

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



МЕТОДИКА

ПО ОПРЕДЕЛЕНИЮ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ НА
РЕТРОСПЕКТИВНУЮ ДАТУ

(шифр специальности – 10.4)

Астана, 2025 г.

ПАСПОРТ МЕТОДИКИ

1. Наименование методики	Методика по определению стоимости недвижимости на ретроспективную дату
2. Шифр специальности методики	10.4 (6)
3. Информация о составителях методики	Жилкибаева Л.Р. – заместитель директора ИСЭ по Карагандинской области ЦСЭ МЮ РК, Тлегенова Г.С. - судебный эксперт Республиканской палаты Судебных Экспертиз РК, Сакенова И.Б. – главный эксперт ИСЭ по г.Алматы ЦСЭ МЮ РК, Балаби М.К. - заведующий лабораторий специальных исследований ИСЭ по г.Астана ЦСЭ МЮ РК
4. Сущность методики	Исследование объектов недвижимости с целью определения стоимости на ретроспективную дату
4.1 Объекты исследования	-участки земли, занятые улучшениями или незанятые земельные участки, исключения составляют земли сельскохозяйственного назначения; -здания и сооружения, включая инженерные сети и системы, а также оборудование, обеспечивающее функционирование зданий и сооружений
4.2 Методы исследования	Общие, общенаучные методы исследования (наблюдение, исследование, синтез, и др.); -специальные методы (методы криминалистики, специализированные издания); -социологические методы; математические методы; методы статистической обработки данных; -иные общепринятые методы производства исследования, не противоречащие законодательству РК
4.3 Краткое поэтапное описание методики	Классификационное исследование (установление объекта); диагностическое исследование (установление качественных характеристик объекта) ситуационное исследование (определение рыночной стоимости на ретроспективный период)

5. Дата одобрения методики Ученым Советом ЦСЭ МЮ РК	Протокол №5 от 17.12.2025г.
6. Информация о составителях паспорта методики	Сакенова И.Б. – главный эксперт ИСЭ по г.Алматы ЦСЭ МЮ РК

Методика не может быть частично или полностью воспроизведена, растиражирована и распространена в качестве официального издания, без согласования с ЦСЭ МЮ РК.

СОДЕРЖАНИЕ

Введение.....	5
Общая часть.....	6-8
Специальная часть.....	8-16
Заключение.....	17
Список использованных источников.....	18
Приложение №1-№6.....	19-30

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность темы исследования. В условиях развития судебно-экспертной деятельности в Республике Казахстан особое значение приобретает применение специальных знаний для объективного установления стоимостных характеристик объектов недвижимости, в том числе на ретроспективную дату. В судебной и досудебной практике нередко возникает необходимость определения рыночной стоимости зданий, сооружений и земельных участков на момент совершения сделки, правонарушения или иного юридически значимого события.

При условии отсутствия единых подходов и методологических основ при проведении сходных исследований сказывается на снижении их доказательственной силы и вызывает затруднения при процессуальной оценке результатов. В связи с этим актуальной задачей является формирование новых подходов для судебно-экспертного строительно-товароведческого исследования по определению **ретроспективной стоимости объектов исследования**, обеспечивающей обоснованность и достоверность выводов эксперта.

Применение данной методики способствует повышению научной обоснованности и прозрачности экспертных расчётов, укреплению доказательственного значения судебно-экспертных заключений.

Таким образом, актуальность темы обусловлена необходимостью нормативно и научно упорядочить процесс установления стоимости объектов недвижимости на ретроспективную дату в рамках судебно-экспертной деятельности, что имеет существенное значение для обеспечения объективности.

1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

Настоящая методика разработана на основе единой терминологической, научной и методологической базы в сфере судебно-экспертной деятельности, применяемой при определении стоимостных характеристик объектов недвижимости.

1.1 Понятие предмета исследования

Предметом настоящего судебно-экспертного исследования являются **фактические данные и обстоятельства**, установленные в рамках уголовных, гражданских и административных дел, связанные с определением стоимостных характеристик объектов недвижимости на ретроспективную дату.

Ограничений по годам для определения стоимости недвижимости на ретроспективную дату законодательно не установлено. Однако имеются важные практические и методологические ограничения, которые необходимо учитывать. Это наличие достаточной и достоверной информации: о состоянии объекта; рынка; правовом статусе и иных факторах на момент ретро-даты.

При определении стоимости объектов исследования на ретроспективную дату, наличие объекта в фактическом, физическом виде на момент проведения исследования не обязательно при наличии необходимой достоверной информации о его состоянии.

Ниже перечислен список необходимой достоверной информации:

- техническая документация;
- фотографии;
- отчеты об оценке ранние;
- акты осмотра;
- проектно-сметная документация;
- архивные данные;
- показания свидетелей и т. д.

Данный перечень не является исчерпывающим и может быть дополнен иными достоверными источниками информации, необходимыми для объективного исследования и анализа ситуации.

Объект должен быть идентифицируемым — то есть эксперт должен иметь возможность точно установить, о каком объекте идёт речь, и каким он был на исследуемую дату.

1.2 Объекты и задачи исследования

Объектами исследования являются:

- участки земли, занятые улучшениями или незанятые земельные участки, *(исключением являются земли сельскохозяйственного назначения, поскольку в большинстве случаев они находятся в аренде, в том числе долгосрочной);*

- здания и сооружения, с учетом инженерных сетей и системы, обеспечивающее функционирование зданий и сооружений.

- материалы дела, в том числе документы, содержащие сведения об объектах исследования.

К задачам относятся определение рыночной стоимости зданий, сооружений и земельных участков, функционально связанных с ними на ретроспективную дату.

1.3 Предоставляемые на исследование материалы.

