

**Общероссийская общественная организация  
«Российское общество оценщиков»**

**Система нормативных и методических документов  
Российского общества оценщиков  
(СНМД РОО)**

**Методические рекомендации  
по оценке стоимости услуг (работ)  
по устранению повреждений  
объектов жилой недвижимости**

**СНМД РОО 04-060-2015**

**Издание официальное**

**Москва  
2015**

## **Предисловие**

1. Разработаны авторским коллективом в составе: канд. экон. наук Р.В. Бабенко, А.А. Рубинчик.
2. Приняты и введены в действие решением Методического совета РОО от 5 ноября 2015 г.
3. Методические рекомендации полностью соответствуют Уставу Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (свидетельство о государственной регистрации № 1027700149146 от 22.08.2002).
4. В настоящих методических рекомендациях реализованы принципы стандартизации, используемые в Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ от 29.06.1998 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральным законом № 184-ФЗ от 27.12.2002 «О техническом регулировании», а также методологические подходы, изложенные в стандартах Международной организации по стандартизации (International organization for Standardization — ISO), Международных стандартах оценки Международного совета по стандартам оценки (International Valuation Standards Council — IVSC) и в Европейских стандартах оценки Европейской группы ассоциаций оценщиков (The European Group of Valuers' Associations — TEGoVA).
5. Введены впервые.

## Содержание

Введение	B.1 – B.2
1. Область применения	1.1 – 1.15
2. Определения	2.1
3. Нормативные ссылки	3.1
4. Рекомендации по формированию задания на проведение оценки	4.1 – 4.3
5. Рекомендации по сбору и представлению исходных данных	5.1 – 5.8
6. Рекомендации по проведению оценки	6.1 – 6.14
7. Оформление результатов оценки	7.1 – 7.4
8. Дата вступления в силу	

## Введение

В.1. Настоящие методические рекомендации Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (далее — РОО) разработаны в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»<sup>1</sup> в рамках Системы нормативных и методических документов РОО<sup>2</sup> (СНМД РОО)<sup>3</sup>.

В.2. Настоящие методические рекомендации входят в Систему нормативных и методических документов РОО (СНМД РОО).

## 1. Область применения

1.1. Настоящие методические рекомендации предназначены для организации оценки при повреждении жилого объекта недвижимости жидкостями.

1.2. Положения настоящих методических рекомендаций применяются членами РОО<sup>4</sup>, а также иными физическим и юридическим лицами, оценивающими в соответствии с заданием на оценку расчетные величины<sup>5</sup>, и/или<sup>6</sup> права<sup>7</sup>, в числе<sup>8</sup> которых:

– стоимость прав требования<sup>9</sup> в связи с повреждением жилого объекта недвижимости жидкостями. Целью оценки в этом случае является определение рыночной стоимости права требования;

– размер затрат<sup>10</sup> на замещение (восстановление) до исходного состояния поврежденного жидкостями жилого объекта недвижимости. Целью оценки в этом случае является определение рыночной стоимости<sup>11</sup> затрат на восстановление (замещение).

1.3. В ходе проведения оценки предполагается последовательное зависимое применение двух сопряженных, взаимодополняющих баз оценки<sup>12</sup> для решения поставленной задачи оценки:

---

<sup>1</sup> ФЗ № 135, ст. 22, абз. 7.

<sup>2</sup> Устав РОО, ст. 2.2, абз. 12.

<sup>3</sup> СНМД: ССО РОО 02-010-2014, ССО РОО 02-020-2014.

<sup>4</sup> Устав РОО, ст. 4.10.

<sup>5</sup> ФСО № 7, п. 9.

<sup>6</sup> «И»: право здесь невозможно оценить без расчетных величин затрат.

<sup>7</sup> ФСО № 1, п. 21б.

<sup>8</sup> «Могут быть» по ФСО № 7, п. 9, абз. 1.

<sup>9</sup> ФЗ № 135, ст. 5.

<sup>10</sup> ФСО № 7, п. 9.

<sup>11</sup> Конструкцию определения предписывает ФСО № 2, п. 3.

