облегченной кладки из кирпича, монолитного шлакобетона, мелких шлакоблоков, ракушечника, перекрытия деревянные	1,0	100
Здания со стенами смешанными, деревянными рубленными или брускатыми	2,0	50
Здания сырцовые, сборно-щитовые, каркасно-засыпные, глинобитные, саманные.	3,3	30
Здания каркасно-камышитовые и другие облегченные	6,6	15

Примечание: Нормы амортизации определяются на основе «Единых норм амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов», утвержденных постановлением Кабинета Министров Республики Казахстан от 31 марта 1992 года № 306

Таблица 2.2
Ориентировочная оценка физического износа жилого дома¹.

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния здания	Примерная стоимость ремонта, в % от восстановительной стоимости
0-20	Хорошее	Повреждений и деформаций нет	0-10
		Имеются отдельные устранимые при текущем ремонте мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт нужно производить лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ.	
21-40	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодные для эксплуатации, но требуется некоторый капитальный ремонт, наиболее целесообразный именно на данной стадии	12-36
41-60	Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта	38-90
61-80	Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а несущих весьма ветхое. Ограничено выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь после проведения охранных мероприятий или при полной замене конструктивного элемента	93-20
81-100	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100 % нет остатков конструктивного элемента	-

Приложение 3.

Кбл. - поправочный коэффициент, учитывающий уровень благоустроенности жилья, обеспечение его инженерно-техническими устройствами, принимается в соответствии с таблицей 4.1 по формуле

$$[4] K_{бл} = K_{инж} \times K_{ст},$$

где **K_{инж}** – коэффициент, учитывающий обеспечение жилья инженерно-техническими устройствами, принимается в соответствии с таблицей 4.1 по формуле $K_{инж} = 1 - \sum Y / 100$,

где **Y** – отсутствующие инженерные устройства.

При отсутствии каких-либо инженерно-технических устройств, стоимость объекта снижается.

Таблица 3.1

Инженерно-технические устройства	Поправка к К благ
Центральное отопление	14
Водопровод	2
Горячее водоснабжение	2,6
Канализация	4,8
Газ и электроплита	1,2
Электроснабжение	5

Для домостроений со всеми инженерно-техническими устройствами **K_{инж}=1**

K_{ст.} – коэффициент, учитывающий состояние сантехнического оборудования, принимается по таблице 4.2

Таблица 3.2

Поправочный коэффициент	Значения
Импортное сантехническое оборудование	1,02
Отечественное сантехническое оборудование	1,00

Приложение 4 .

Кот - коэффициент отделки жилья, принимается в зависимости от качества отделочных работ и времени проведения капитального ремонта. Коэффициенты получены на основании исследований и анализа экспертной практики.

Таблица 4.1

$K_{\text{от}}$	Виды отделки
0,8	Обычная отделка, время проведения косметического ремонта более 10 лет
0,90	Обычная отделка, время проведения косметического ремонта от 3 до 10 лет
0,95	Обычной отделкой, время проведения косметического ремонта от 1-го до 3-х лет
1,00	Обычной отделкой, время проведения ремонта до года
1,1	Улучшенная отделка, время проведения ремонта от 3-х года до 10-х лет
1,2	Улучшенная отделка, время проведения ремонта более 10 лет
1,4	Высококачественная отделка (евроремонт). Время проведения ремонта от 3 до 10 лет
1,6	Высококачественная отделка и (евроремонт), Время проведения ремонта от 1-го до 3-х лет
1,8	Высококачественная отделка (евроремонт), время проведения ремонта до года

Приложение 5.

$K_{выс}$ – коэффициент, учитывающий высоту жилого помещения в домостроение, принимается при определении стоимости квартиры по формуле [2], принимается по таблице 5.1

Таблица 5.1

Высота помещений, м	K выс.
До 2,0	0,95
2,5	1,0
2,6	1,01
2,7	1,02
2,8	1,03
2,9	1,04
3,0 и выше	1,05

Приложение 6

K_{ст} - коэффициент, учитывающий материал стен:

Таблица 6.1

Материал стен	Коэффициент
Из кирпича	1,1
Сборный из керамзитобетонных блоков	1,0
Сборный из к/б блоков облицованный кирпичом	1,05
ж/б панели	1,0
Из ж/б панелей, облицованный кирпичом	1,05
Саманно-глинобитный	0,5
Саманные, облицованные снаружи в 0,5 кирпича	0,6
Монолитные шлакобетонные	0,7
Из ж/б блоков	1,0
Сборно-щитовые	0,6
Сборно-щитовые, облицованные 1/2 кирпича	0,75
Деревянные рубленные	0,85
Шпальные	0,75
Шпальные, облицованные кирпичом	0,95
Каркасно-камышитовые	0,6
Прочие	1

Приложение №7

$K_{\text{план.}}$ - коэффициент, учитывающий тип объемно-планировочные решения домостроения, определяется по формуле [7] и включает в себя несколько параметров:

$$[7] K_{\text{план}} = K_{\text{прох}} \times K_{\text{бал}} \times K_{\text{лод}} \times K_{\text{с/у}} \times K_{\text{кух}}, \text{ где}$$

при смежных комнатах – $K_{\text{прох}} = 1,0$

если комнаты раздельные – $K_{\text{прох}} = 1,1$

если квартира однокомнатная – $K_{\text{прох}} = 1,0$

$K_{\text{бал}}$ - коэффициент, учитывающий наличие балкона (ов), принимается по таблице 7.1

$K_{\text{лод}}$ – коэффициент, учитывающий наличие лоджии (ий), принимается по таблице 7.1

Таблица 7.1

Наличие балконов и лоджий	$K_{\text{бал}}; K_{\text{лод}}$
Есть один балкон	$K_{\text{бал}}=1,02$
Имеется два балкона	$K_{\text{бал}}=1,04$
Имеется три балкона	$K_{\text{бал}}=1,06$
Нет балкона	$K_{\text{бал}}=1,0$
Есть одна лоджия	$K_{\text{лод}}=1,03$
Имеется две лоджии	$K_{\text{лод}}=1,06$
Имеется три лоджии	$K_{\text{лод}}=1,07$
Нет лоджии	$K_{\text{лод}}=1,0$
Имеется одна лоджия и один балкон	$K_{\text{лод}}=1,05$

Примечание.

Если балкон или лоджии отсутствуют, коэффициент следует принимать равным 1,0.

Когда расчет производится исходя из общей площади квартиры, т.е. с учетом площадей, занимаемых балконами с коэффициентом - 0,3, и лоджий с коэффициентом 0,5, то коэффициенты Кбал, и Клод. Следует принимать равным 1,0

$K_{\text{с/у}}$ – коэффициент, учитывающий планировочное решение санузлов, промается по таблице 7.2

Таблица 7.2

Совмещенный санузел	0,95
Раздельный санузел	1,0
Два санузла	1,1
Нет санузла	0,75
Нет ванны	0,75
Наличие душевой кабины	1,02
Наличие душевой кабины и ванны	1,05
Наличие ванны «Джакузи»	1,05

$K_{кух}$ – коэффициент, учитывающий планировочные решения кухни, принимается по таблице 8.3

Таблица 7.3

Площадь кухни меньше 8 кв. м	$K_{кух}=0,95$
Площадь кухни от 8 до 15 м ²	$K_{кух}=1$
Кухня больше 15 м ²	$K_{кух}=1,1$
Кухня отсутствует	$K_{кух}=0,8$