Перечень документов для определения рыночной стоимости объекта исследования на ретроспективную дату:

- материалы уголовного, гражданского и административного дела;
- правоустанавливающие документы (договора, технические паспорта, инвентарное дело, акты на право собственности (право временного возмездного землепользования) на земельные участки);
- сведения о спросе и предложениях объектов недвижимости, аналогичных исследуемому объекту, на требуемый период проведения исследования (периодические издания: газеты, журналы, договора купли-продажи или аренды, ссылки на объявления, опубликованные на специализированных интернет площадках);
- сведения о техническом состоянии исследуемого объекта на период проведения исследования (*отчеты об оценке при наличии*);
- документы при условии проведения улучшений (реконструкция, капитальный или текущий ремонт, установка дополнительного оборудования);
- на объекте после указанной ретроспективной даты (эскизный проект, рабочий проект, проектно-сметная документация);
- при наличии топографической съемки земельного участка с указанием имевшихся инженерных сетей на исследуемый период.

1.4 Типовой вопрос, подлежащий разрешению эксперта

Вопросы, подлежащие разрешению экспертами, определяются условиями, заданными судом, органами следствия, и др. лицами:

1. Какова рыночная стоимость (наименование объекта исследования) _____ расположенного (адрес) _____ по состоянию на (дата) _____ г?

При постановке вопроса обязательно должна быть указана дата, на которую необходимо определение рыночной стоимости.

В случае необходимости уточнения даты определения стоимости объекта исследования, экспертом направляется ходатайство органу или лицу, назначившему экспертизу.

1.5 Оборудование, инструменты, аппаратура и принадлежности

- лазерный измеритель (дальномер);
- мерная лента – рулетка металлическая, пластиковая (но не матерчатая);
- другие инструменты и оборудования

Фиксирующие инструменты и принадлежности:

1. Карандаш, планшет, листы писчей бумаги, ручка, ластик.
2. Фотоаппарат либо видеокамера.

Применение тех или иных технических средств определяется экспертом в зависимости от конкретных условий решаемой им задачи и специфики исследуемых объектов.

Измерительный инструмент в соответствии с требованиями Закона РК «Об обеспечении единства измерений», действие которого распространяется, в частности, и на судебную экспертную деятельность, должен быть сертифицированы, поверены либо калиброваны в соответствии с тем порядком, который предусмотрен для каждого конкретного вида технических средств.

2. СПЕЦИАЛЬНАЯ ЧАСТЬ

2.1 Порядок проведения исследования.

Изучение предоставленных на исследование материалов уголовного, гражданского, административного дела, инвентаризационные дела, технические паспорта, акты на право собственности на земельный участок, проектно-сметная документация и другие документы.

При этом следует учитывать, что земельный участок с правом временного возмездного землепользования не может являться объектом исследования.

При недостаточности документов для полного и всестороннего исследования экспертом направляется в установленном порядке ходатайства лицу или органу, назначившему экспертизу о предоставлении недостающих дополнительных документов, решении организационных вопросов, связанных с выездом эксперта с целью осмотра объекта исследования согласно ст. 91 ГПК РК, 79 УПК РК, 757 КОАП РК, связанных с привлечением специалистов, *(при необходимости)*.

Если в представленных на исследование материалах дела содержатся противоречивые данные, которые могут повлиять на определение стоимости объекта (например, площадь, разрешенное использование земельного участка и пр.), экспертом направляется в установленном порядке ходатайство лицу или органу, назначившему экспертизу о предоставлении правоустанавливающих документов на установленные противоречия.

В случае не предоставления запрашиваемых документов, эксперт возвращает материалы дела без исполнения.

2.2 Экспертный осмотр объектов исследования

В ходе проведения исследования объекта экспертом применяются методы квалифицированного наблюдения, прямого и опосредованного измерения. Выявляются, подлежат ли исследованию характеристики и признаки элементов объекта, имеющие значение для объективного и всестороннего решения поставленных вопросов.

Установление наличия (отсутствия) объектов исследования, соответствия их характеристик данным об этих объектах, содержащихся в предоставленных для проведения экспертизы материалах.

До проведения замеров (в случае необходимости) и обследования объектов исследования производится общий осмотр объекта в целях определения его фактического состава и состояния. Эксперт должен сопоставить фактический состав объекта исследования, функциональное назначение объекта исследования с предоставленными данными, характеризующими объект исследования на ретроспективную дату.

Факт отсутствия в натуре отраженного в техническом паспорте отдельного строения, либо его части (веранды, навеса, пристройки, надстройки и т.д.) должен быть зафиксирован в заключение эксперта.

В случае определения стоимости на ретроспективную дату экспертом принимаются документально подтвержденные характеристики объекта, существовавшего в натуре на требуемую дату, и на основании этих характеристик определяется его стоимость.

2.3 Этапы определения рыночной стоимости

В практике применяется система трёх классических подходов к определению рыночной стоимости: **затратный, сравнительный и доходный**. Каждый из них основан на различных принципах формирования стоимости: затратный — на воспроизводимых или восстановительных затратах, сравнительный — на исследовании рыночных аналогов, доходный — на прогнозе будущих доходов от использования объекта.

Выбор подхода зависит от **характера оцениваемого объекта, доступности информации и ретроспективного периода исследования**. Данные положения отражены в **Стандарте оценки «Оценки стоимости недвижимого имущества»**, утверждённом приказом Министра финансов Республики Казахстан от 5 мая 2018 года № 519.

При наличии достаточного количества информации для исследования необходимо применять все три метода. Невозможность или ограничения применения какого-либо из методов должны быть обоснованы.

ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

Затратный подход применяется для определения стоимости объекта (недвижимого имущества), рынок купли-продажи или аренды которого является ограниченным, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно.