– оценка затрат на воспроизводство (замещение) производится в свете потери (изменения, нарушения<sup>13</sup>) свойств жилого объекта недвижимости в результате повреждения<sup>14</sup>. Предполагается, что лицо, право которого нарушено, до момента повреждения не было заинтересовано в осуществлении действий, необходимых для ликвидации повреждения жилого объекта недвижимости и устранения последствий повреждения жилого объекта недвижимости (понесло реальный ущерб<sup>15</sup> и имеет право требовать компенсацию). Разумные действия по необходимому восстановлению (замещению) состояния жилого объекта недвижимости и по предупреждению увеличения повреждений жилого объекта недвижимости в результате бездействия носят вынужденный характер, т. е. хотя бы одна из сторон не может позволить себе действовать в полной мере, исходя из своих интересов. Это обстоятельство предопределяет вынужденную покупку товаров, а также оплату работ и услуг с использованием цен и расценок на условиях рынка продавца, что противоречит полному определению рыночной стоимости<sup>16</sup>;

– оценка права требования основана на базе рыночной стоимости<sup>17</sup>; право требования как класс является объектом оценки<sup>18</sup> с возможностью оборота. При оценке права требования описываются имущественные права лица, имеющего право требования в оценке, на идентифицированный жилой объект недвижимости. Имущественные права на жилой объект недвижимости приводятся в качестве основания для возникновения права требования, но не подлежат самостоятельной оценке в области применения настоящих методических рекомендаций. Целью оценки в этом случае является определение рыночной стоимости права требования компенсации реального ущерба для восстановления права, нарушенного в связи с утратой или повреждением имущества<sup>19</sup>. Право требования по факту причинения вреда<sup>20</sup> и его размера часто возникает как обязательство из договора<sup>21</sup> (как существенное условие договора) либо других сделок и обычно встречается в отношениях при страховании объектов. В случаях, связанных со страхованием объектов, могут быть использованы дополнительные рекомендации по расчетам, указанные в правилах страхования. Право требования появляется на основании решения суда или соглашения

---

<sup>12</sup> МСО 2011, п. 29.

<sup>13</sup> ГК РФ, ст. 15.

<sup>14</sup> ГК РФ, ст. 15.

<sup>15</sup> ГК РФ, ст. 15.

<sup>16</sup> ФЗ № 135, ст. 3.

<sup>17</sup> МСО 2011, , п. 28а.

<sup>18</sup> ФЗ № 135, ст. 5.

<sup>19</sup> ГК РФ, ст. 15, п. 2.

<sup>20</sup> ГК РФ, ст. 1064.

<sup>21</sup> ГК РФ, ст. 307, п. 2.

сторон, а оценщик подготавливает обоснование рыночной стоимости (размера) права требования.

1.4. Права требования возникают у лиц, имеющих права собственности, пользования, оперативного управления поврежденным объектом недвижимости и/или несущих ответственность за его состояние, а также у страховщика объекта недвижимости или ответственного лица (регресс/суброгация). При этом двойной учет прав требования одного или нескольких перечисленных лиц на один поврежденный жилой объект недвижимости не применяется.

1.5. В частных, отдельно оговариваемых в задании на оценку случаях может быть проведена оценка только затрат на восстановление (замещение) без оценки прав требования, но оценка прав требования без оценки затрат на восстановление (замещение) с применением настоящих методических рекомендаций неуместна.

1.6. В рамках настоящих методических рекомендаций под ущербом понимается только реальный ущерб<sup>22</sup> в виде утраты или повреждения имущества из состава жилого объекта недвижимости, а также расходов, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права. Рассматривается нарушенное право пользования<sup>23</sup> объектом в виде невозможности продолжения использования в полном объеме функциональных, эстетических и иных характеристик, присущих жилому объекту недвижимости до момента нарушения прав. Лицо, не имеющее подтвержденных прав и интересов в объекте оценки, должно обосновать возможность и способ реализации права требования при заключении договора на оценку, что является существенным условием договора и отражается в задании на оценку. Упущенная выгода в рамках настоящих методических рекомендаций не рассматривается.

1.7. В предполагаемом использовании результата оценки<sup>24</sup> (назначении оценки), как правило, указывается способ использования оформленного результата оценки заказчиком. Например, «для обоснования цены (суммы) иска», «для обоснования суммы страхового требования», «для определения величины затрат на восстановление поврежденного имущества», «для обоснования суммы требований в составе искового заявления по возмещению реального ущерба»; «для обоснования суммы требований в выплате страхового возмещения реального ущерба»; «для обоснования суммы претензии (в дательном падеже указывается статус лица, к которому обращена претензия) в размере реального ущерба», «для разрешения имущественных споров».

---

<sup>22</sup> ГК РФ, ст. 15, п. 2.

<sup>23</sup> ГК РФ, ст. 209.

<sup>24</sup> ФСО № 2, п. 4.

1.8. В рамках настоящих методических рекомендаций в качестве жилых объектов недвижимости понимаются такие виды жилых помещений (основные классификационные признаки), как жилой дом, часть жилого дома, квартира, часть квартиры, комната<sup>25</sup>, находящиеся по цели использования в составе жилищного фонда социального использования, специализированного жилого фонда, индивидуального жилищного фонда, жилищного фонда коммерческого использования<sup>26</sup>, частной, государственной и муниципальной формы собственности<sup>27</sup>.