В рамках данного подхода сначала определяется восстановительная стоимость исследуемого объекта с учетом величины прибыли предпринимателя, а затем полученное значение стоимости уменьшается на величину накопленного износа. После этого стоимость строительного объекта определяется по следующей формуле:

$$C_v = ПСЗ \times (1 - Ифиз) \times (1 - Ифункц) \times (1 - Ивн),$$

где:

C_v – восстановительная стоимость;
 $ПСЗ$ – полная стоимость замещения или воспроизводства с учетом прибыли предпринимателя;

Расчет производится по следующей общей формуле:

$$ПСЗ = U \times V \times K_{ПАРАМ} \times K_{РЕГ} \times K_{СЕЙСМ} \times K_{ВРЕМ} \times K_{ПФ}, (2)$$

где U – удельный показатель стоимости создания аналогичного объекта;

V – ценообразующий параметр объекта;

$K_{ПАРАМ}$ – коэффициент, учитывающий различия в ценообразующих параметрах;

$K_{РЕГ}$ – региональный индекс пересчета в зависимости от конструктивной системы объекта-оценки;

$K_{СЕЙСМ}$ – коэффициент сейсмичности региона объекта-оценки;

$K_{ВРЕМ}$ – коэффициент, учитывающий изменение цен во времени;

$K_{ПФ}$ – коэффициент премии за финансирование.

Где,

$Ифиз$ – физический износ, %;

$Ифунк$ – функциональный износ, %;

$Ивн$ – экономический (внешний) износ, %.

Физический износ – снижение рыночной стоимости объекта, связанное с полным или частичным снижением функциональных возможностей основных несущих элементов, их частей в связи с наличием большого количества внешних факторов с учетом длительности и качества эксплуатации.

Функциональный износ – снижение рыночной стоимости объекта, связанное с появлением и внешним или внутренним несоответствием современным требованиям и появлением новых технологий в дизайне, качестве применяемых стандартов, материалов, и т.д.

Примечание: Функциональный износ не учитывается в следующих случаях: 1) На ретроспективную дату конструктивные, планировочные и инженерные характеристики объекта соответствовали действующим в тот период нормативам и техническим требованиям. В связи с этим, функциональный износ не учитывается; 2). По состоянию на дату оценки объект не имел функциональных недостатков, влияющих на рыночную привлекательность, в том числе по параметрам планировки, объемно-пространственного решения и инженерного обеспечения; 3). В имеющихся архивных материалах отсутствуют сведения, указывающие на наличие функциональных ограничений объекта на дату оценки. Исследования аналогичных объектов не выявил признаков функционального износа, отличающих объект от типовых решений того периода.

Внешний износ – снижение рыночной стоимости объекта, связанное с колебаниями и изменениями, как в большую, так и в меньшую стороны,

факторов спроса и предложения, изменениями в экономической и политической сферах и т.д.

Примечание. В процессе проведения исследования при определении рыночной стоимости объекта в случае, если внешние негативные факторы, влияющие на снижение стоимости, не выявлены, местоположение объекта не характеризуется факторами, которые могли бы обусловить наличие экономического (внешнего) износа, то **корректирующий коэффициент на Изн не применяется.**

1) Ресурсный метод, при котором полная стоимость замещения и/или воспроизводства объекта складывается из стоимости составляющих его элементов и определяется по следующей формуле:

$$\text{ПСЗ} = \sum C_i \times N_i,$$

где:

ПСЗ – полная стоимость замещения или воспроизводства;

C_i — рыночная стоимость одного элемента или ресурса, входящего в состав объекта (например, строительных материалов, инженерного оборудования, работ);

N_i — количество единиц соответствующего элемента в составе объекта (например, квадратных метров, штук, тонн, человеко-часов);

Σ — символ суммирования: означает, что расчёт производится **по каждому элементу**, а затем все стоимости суммируются.

Примечание: Применение ресурсного метода имеет приоритетное значение для строительных организаций. Объемы материальных затрат на строительство объекта определяются в соответствии с проектно-сметной и исполнительно-технической документацией см. Приложение №6.

2) Метод удельных показателей.

Метод удельных показателей базируется на укрупненных показателях стоимости строительства, публикуемых в соответствующих сборниках. К примеру: Сборники УПВС, Справочники Ко-Инвест «Укрупненные показатели стоимости строительства, серия «Справочник оценщика» и пр.

Основан на расчете удельных показателей затрат по аналогичным объектам с применением следующей формулы:

$$\text{ПСЗ} = Z_{\text{удел}} \times V,$$

где:

ПСЗ – полная стоимость замещения или воспроизводства;

$Z_{\text{удел}}$ – удельные затраты на создание аналогичного объекта;

V – объем, площадь, длина или другой параметр объекта, соответствующий удельным затратам.

Подбор соответствующего показателя стоимости исследуемого объекта производится в зависимости от назначения, объемно-планировочных решений, материала конструкций.

Порядок расчёта по данному подходу изложен в пункте 15 главы 4 «Методика по определению стоимости недвижимости при производстве судебно-экспертного строительного-товароведческого исследования» (2014 г.). Общая стоимость объекта недвижимости определяется как сумма восстановительной стоимости строений (улучшений), стоимости земельного участка, а также с учётом оценки износа объекта и рыночной стоимости.

Следует отметить, что применение данного подхода не является исчерпывающим. Дополнительно к нему используются «Методические рекомендации по расчёту рыночной стоимости объектов недвижимости затратным подходом с применением укрупнённых показателей стоимости строительства (УПСС) «Ко-Инвест» (шифр специальности 10.4)».

ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами¹.

Применение метода сравнения продаж

Метод сравнения продаж наиболее эффективен для строительного объекта и земельного участка, по которым имеется достаточное количество информации (*не менее 3-х*) о ценах совершенных сделок купли-продажи или ценах предложений. Если такие объекты на рынке продаж отсутствуют, метод сравнения продаж не применим.

Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату определения стоимости должно быть учтено при исследованиях.

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

1) Исследование рынка необходимо для получения достаточной информации для проведения исследования всех факторов, имеющих отношение, как к объекту исследования, так и к имеющимся предложениям к продаже по сопоставимым объектам.

2) Определение подходящих объектов сравнения и проведение сравнительного исследования по каждому подобранному объекту-аналогу.

3) Сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами-аналогами для дальнейшего применения, в случае необходимости, корректирующих коэффициентов.

4) Получение итоговой величины стоимости объекта как среднего или средневзвешенного значения откорректированных стоимостей объектов сравнения.

Рыночная стоимость объекта исследования методом сравнения продаж определяется по формуле:

$$C_{\text{сп}} = \sum_{i=1}^n \left(\left(P_i + \sum_{j=1}^k F_j \right) * d_i \right), \text{ где:}$$

$C_{\text{сп}}$ – рыночная стоимость по сравнительному подходу, ден. ед.;

¹ Методика по определению стоимости недвижимости при производстве судебной строительно-товароведческой экспертизы, утвержден НМС Астана от 28 апреля 2014 г. Протокол № усовершенствована в 2025г.

- P_i – цена аналога i , ден. ед.;
- K_j – коэффициент j -й поправки (для относительных/процентных поправок), доли ед.;
- F_j – величина j -й поправки (для абсолютных/денежных поправок), ден. ед.;
- d_i – весовой коэффициент для i -го аналога, доли ед.

Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта исследования при применении сравнительного подхода

Краткий перечень основных ценообразующих факторов применительно к рынку недвижимости при использовании сравнительного подхода:

1. Местоположение объекта. Местоположение (удаленность от центра города, областного центра, районного центра и т.д.) является важным фактором, влияющим на стоимость объекта исследования. При удалении от центра, как правило, стоимость объектов уменьшается, и наоборот.

2. На рынке прослеживается обратная зависимость цены 1 м^2 объекта в зависимости от общей площади: чем больше площадь объекта, тем меньше удельная цена 1 м^2 общей площади. Однако при возможности разделения больших по площади объектов на несколько меньших по площади данная зависимость может не прослеживаться.

3. Время продажи/предложения. Данный фактор учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости в течение определенного времени.

4. Факт сделки (процесс торга). Фактор согласования учитывает скидки в условиях рынка в процессе переговоров между продавцом и покупателем.

5. Передаваемые права. Качество прав для объектов-аналогов и объекта исследования связывается с различием полного права собственности от права аренды или иного имущественного права.

6. Условия продажи (чистота сделки). Данный элемент сравнения позволяет исключить объект недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения объекта.

7. Условия финансирования. Продажа строительного объекта и земельного участка на необычных для данного сегмента рынка условиях требует тщательного исследования и внесения соответствующих поправок к цене сделки.

8. Инфраструктура. Наличие либо отсутствие в районе расположения объекта исследования объектов социальной инфраструктуры оказывает влияние на его стоимость соответственно в сторону увеличения, либо уменьшения.

9. Использование (назначение) объекта. Фактор обусловлен различием цен в зависимости от назначения и использования строительного объекта и целевое назначение земельного участка (*ИЖС, ЛПХ, коммерческие и т.д.*): при аналогичных характеристиках торговые помещения стоят дороже офисных, офисные, в свою очередь, стоят дороже производственно-складских.

10. Материал основных конструкций, конструктивные и планировочные отличия. Из характеристик улучшений основное внимание уделяется размерам здания, включая строительный объем, этажность здания и прочее. Учитываются размеры помещений, в том числе общая площадь всех помещений, площади основных, вспомогательных и технических помещений, высота потолков. Существенное влияние на стоимость объекта оказывают тип и качество материалов основных конструктивных элементов строений и сооружений.

11. Техническое состояние объекта. В состав важных факторов включены: состояние основных конструктивных элементов строений и сооружений, потребность в их реконструкции и ремонте, внешний вид объекта, ориентация входа/выхода (во двор или на улицу).

12. Транспортная и пешеходная доступность. На стоимость объекта влияет его транспортная и пешеходная доступность, в том числе близость его к основным и вспомогательным транспортным магистралям, к парковкам для автомобилей и к остановкам общественного транспорта.

13. Наличие рядом аналогичных объектов. Данный фактор учитывает уникальность объекта для данного местоположения.

14. Наличие инженерных наружных и внутренних коммуникаций.

15. Год постройки объекта исследования.

16. Наличие дополнительных построек, пристроек.

17. Рельеф местности, наличие болот, солончаков, оврагов, природных водных ресурсов на земельном участке.

ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ДОХОДНОГО ПОДХОДА

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта исследования.

Методы, применяемые в рамках доходного подхода

В рамках доходного подхода применяются следующие методы:

➤ метод прямой капитализации доходов, подразумевает выражение рыночной стоимости объекта через величину дохода от владения им в предшествующие годы. Перевод таких доходов в текущую стоимость осуществляется посредством ставки капитализации;

➤ метод дисконтированных денежных потоков, используется для определения стоимости объектов доходной недвижимости как текущей стоимости ожидаемых в будущем выгод от владения объектом. (*Будущие преимущества от операций с недвижимостью представляют собой периодические поступления в виде будущего дохода на протяжении периода владения и реверсию, то есть выручку от продажи объекта по истечении периода владения*).

Метод капитализации дохода используется, если:

➤ потоки доходов стабильны в длительном периоде времени и представляют собой значительную положительную величину;

➤ потоки доходов возрастают устойчивыми умеренными темпами.
Основная формула метода прямой капитализации выглядит следующим образом:

$$C_{дп} = ЧОД / СК,$$

где:

- С_{дп} – рыночная стоимость по доходному подходу, ден. ед.;
- ЧОД – чистый операционный доход, ден. ед.;
- СК – ставка капитализации.

Метод дисконтирования денежных потоков применяется, когда:

- предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих доходов (*в случае нестабильности прогнозируемого*);
- имеются данные, позволяющие обосновать размер будущих потоков денежных средств от объекта;
- потоки доходов и расходов носят сезонный характер.