1.9. Типичными, но не исключительными условиями применения настоящих методических рекомендаций являются:

- повреждение жилого объекта недвижимости жидкостью из системы отопления/водоснабжения в результате разгерметизации системы отопления/водоснабжения и/или неконтролируемого дебита;

- повреждение жилого объекта недвижимости сточными водами из системы канализации в результате повреждения и/или неконтролируемого дебита;

- повреждение жилого объекта недвижимости поверхностными сточными водами из системы водоотведения, работающей в штатном режиме, или в результате ее повреждения;

- повреждение жилого объекта недвижимости поверхностными сточными водами в результате повреждения систем защиты от поверхностных сточных вод;

- инициативное повреждение жилого объекта недвижимости жидкостями;

- повреждение жилого объекта недвижимости жидкостями для пожаротушения при тушении очага пожара;

- повреждение жилого объекта недвижимости жидкостями для пожаротушения в результате пролива помещений жилого объекта недвижимости;

- повреждение жилого объекта недвижимости водами при штатной работе гидротехнических сооружений.

1.10. К типичным условиям применения настоящих методических рекомендаций относятся описанные выше ситуации, возникшие в результате ошибок проектирования, использования ненадлежащих материалов и нарушения технологии производства работ, а также в результате использования систем, машин, устройств, механизмов и агрегатов, воздействовавших на объект недвижимости.

---

<sup>25</sup> ЖК РФ, ст. 16.

<sup>26</sup> ЖК РФ, ст. 19, п. 3.

<sup>27</sup> ЖК РФ, ст. 19, п. 2.

1.11. Применение настоящих методических рекомендаций не распространяется на следующие случаи:

- повреждение жилых объектов недвижимости в результате стихийных бедствий, за исключением случаев страхования от стихийных бедствий;
- повреждение жилых объектов недвижимости, являющихся объектами культурного наследия.

1.12. Оценщик производит оценку исходя из предположения, что повреждение жилого объекта недвижимости произошло не по просьбе и без согласия лица, имеющего право требования. Применение настоящих методических рекомендаций не распространяется на ситуации повреждения жилого объекта недвижимости по просьбе или с согласия лица, имеющего право требования<sup>28</sup>.

1.13. От оценщика не требуется установления причинно-следственной связи по возникновению повреждения. Если оценщик обладает должной квалификацией, опытом либо данными (в том числе свидетельскими показаниями), принимаемыми судом в качестве должного обоснования, то при описании объекта оценки и обстоятельств он может указать причинно-следственную связь между причиной возникновения повреждения и повреждением. Описание причинно-следственной связи может быть использовано для точной идентификации жилого объекта недвижимости и объекта оценки в рамках стоимостной оценки.

1.14. От оценщика не требуется выявления, установления виновности или степени виновности лиц. Восстановление хронологии развития событий при описании объекта оценки не является актом выявления, установления виновности или степени виновности лиц, но служит существенным допущением в описываемых причинно-следственных связях.

1.15. Установление границы балансовой принадлежности жилого объекта недвижимости и систем жилого объекта недвижимости осуществляется в соответствии с нормативными актами, а при отсутствии нормирования — обычаями делового оборота.

## **2. Определения**

2.1. В рамках настоящих методических рекомендаций используются следующие специфические термины и их определения, имеющие отличающиеся толкования для разных случаев, которые необходимы для составления целостного представления в области

---

<sup>28</sup> ГК РФ, ст. 1064, п. 2.

применения настоящих методических рекомендаций. В случае прямого заимствования указаны источники этих определений:

*Агрегат* (от лат. *aggregatus* — присоединенный) — соединение для общей работы двух или нескольких разнотипных машин.

*Аналоги или идентичные объекты (товары, работы, услуги)* — объекты (товары, работы, услуги), имеющие одинаковые характерные для них основные признаки. При определении идентичности товаров незначительные различия во внешнем виде таких товаров при сохранении совокупной эстетической завершенности объекта могут не учитываться. При определении идентичности объектов учитываются их физические характеристики, качество, функциональное назначение, страна происхождения и производитель, его деловая репутация на рынке и используемый товарный знак. При определении идентичности работ (услуг) учитываются характеристики подрядчика (исполнителя), его деловая репутация на рынке и используемый им товарный знак<sup>29</sup>.

*База оценки* — представляет собой заявление об основных допущениях измерения в стоимостной оценке<sup>30</sup>.

*Граница балансовой принадлежности* — линия раздела элементов систем и сооружений на них между владельцами по признаку собственности, хозяйственного ведения или оперативного управления. Если разделение по признаку собственности, хозяйственного ведения или оперативного управления невозможно, можно использовать разделение по эксплуатационной ответственности — по признаку обязанностей (ответственности) за эксплуатацию элементов систем, устанавливаемой соглашением сторон<sup>31</sup>.

*Даты в оценке* — дата, к которой относится мнение о стоимости, выраженное в итоговом документе. Если рассматривается состояние объекта до повреждения как события, то датой выявления состояния до повреждения является дата, предшествующая этому событию. Если рассматривается состояние поврежденного объекта, то датой выявления состояния после повреждения является дата, следующая за датой повреждения (наиболее часто указывается в качестве даты оценки). Также встречается состояние объекта на текущую дату, т. е. на дату осмотра объекта (текущее состояние объекта). Если рассматривается состояние восстановленного (замещенного) объекта, то датой восстановления (замещения) объекта является дата полного возмещения реального ущерба в натуре.

*Дебит жидкости* (от фр. *debit* — расход, сбыт) — объем жидкости, поступающий из источника (слив) в единицу времени.

<sup>29</sup> НК РФ, ст. 38, п. 6.

<sup>30</sup> МСО 2011, п. 26.

<sup>31</sup> п. 8, 9 постановления Правительства РФ № 491 от 13.08.2006 (ред. 26.03.2014), п. 2 постановления Правительства РФ от 29.07.2013 № 642 (ред. от 26.03.2014), ст. 36 ЖК РФ, ст. 210 ГК РФ.

*Жидкость* — вещество в агрегатном состоянии, характеризующееся неспособностью устойчиво сохранять объем и форму.

*Жидкость для пожаротушения* — вещество в жидком агрегатном состоянии, включая воду, пенообразователи и иные вещества, используемые или использованные для пожаротушения;

*Затраты на воспроизводство объекта оценки* — затраты, необходимые для создания аналога (точной копии объекта оценки) с использованием применявшихся при создании жилого объекта недвижимости материалов и технологий<sup>32</sup>.

*Затраты на замещение объекта оценки* — затраты, необходимые для создания однородного жилого объекта недвижимости с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки<sup>33</sup>.

*Затраты* — сумма, необходимая для приобретения или создания актива (имущества). По факту приобретения или создания актива (имущества) затраты на него становятся фактически понесенными. Уплаченная за актив (имущество) цена становится затратами покупателя<sup>34</sup>.

*Исправное состояние (исправность)* — состояние объекта, при котором он соответствует всем требованиям нормативно-технической и/или проектной документации<sup>35</sup>.

*Критический дефект* — дефект, при наличии которого использование объекта по назначению практически невозможно или недопустимо<sup>36</sup>.

*Неисправное состояние (неисправность)* — состояние объекта, при котором он не соответствует хотя бы одному из требований нормативно-технической и/или проектной документации<sup>37</sup>.

*Неопределенность (измерения)* — параметр, относящийся к результату измерения и характеризующий разброс значений, которые могли быть обоснованно приписаны измеряемой величине<sup>38</sup>.

*Неработоспособное состояние* — состояние объекта, при котором значение хотя бы одного параметра, характеризующего способность выполнять заданные функции, не соответствует требованиям нормативно-технической и/или проектной документации<sup>39</sup>.

---

<sup>32</sup> Основано на п. 18 ФСО № 1 и ст. 38 НК РФ.

<sup>33</sup> Основано на п. 18 ФСО № 1 и ст. 38 НК РФ.

<sup>34</sup> МСО 2011, п. 8.

<sup>35</sup> ГОСТ 27.002—89, п. 2.1.

<sup>36</sup> ГОСТ 15467—79, п. 43.

<sup>37</sup> ГОСТ 27.002—89, п. 2.2.

<sup>38</sup> ГОСТ Р 54500.3—2011, п. 2.2.3.

<sup>39</sup> ГОСТ 27.002—89, п. 2.4.

*Нештатная работа* — функционирование систем и механизмов в режиме, не предусмотренном технологией, нормативами эксплуатации в качестве соответствующей предназначению;

*Износ* — разница между нормативным и фактическим техническим состоянием объекта.

*Обесценение* — снижение потребительских качеств объекта, выраженное в изменении стоимости объекта.

*Однородные объекты* — объекты, которые, не являясь идентичными (аналогами), имеют сходные характеристики и состоят из схожих компонентов, что позволяет им выполнять одни и те же функции и/или быть коммерчески взаимозаменяемыми. При определении однородности товаров учитываются их качество, репутация на рынке, товарный знак, страна происхождения. Однородными работами (услугами) признаются работы (услуги), которые, не являясь идентичными, имеют сходные характеристики, что позволяет им быть коммерчески и/или функционально взаимозаменяемыми. При определении однородности работ (услуг) учитываются их качество, товарный знак, репутация на рынке, а также вид работ (услуг), их объем, уникальность и коммерческая взаимозаменяемость<sup>40</sup>.