Расчет стоимости объекта методом ДДП производится по формуле:

$$PC = \sum_1^n \frac{ДП_i}{(1+d)^T} + \frac{R_{пп}}{(1+d)^{n+1}} + R_{на}$$

где:

- ДП_i – денежный поток i-го временного периода;
- d – ставка дисконтирования;
- T – период дисконтирования (от даты определения стоимости до конца прогнозного периода - 1...n);
- T = n + 1 – время окончания прогнозного периода;
- R_{пп} – стоимость продажи (реверсии) актива в первый прогнозный период, приносящего доход;
- R_{на} – стоимость продажи актива, не участвующего в генерации денежных потоков с учетом ликвидности (при высокой ликвидности – дисконтирование нецелесообразно, при низкой ликвидности – дисконтирование применяется при безрисковой финансовой ставке).

2.4 Согласование результатов и вывод итоговой стоимости

Для повышения точности результатов, определение стоимости объектов недвижимости, в том числе и для целей изъятия для государственных нужд, может проводиться с использованием нескольких методов. При этом, полученные результаты согласовываются между собой. Согласование результатов проводится методом исследования иерархии (далее - МИИ).

При расчете сравнительных весов для каждой из расчетных величин стоимости, полученных в процессе исследования, эксперт опирается на приведенное обоснование и оправдание для использованных методов, а также весов, приписанных различным методам, из которых он исходил при определении согласованной величины стоимости.

Первым этапом применения МИИ является структурирование проблемы расчета стоимости в виде иерархии или сети. В наиболее элементарном виде иерархия строится с вершины (*цели - определения рыночной стоимости*),

через промежуточные уровни (*критерии сравнения*) к самому нижнему уровню, который в общем случае является набором альтернатив (*результатов, полученных различными подходами*).

После иерархического воспроизведения, устанавливаются приоритеты критериев, и оценивается каждая из альтернатив по критериям. Элементы задачи сравниваются попарно по отношению к их воздействию на общую для них характеристику.

1. Соответствие подхода назначению и цели определения стоимости.
2. Степень достоверности и достаточности исходных данных.
3. Учет конъюнктуры рынка и месторасположения объекта.
4. Надежность расчетов и процедур исследования.

Расчет величины критериев предлагается производить по пятибалльной шкале.

При определении стоимости объектов недвижимости на ретроспективную дату эксперт использует архивные, справочные и иные источники, относящиеся к соответствующему периоду.

В случае неполноты или ограниченности исходных данных, а также невозможности их документального подтверждения в полном объёме, **выводы эксперта формируются в вероятной форме**, что соответствует принципам судебно-экспертной деятельности и не снижает достоверности исследования при условии обоснованности применённых допущений.

К примеру, формулировка выводов эксперта, может, выглядеть следующим образом:

«На основании исследования предоставленной документации, архивных данных и общих характеристик объектов аналогичного назначения, можно с достаточной степенью вероятности предположить, что рыночная стоимость объекта на дату _____ составляет _____ тенге».

С научной и методологической точки зрения, формулировка **«степень вероятности»** относится к достоверности и полноте исходных данных, а не к самой **стоимости** объекта, как точному числовому результату.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Конечным этапом судебно-экспертного строительно-товароведческого исследования по определению стоимости объектов недвижимости является формирование выводов и оформление заключения эксперта. Порядок составления и структура экспертного заключения регламентированы законодательством Республики Казахстан.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫХ АКТОВ И СПЕЦИАЛЬНОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Закон «О судебно-экспертной деятельности в Республике Казахстан» от 10.02.2017г. № 44-VI.;
2. Методические рекомендации. Определение стоимости квартир в многоквартирных, жилых домах (вторичный рынок) при проведении строительно-товароведческой экспертизы. «Экспертная практика» вып. VIII ЦСЭ МЮ РК, Алматы 2004 г.;
3. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков. «Экспертная практика» ЦСЭ МЮ РК, Алматы 2006 г.;
4. Методика судебно-экспертного исследования по определению стоимости домостроения индивидуальных жилых домов и хозяйственных построек (домостроении) при проведении судебной строительно-товароведческой экспертизы. Протокол №5 от 08.12.2023г. <https://forensic.gov.kz/ru/metodiki/>;
5. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости на основании Справочника КО-ИНВЕСТ, 2025г.
6. Методические рекомендации по проведению стоимостных и преобразовательных исследований при производстве судебных строительно-технических экспертиз. НМС ФБУ РФЦСЭ ПЮРФ Москва 2016г. Герасименко В.В., Долин А.Н., Шипилова И.А.;
7. Оценка недвижимости. – Москва Финансы и статистика 2006г. Грязнова А.Г., Федотова М.А.;
8. Стандарт оценки «Оценка стоимости недвижимого имущества», утвержденный Приказом Министра финансов РК от 5 мая 2018г. № 519;
9. СП РК 1.04-102-2012 Правила оценки физического износа зданий и сооружений;
10. СН РК 1.04-26-2022 Реконструкция, капитальный и текущий ремонт гражданских, производственных зданий и сооружений (*с изменениями от 05.10.2022 г.*);
11. СП РК 1.04-101-2012 Обследование и оценка технического состояния зданий и сооружений;
12. СН РК 1.04-26-2011 Реконструкция, капитальный и текущий ремонт жилых и общественных зданий (*с изменениями и дополнениями по состоянию на 25.05.2021 г.*);
13. Основы теории и практики оценки недвижимости, Москва, 1998 г. Коростелев С. П.;
14. Оценка приносящей доход недвижимости, Дело 1994 г. Фридман, Ордуэй Н.;
15. Сборники УПВС, Справочники Ко-Инвест, «Укрупненные показатели стоимости строительства, серия «Справочник оценщика» и пр.

Термины и понятия, применяемые в настоящей методике

Аналог – объект, сходный или подобный исследуемому объекту.

Альтернативное использование – возможные варианты использования недвижимого имущества, которые отличаются от существующего использования и рассматриваются во время исследования наиболее эффективного использования объекта.