*Осмотр* — систематическое исследование объекта в целях фиксации фактов, обнаружения признаков, значимых для проведения оценки, и возможного восстановления хронологии развития событий в последующем описании объекта, а также формирования объективной картины стечения обстоятельств, при которых могло сформироваться состояние объекта на дату осмотра.

*Оценка* — термин, означающий процесс расчетов или результат в виде итогового документа<sup>41</sup>.

*Поверхностные сточные воды* — дождевая, талая, поливочная вода.

*Повреждение* — событие, заключающееся в нарушении исправного состояния объекта при сохранении работоспособного состояния<sup>42</sup>.

*Повреждение объекта* — повреждение объекта в части функций, в том числе эстетических, выражается в возникновении следа на объекте от воздействия внешних факторов, проявляющийся в нарушении чего-либо (например, цвета, формы).

*Погрешность (измерения)* — мера точности измерения. В физических измерениях погрешность можно определить отклонением измеренного значения величины от истинного значения, но в экономических измерениях истинного значения величины не суще-

---

<sup>40</sup> НК РФ, ст. 38, п. 7.

<sup>41</sup> МСО 2011, п. 10.

<sup>42</sup> ГОСТ 27.002—89, п. 3.2.

ствуется, есть оценка значения величины. В процессе оценки погрешность рассматривается как интервал, в котором измеренное значение считается правдоподобным. Определение наиболее вероятной величины предполагает указание погрешности (измерения) как меры точности измерения.

*Работоспособное состояние* — состояние объекта, при котором значения всех параметров, характеризующих способность выполнять заданные функции, соответствуют требованиям нормативно-технической и/или проектной документации<sup>43</sup>.

*Ремонт* — комплекс операций по восстановлению исправности или работоспособности изделий и восстановлению ресурсов изделий или их составных частей<sup>44</sup>. К ремонтным работам (в том числе монтажу) относятся воздействия (в контексте стоимостной оценки — затраты на выполнение воздействий), направленные на демонтаж поврежденных элементов объекта недвижимости и объектов в с критическими дефектами, строительство (возведение), укладка материалов, установка (монтаж) изделий, пусконаладочные работы, а также доставка материалов и изделий к объекту недвижимости, если стоимость доставки не учтена в других позициях.

*Рынок продавца* — такое состояние рынка, когда продавцы товаров, работ и услуг имеют больше власти в установлении цен и расценок, и где наиболее активными приходится быть покупателям (в том числе при вынужденной покупке) на условиях продавца товаров, работ и услуг.

*Сверхулучшения* — элементы и свойства объекта недвижимости, добавление или ликвидация которых не вызывает изменения стоимости объекта недвижимости.

*Состояние объекта* — поименованные параметры объекта (множество факторных и результативных признаков), зафиксированные в стабильном значении.

*Страховщик* — юридическое лицо, созданное в соответствии с законодательством России для осуществления страхования, перестрахования, взаимного страхования, имеющее соответствующие лицензии<sup>45</sup>, принявшее на себя по договору страхования за определенное вознаграждение (страховая премия) обязательство возместить страхователю или другому лицу убытки, возникшие в результате наступления страховых случаев, обусловленных в договоре.

*Суброгация* — основанный на законе (при отсутствии иных условий в договоре имущественного страхования) переход права требования потерпевшего от страховщика, выплатившего страховое возмещение (в размере произведенной потерпевшему страховой

---

<sup>43</sup> ГОСТ 27.002—89, п. 2.3.

<sup>44</sup> ГОСТ 18322—78, п. 2.

<sup>45</sup> Об организации страхового дела в Российской Федерации, Закон РФ № 4015-I, ст. 6.

выплаты), к лицу, ответственному за убытки (замена должника в обязательстве из причинения вреда после страховой выплаты)<sup>46</sup>.

*Убытки* — расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение его имущества (реальный ущерб), а также неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (упущенная выгода)<sup>47</sup>.

*Элемент объекта недвижимости* — составляющая часть объекта недвижимости.

*Эстетическая завершенность* — гармония композиционно-художественных факторов.