Благоустройство – инженерное обеспечение объекта недвижимости: горячее и холодное водоснабжение, канализация, отопление, газоснабжение, электроснабжение, интернет, кабельное телевидение и т.п.

Доходный подход – это применение одного или совокупности методов определения стоимости объектов недвижимости, основанных на определении ожидаемых доходов от его использования в будущем.

Дата оценки – календарная дата, на которую производится определение рыночной стоимости объекта.

Действительный валовый доход-потенциально валовый доход с учетом потерь от недозагрузки, приносящий доход недвижимости, от неплатежей арендаторов, а также дополнительных видов дохода.

Здания- строительно-архитектурные объекты, предназначенные для создания условий проживания, труда, социально-культурного обслуживания, хранения материальных ценностей.

Рыночная стоимость – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Затратный подход – это применение одного или совокупности методов определения стоимости объектов недвижимости, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения исследуемого объекта с учетом износа.

Земельное улучшение – результаты мероприятий, которые приводят к изменению качественных характеристик земельного участка и его стоимости (объекты на участке, изменение рельефа, инженерная инфраструктура и т.п.).

Иная стоимость – иная, кроме рыночной, стоимость объекта недвижимости (инвестиционная, балансовая, для целей налогообложения, ликвидационная, страховая, арендная и т. п.), определяемая на период проведения исследования.

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

Ликвидационная стоимость – стоимость объекта недвижимости, с которой вынужден согласиться продавец при продаже в ограниченные сроки, не позволяющие многим потенциальным покупателям ознакомиться с объектом.

Наилучшее и наиболее эффективное использование – использование объекта оценки, которое законно, физически возможно, финансово осуществимо и приводит к наивысшей рыночной стоимости.

Недвижимость – земельные участки, здания, сооружения, многолетние насаждения и иное имущество, прочно связанное с землей, перемещение которых невозможно без ущерба их назначению.

Объекты незавершенного строительства – строения, сооружения или передающие устройства, которые не эксплуатируются из-за недостроенности.

Остаточный срок экономической жизни объектов – срок от даты исследования до окончания срока экономической жизни объектов.

Период определения стоимости – период с момента назначения экспертизы до даты выдачи заключения эксперта.

Передающие устройства – земельные улучшения для передачи энергии, вещества, сигнала, информации и т.п. (ЛЭП, трубопроводы, линии связи и др.).

Полная стоимость воспроизводства (восстановительная стоимость) – стоимость строительства копии объекта в текущих ценах с использованием тех же материалов и технологий.

Полная стоимость замещения (замещающая стоимость) – стоимость строительства объекта, аналогичного по полезности, но из современных материалов и по новым стандартам.

Рентный доход (земельная рента) – доход с земли как средства производства, равный разнице между валовым доходом от продукции и затратами с прибылью производителя.

Ретроспективная оценка – определение стоимости объекта на дату в прошлом (для налогообложения, судебных процессов и др.).

Ретроспективный период оценки недвижимости – прошедшая дата, на которую определяется стоимость объекта, отчет при этом бессрочен.

Рыночная стоимость – расчетная денежная сумма, за которую объект можно обменять на деньги в типичный срок при сделке между независимыми сторонами без принуждения.

Сопоставимые данные – данные, используемые при определении стоимости недвижимости (цены продаж, арендная плата, доходы и расходы, ставки капитализации и др.).

Сооружения – искусственно созданные объемные, плоскостные или линейные объекты для производственных процессов, хранения ценностей, перемещения людей и грузов, а также для коммуникаций.

Сравнительный подход – методы определения стоимости недвижимости на основе исследования продаж аналогов и корректировок.

Специализированное имущество – имущество, уникальное по назначению и конструкции, которое почти не продается отдельно от бизнеса.

Стоимость при существующем использовании (субъективная) – стоимость недвижимости, отражающая намерения владельца или арендатора, не связанные с куплей-продажей.

Строения – постройка, состоящая из одной или нескольких частей, составляющих одно целое.

Срок экономической жизни земельных улучшений – период, на протяжении которого доход от земельных улучшений превышает расходы на их содержание.

Утилизационная стоимость – стоимость недвижимости, равная рыночной стоимости материалов с учётом затрат на утилизацию.

Учетная (балансовая) стоимость – стоимость недвижимости, отражённая в бухгалтерском учёте (переоценка, амортизация, новые объекты).

Фактический возраст земельных улучшений – период от начала эксплуатации земельных улучшений до даты исследования.

Физический износ – потеря стоимости объекта из-за изнашивания, повреждений, влияния природных и эксплуатационных факторов.

Функциональный износ – потеря стоимости вследствие устаревшей функциональности по сравнению с современными стандартами.

Элементы сравнения – характеристики объектов или условий сделки, влияющие на стоимость.

Эффективный (действительный) возраст – возраст, соответствующий состоянию и полезности объекта, может отличаться от фактического.

Чистый операционный доход – доход как разность между валовым доходом и операционными затратами.

Внешний (экономический) износ – потеря стоимости из-за изменений на рынке или влияния окружающей среды.

Применяемые корректировки в рамках сравнительного подхода

Корректировка на дату продажи

При определении рыночной стоимости объекта исследования на ретроспективную дату эксперт при производстве экспертизы может использовать базы данных по предложениям к продаже объектов, информацию статистических данных по рыночной стоимости объектов на требуемый период. В случае недостаточности данных по основным ценообразующим факторам объектов-аналогов в имеющихся в распоряжении экспертного учреждения информационных базах данных и общедоступных открытых источниках, удовлетворяющих требования достаточности и достоверности, эксперт вправе проводить исследования сегмента рынка недвижимости, относящегося к исследуемому объекту, на период производства экспертизы с дальнейшим применением корректирующего коэффициента на требуемую дату. В качестве такого корректирующего коэффициента рекомендуется использовать:

- индексы цен www.stat.kz, государственных органов, аналитических и других компаний по конкретному сегменту рынка недвижимости со ссылкой на источник публикации;

- метод парных продаж.

Стоимостные показатели отобранных для расчетов объектов-аналогов, выявленные в результате проведенных исследований рынка недвижимости на текущую дату, являются для эксперта ориентиром (диапазоном стоимости для исследуемого объекта), позволяющим осуществить более качественный подбор объектов-аналогов, имеющихся в распоряжении экспертного учреждения информационных баз данных на ретроспективную дату.

Корректировка на площадь

Цена за 1 кв.м., объекта недвижимости находится в обратной пропорциональной зависимости от его площади. По мере увеличения площади цена за 1 кв.м., снижается. Корректировка на площадь учитывает, что при прочих равных условиях цена единицы площади в большом здании меньше, чем в здании меньшей площади. Поправка на масштаб вносится в цену объектов-аналогов при условии отличия их общей площади от общей площади объекта исследования.

В случае если при исследовании цен предложений к продаже явной зависимости стоимости квадратного метра объекта-аналога от его площади экспертом не выявлена, корректировка на площадь может не применяться.

Корректировка на площадь может определяться по следующей формуле:

$$K_4 = \left(\frac{S_o}{S_a} \right)^k$$

где:

K_4 – поправка на масштаб, доли ед.;

S_o – площадь исследуемого объекта, кв. м;

S_a – площадь объекта-аналога, кв. м;

k – расчетный коэффициент, учитывающий нелинейный характер изменения цены объекта при увеличении его площади (*коэффициент торможения*), доли ед.

Коэффициент торможения определяется экспертом самостоятельно в каждом конкретном случае.

Также рассчитать корректировку на площадь возможно с применением регрессионного анализа. В общем случае применение регрессионного анализа позволяет установить закономерность влияния основных ценообразующих факторов на результирующий показатель - стоимость объекта исследования. Однофакторный анализ можно провести в несколько этапов с применением MS Excel. Суть предлагаемого способа корректировки на масштаб заключается в том, что данная поправка вносится последней, уже после внесения всех прочих корректировок, учитывающих все прочие расхождения (на уторгование, местоположение, состояние, конструкционные различия и т.п.), то есть тогда, когда различия в стоимости аналогов и объекта исследования определяются уже исключительно и только площадью. Преимущество данного способа в том, что для расчета корректировки используются те же самые объекты-аналоги сравнительного подхода, информация по которым уже внесена в расчетных таблицах сравнительного подхода.

Поправка на разницу в площади (объеме) строительного объекта между объектом исследования и площадью (объемом) объекта-аналога может определяться с помощью коэффициентов таблицы, представленной ниже. При разнице в площадях менее 30 % поправочный коэффициент (*поправка на площадь объекта*) к общей стоимости объекта исследования не вносится.

$V_0 / V_{сп}$	K_0	$S_0 / S_{сп}$	K_0
< 0,10	1,24	< 0,25	1,25
0,29-0,10	1,22	0,49-0,25	1,2
0,49-0,30	1,2	0,85-0,50	1,1
0,71-0,50	1,16	0,86-1,15	1
0,70-1,30	1	1,16-1,50	0,95
1,31-2,00	0,87	>1,50	0,93

Корректировка на техническое состояние

1. Чем лучше техническое состояние объекта, тем выше его стоимость. За единицу сравнения принимается техническое состояние объектов исследования согласно правилу оценки физического износа зданий.

Принимая, что процент износа равен проценту снижения стоимости помещения по сравнению с новым, корректируем стоимость сопоставимых объектов так, как если бы их износ равнялся износу исследуемого объекта.

Формула определения поправки на техническое состояние (износ) объекта имеет следующий вид:

$$\text{Пи} = (100 - \text{Иоб}) / (100 - \text{Иан}),$$

где:

- Пи – поправка на износ;
- Иоб – физический износ исследуемого объекта;
- Иан – физический износ аналога.

2. Корректировка на отделку может быть рассчитана на основании выделения стоимости отделки в укрупненных расценках по различным справочным данным (УПВС, Ко-Инвест, справочники оценщика, УПБС, УПСС и т.п.).

Корректировка на местоположение

Местоположение является весьма существенным элементом сравнения сопоставимых продаж, оно определяет влияние на стоимость объекта «внешних» факторов, связанных с конкретным местом его расположения. Корректировка на местоположение требуется, когда географическое положение объекта сравнения отличается от положения объекта исследования. При сопоставлении местоположения объектов анализируется влияние окружения на их конкурентоспособность на рынке по физическим, социальным, экономическим и другим факторам. Если сопоставимый объект находится в том же районе, что и исследуемый, поправки, как правило, не вносятся. Если сопоставимый объект находится в другом районе, то необходимо провести исследование возможных различий между этими районами.

1. Корректировка на местоположение может применяться на основании Постановления правительства «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов» для каждого конкретного региона. Далее по виду функционального использования (группа) земельного участка определяется значение удельного показателя кадастровой стоимости объекта исследования и объектов-аналогов. Корректировка является относительной.

2. Существуют два базовых метода взвешивания: метод математического взвешивания и метод субъективного взвешивания. При определении корректировки на местоположение в рамках производства экспертиз, при отсутствии точных данных по удельной кадастровой стоимости земельного участка, используется метод анализа иерархий.

Метод исследования иерархий (МИИ) является математической процедурой для иерархического представления элементов, определяющих суть проблемы. Метод состоит в декомпозиции проблемы на все более простые составляющие части и дальнейшей обработке последовательных суждений эксперта по парным сравнениям. В результате может быть выражена относительная степень взаимодействия элементов иерархий. Эти суждения затем выражаются численно.

Для определения данной величины экспертом выбран ряд факторов, оказывающих влияние на стоимость объекта. Примерный перечень факторов, учитываемых при определении корректировки на местоположение,

представлен в таблице ниже и может быть при необходимости внесения дополнительных критериев, дополнен и расширен.