### 3. Нормативные ссылки

3.1. Настоящие методические рекомендации разработаны в соответствии с нормами и требованиями, установленными в следующих документах:

– Федеральный закон № 135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в редакции федеральных законов от 21.12.2001 № 178-ФЗ, от 21.03.2002 № 31-ФЗ, от 14.11.2002 № 143-ФЗ, от 10.01.2003 № 15-ФЗ, от 27.02.2003 № 29-ФЗ, от 22.08.2004 № 122-ФЗ, от 05.01.2006 № 7-ФЗ, от 27.07.2006 № 157-ФЗ, от 05.02.2007 № 13-ФЗ, от 13.07.2007 № 129-ФЗ, от 24.07.2007 № 220-ФЗ, от 30.06.2008 № 108-ФЗ, от 07.05.2009 № 91-ФЗ, от 17.07.2009 № 145-ФЗ, от 27.12.2009 № 343-ФЗ, от 27.12.2009 № 374-ФЗ, от 22.07.2010 № 67-ФЗ, от 28.12.2010 № 431-ФЗ, от 01.07.2011 № 169-ФЗ, от 11.07.2011 № 200-ФЗ, от 21.11.2011 № 327-ФЗ, от 30.11.2011 № 346-ФЗ, от 03.12.2011 № 383-ФЗ, от 07.06.2013 № 113-ФЗ, от 02.07.2013 № 185-ФЗ, от 23.07.2013 № 249-ФЗ, от 12.03.2014 № 33-ФЗ, от 04.06.2014 № 143-ФЗ, от 21.07.2014 № 225-ФЗ, от 31.12.2014 № 499-ФЗ, от 08.03.2015 № 48-ФЗ, от 08.06.2015 № 145-ФЗ, от 13.07.2015 № 216-ФЗ, с изменениями, внесенными Федеральным законом от 18.07.2009 № 181-ФЗ, от 28.07.2012 № 144-ФЗ);

– Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297);

– Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298);

<sup>46</sup> ГК РФ, ст. 965.

<sup>47</sup> ГК РФ, ст. 15, п. 2.

- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299);
- Федеральный стандарт оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 04.07.2011 № 328);
- Федеральный стандарт оценки «Требования к уровню знаний эксперта саморегулируемой организации оценщиков (ФСО № 6)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 07.11.2011 № 628);
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611);
- Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 № 328);
- Международные стандарты оценки МСО 2011;
- Европейские стандарты оценки ЕСО 2012;
- Система нормативно-методических документов и стандартов оценки Российского общества оценщиков ССО РОО 02-010-2014. Основные положения;
- Гражданский кодекс Российской Федерации № 14-ФЗ от 26.01.1996, с изменениями;
- Налоговый кодекс Российской Федерации № 146-ФЗ от 31.07.1998, с изменениями;
- Жилищный кодекс РФ № 189-ФЗ от 29.12.2004, с изменениями;
- Федеральный закон «О техническом регулировании» № 184-ФЗ от 27.12.2002, с изменениями<sup>48</sup>;
- Федеральный закон «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» № 384-ФЗ от 30.12.2009, с изменениями<sup>49 50</sup>.
- ГОСТ 27.002—89. Надежность в технике. Основные понятия. Термины и определения<sup>51</sup>.
- ГОСТ 18322—78. Система технического обслуживания и ремонта техники. Термины и определения (с изменениями № 1, 2)<sup>52 53</sup>;

---

<sup>48</sup> П. 1 ст. 16.1 Федерального закона от 27.12.2002 № 184-ФЗ «О техническом регулировании».

<sup>49</sup> С 01.07.2015 — по перечню документов в области стандартизации, в результате применения которых на добровольной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», утвержденному приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 30.03.2015 № 365.

<sup>50</sup> П. 4 ст. 42 Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».

<sup>51</sup> Утвержден Постановлением Госстандарта СССР №3375 от 15.11.1989. Утратил силу на территории РФ с 01.01.2011. Вновь введен на территории РФ с 01.12.2012 приказом от 29.11.2012 № 1843-ст.

<sup>52</sup> Указано обязательное совместное применение с ГОСТ 27.002—89. Надежность в технике. Основные понятия. Термины и определения.

- ГОСТ Р 54500.3—2011. Неопределенность измерения. Часть 3. Руководство по выражению неопределенности измерения<sup>54</sup>;
- Об организации страхового дела в Российской Федерации, Закон РФ № 4015-1 от 27.11.1992, с изменениями.

#### **4. Рекомендации по формированию задания на проведение оценки**

4.1. Как правило, основанием для формирования объективных обстоятельств проведения оценки и выявления признаков качества оценки является содержание задания на оценку.

4.2. Задание на оценку является неотъемлемой частью договора (контракта) на оценку в случае организации работ по договору (контракту).

4.3. Оценщик, производящий оценку по определению суда, арбитражного суда, третейского суда или по решению уполномоченного органа<sup>55</sup>, может приступить к проведению оценки при наличии в определении суда (решении уполномоченного органа) параметров, фиксируемых в задании на оценку при оценке по договору (контракту), что является признаком надлежащей постановки задания на оценку. В виде исключения оценщик, исходя из опыта работы, в ходе оценки может самостоятельно сформулировать параметры задания на оценку по представленным материалам и результатам осмотра в формате ограничений и допущений. Условием принятия результатов оценки к рассмотрению является согласие заинтересованных сторон с формулировкой задания на оценку, созданной оценщиком, а отсутствие согласия заинтересованных сторон в формулировке задания на оценку оценщиком в такой ситуации не является квалификационным признаком качества оценки.