Наименование/балл фактора влияния	Объект исследования					Объект-аналог №1					Объект-аналог №2					Объект-аналог №3				
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
Престижность района (стоимость аналогичных объектов)																				
Удаленность от центра города																				
Удаленность от локальных центров коммерческой (деловой) активности (культуры)																				
Наличие автомобильных пробок																				
Активность пешеходного потока в зоне расположения объекта																				
Возможность использования прилегающих территорий																				
Санитарное состояние района																				
Экологическое состояние района																				
Количество наблюдений																				
Взвешенный итог																				
Сумма																				
Количество баллов																				
Средневзвешенное значение фактора месторасположения объекта																				
Корректировка																				

ПРИЛОЖЕНИЕ №3
(рекомендуемое)

Пример расчета коэффициента капитализации

R (коэффициент капитализации)	0,1420
Rf (безрисковая ставка)	
Rm-средневзвешенный показатель систематического и не систематического риска	14,200
R1 - поправка на ликвидность	

Наименование	Значение факторов риска									
	3	6	9	12	15	18	21	24	27	30
I. Факторы систематического риска										
1. Уровень инфляции (риск снижения покупательской способности)					1					
2. Влияние государства на ценовую политику предприятия							1			
3. Изменение государственной политики					1					
II. Факторы несистематического риска										
1. Стабильность доходов				1						
2. Рентабельность по основному виду деятельности				1						
3. Наличие просроченной задолженности				1						
4. Диверсификация клиентуры						1				
5. Диверсификация на территории					1					
6. Неэффективный менеджмент			1							
7. Финансовые проверки					1					
8. Непостоянный характер производства (цикличность, сезонность)				1						
9. Обновление активной части основных средств			1							
10. Конкуренция в отрасли							1			
11. Препятствия к вхождению на рынок					1					
12. Потребность в оборотных средствах				1						
	0	0	2	5	5	1	2	0	0	0
Сумма значений факторов риска	0	0	18	60	75	18	42	0	0	0
Сумма итогов										213
Количество факторов риска										15
Средневзвешенное значение										14,200

ПРИЛОЖЕНИЕ №4
(рекомендуемое)

Пример расчета стоимости объектов недвижимости методом капитализации в рамках доходного подхода

	Наименование	Значение
1	Ставка аренды	1 500
2	Общая площадь	86,2
3	Заполняемость	0,90
4	Количество месяцев	12
5	Годовой доход, тенге	1 396 440
6	Ставка НДС, %	12
7	Доход без НДС, тенге	1 246 821
8	Земельный налог, тенге	2 000
9	Имущественный налог, тенге	12 000
10	Коммунальные расходы, тенге	0
11	Прибыль, тенге	1 232 821
12	Ставка налога на прибыль, %	3
13	Налог на прибыль, тенге	36 985
14	Чистая прибыль, тенге	1 195 837
15	Коэффициент капитализации	0,25000
16	Стоимость объекта, тенге	4 783 347

*Ставка налога на прибыль определяется в зависимости от формы собственника объекта.

ПРИЛОЖЕНИЕ №5
К примеру, пример расчёта затратным методом Ко-Инвест

№	Наименование показателя	Ед. изм.	Пример значения	Примечание
1	Наименование объекта		Жилой дом	
2	Площадь	м ²	150	По техпаспорту
3	Базовая стоимость 1 м ² (по Ко-Инвест, выпуск 2018 г.)	тг/м ²	170 000	Раздел «Жилые дома»
4	Полная базовая стоимость	тг	25 500 000	170 000 × 150
5	Коэффициент расположения		1,0	На сайте ПО «Столичная палат профессиональных оценщиков»
6	Индекс пересчёта к ретродате		1,00	Дата совпадает
7	Поправка на особенности объекта		1,00	Без корректировок
8	Стоимость с учётом поправок	тг	25 500 000	25 500 000 × 1,00 × 1,00
9	Полная стоимость замещения	тг	25 500 000	п. 8
10	Физический износ	%	20	По обследованию
11	Функциональный износ	%	0	По удельным весам сборника
12	Внешний (экономический) износ	%	0	Не установлен
13	Совокупный коэффициент сохранности		0,8	$(1 - 0,2) \times (1 - 0,00) \times (1 - 0,00)$
14	Восстановительная стоимость с учётом износа	тг	22 440 000	28 050 000 × 0,8
15	НДС 12 %	тг	2 692 800	22 440 000 × 0,12

№	Наименование показателя	Ед. изм.	Пример значения	Примечание
16	Итоговая стоимость с НДС	тг	25 132 800	22 440 000+ 2 692 800
17	Рыночная (вероятная) стоимость на 01.07.2018	тг	≈ 25,132 млн. тг	С учётом НДС

*НДС в единичных расценках сборника "КО-Инвест" не учитывается. НДС начисляется на итоговую стоимость всех работ после определения их цены с использованием сборника "КО-Инвест" (и других сметных документов) и последующих начислений. Сборники "КО-Инвест" (как и другие подобные сборники) предоставляют базисную или текущую стоимость работ без учета НДС.

ПРИМЕР РАСЧЕТА ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ С ПРИМЕНЕНИЕМ РЕСУРСНОГО МЕТОДА:

Объект: производственный цех

Площадь: 2 000 м²

Сметная стоимость строительства (по локальной смете): 85 000 000 тенге

Физический износ: 25%

Стоимость земельного участка (по рыночной оценке): 15 000 000 тенге

Износ= 85 000 000 x 0,25 = 21 250 000 тенге

Определение стоимости здания с учётом износа

Оценка стоимости здания=85 000 000 – 21 250 000 = 63 750 000 тенге

Добавляем стоимость земельного участка

Итоговая стоимость объекта недвижимости=63 750 000+15000000= 78 750 000 тенге

Вывод:

Стоимость производственного цеха с земельным участком методом замещения (ресурсный метод) с применением сметной стоимости строительства составляет 78,75 млн тенге.