#### **5. Рекомендации по сбору и представлению исходных данных**

5.1. Описание жилого объекта недвижимости в составе оценки производится с указанием основных классификационных признаков и локальных классификационных признаков (при наличии), с указанием принципов классификации последних.

---

<sup>53</sup> Термины, установленные данным стандартом, обязательны для применения в документации всех видов научно-технической, учебной и справочной литературы.

<sup>54</sup> Утвержден приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии № 555-ст от 16.11.2011. Введен в действие с 01.10.2012.

<sup>55</sup> ФЗ № 135, ст. 9.

5.2. Состояние жилого объекта недвижимости фиксируется при осмотре для оценки действий, необходимых для восстановления (замещения) состояния жилого объекта недвижимости и устранения последствий повреждения жилого объекта недвижимости.

5.3. Описание жилого объекта недвижимости рекомендуется производить в виде текстового описания и фотофиксации с указанием идентификационных признаков зафиксированного местоположения на основании результатов осмотра жилого объекта недвижимости. Если существуют фотографии, сделанные до повреждения, то желательно приводить пары фотографий «до и после», сделанные с одной точки.

5.4. Осмотр жилого объекта недвижимости производится оценщиком лично в период, возможно близкий к дате оценки<sup>56</sup>. В случае объективной невозможности осмотра жилого объекта недвижимости оценщиком лично допускается проведение осмотра жилого объекта недвижимости третьим лицом с фиксацией причин и оснований его привлечения. Проведение осмотра жилого объекта недвижимости третьим лицом указывается в основных допущениях задания на оценку с объяснением причин и оснований привлечения данного лица.

5.5. Недостаточная квалификация, недостаточный опыт работы третьего лица, производящего осмотр жилого объекта недвижимости, его заинтересованность или аффилированность с заинтересованной стороной могут послужить основанием для признания оценки недостоверной. Если стороны, имеющие отношение к использованию результатов оценки, заявили о согласовании кандидатуры третьего лица, производящего осмотр жилого объекта недвижимости, то проведение осмотра объекта данным лицом впоследствии не может послужить основанием для признания оценки недостоверной.

5.6. Выявленные в ходе осмотра параметры и детали либо фиксируются в виде отдельного документа, входящего в состав итогового документа, либо вставляются в итоговый документ в контексте.

5.7. Во время осмотра фиксируются заявленные факты и обнаруженные повреждения жилого объекта недвижимости с указанием границ балансовой принадлежности<sup>57</sup>.

5.8. Желательно обеспечивать заблаговременное уведомление и присутствие во время осмотра лиц, которые впоследствии могут выразить сомнение в объективности и достоверности зафиксированного состояния жилого объекта недвижимости (в контексте данного пункта — заинтересованные лица), либо присутствие которых является обычаем делового оборота. Во время осмотра обязательно требуется присутствие заинтересован-

---

<sup>56</sup> ФСО № 7, ст. 5.

<sup>57</sup> П. 8, 9 постановления Правительства РФ № 491 от 13.08.2006 (ред. от 26.03.2014), п. 2 постановления Правительства РФ от 29.07.2013 № 642 (ред. от 26.03.2014), ст. 36 ЖК РФ, ст. 210 ГК РФ.

ных лиц, если они поименованы в договоре на оценку (в определении суда), в качестве обязательного условия.

## **6. Рекомендации по проведению оценки**

6.1. На основании данных осмотра жилого объекта недвижимости выявляется необходимый и достаточный объем материалов, изделий и работ по восстановлению состояния жилого объекта недвижимости до исходного состояния (до даты повреждения как события). Если восстановление полностью или частично невозможно, принимается решение о расчете стоимости реализации мер по замещению состояния жилого объекта недвижимости до исходного состояния (до даты повреждения как события).

6.2. Поврежденные элементы жилого объекта недвижимости, которые после повреждения не могут быть возвращены в состояние, в котором они смогут выполнять требуемую функцию, подлежат замене с учетом в оценке стоимости материалов, изделий и работ по демонтажу, предусмотренной технологией производства работ подготовке, и монтажу, включая стоимость доставки материалов и изделий к жилому объекту недвижимости, а также стоимость вывоза и утилизации мусора и демонтированных частей.

6.3. Поврежденные элементы жилого объекта недвижимости, которые после повреждения могут быть возвращены в состояние, в котором они смогут продолжать выполнять требуемую функцию в заданном интервале времени, замене не подлежат, но в оценке учитывается стоимость работ, материалов и изделий, необходимых для возвращения их в исходное состояние, включая стоимость доставки материалов к жилому объекту недвижимости. Замене также подлежат поврежденные элементы жилого объекта недвижимости, находящиеся в неработоспособном состоянии.

6.4. В расчетах должны быть учтены необходимые технологические особенности производства работ, что может быть выражено в разных затратах при проведении строительных и ремонтных работ.

6.5. Масштаб исследования рынка материалов, изделий и работ должен быть сопоставим с типичными условиями исследования рынка для устранения выявленных повреждений жилого объекта недвижимости. В исследовании рынка необходимо учитывать условия проведения необходимых работ, доставки материалов и изделий в максимально быстрые по разумным соображениям сроки с привлечением исполнителей, способных добиться качества исполнения работ, сопоставимого с качеством работ до повреждения (как результата), с приемлемыми для исполнителей системой ценообразования, расценками и

условиями оплаты. Недопустимо использование в расчете выборочных расценок разных поставщиков и исполнителей в том случае, если физическое применение выборочных расценок и привлечение разных исполнителей не практикуется. Возможно предложение нескольких вариантов расчетов в рамках одной оценки с использованием этих данных в описании неопределенности измерения в оценке.

6.6. Неопределенность измерения — параметр, относящийся к результату измерения и характеризующий разброс значений, которые могли бы быть обоснованно приписаны измеряемой величине<sup>58</sup>.

6.7. В том случае, если для производства работ невозможно приобретение материалов, имеющих обесценение сопоставимое с обесценением материалов в составе жилого объекта недвижимости по сравнению с доступными на рынке новыми материалами, производится расчет с использованием цен на доступные на рынке аналогичные новые материалы. В случае недоступности на рынке аналогичных материалов в расчете могут быть использованы цены на доступные на рынке однородные материалы. При использовании в расчете однородных материалов объем работ и материалов исчисляется исходя из эстетической завершенности жилого объекта недвижимости при использовании однородных материалов по сравнению с вариантом использования аналогичных материалов.

6.8. Объем материалов, изделий и работ рассчитывается исходя из минимально возможного (не меньше) для приобретения объема материалов, изделий (минимальная партия) и работ (минимальный заказ).

6.9. Разница между фактически использованным количеством материалов, изделий и работ и минимально возможным для заказа объемом материалов, изделий, работ и услуг не является неосновательным обогащением и не уменьшает размер права требования, так как является вынужденной мерой для восстановления нарушенного права в составе реального ущерба<sup>59</sup>.

6.10. Предполагается, что сумма исчисленного обесценения (износа) заменяемых материалов и изделий не является неосновательным обогащением и не уменьшает размер права требования, так как использование новых материалов является вынужденной мерой для восстановления нарушенного права в составе реального ущерба<sup>60</sup>.

6.11. Проявлением улучшений можно считать ситуацию, если после восстановления/замещения состояния совокупного объекта недвижимости, его рыночная стоимость в сделке купли-продажи возросла на величину, превосходящую статистическую погреш-

---

<sup>58</sup> ГОСТ Р 54500.3—2011, п. 2.2.3.

<sup>59</sup> ГК РФ, ст. 15.

<sup>60</sup> ГК РФ, ст. 15.

ность вычисления рыночной стоимости. Стоимостью улучшений является положительная разность между рыночной стоимостью после восстановления/замещения состояния совокупного объекта недвижимости и до повреждения, уменьшенная на численное значение статистической погрешности вычисления рыночной стоимости. В итоговом документе можно указать суммы с учетом улучшения и без его учета, с комментарием по применению результата, исключающим разночтения.

6.12. Проявлением сверхулучшений можно считать ситуацию, если после восстановления/замещения состояния совокупного объекта недвижимости, его рыночная стоимость в сделке купли-продажи изменилась на величину, не превосходящую статистическую погрешность вычисления рыночной стоимости.

6.13. Фактически выполненные разумные действия и/или затраты по предупреждению последствий повреждения жилого объекта недвижимости (в том числе противодействие развитию повреждения до неработоспособного состояния и/или последующего повреждения других элементов жилого объекта недвижимости, либо противодействие ущемлению интересов третьих лиц) учитываются в оценке, и не являются неосновательным обогащением, т. е. не уменьшают размер права требования, так как являются вынужденной мерой для восстановления нарушенного права в составе реального ущерба<sup>61</sup>.

6.14. В случае, если технология проведения ремонтных работ предполагает неприемлемо длительную невозможность обычного использования надлежащими пользователями функций объекта жилой недвижимости по назначению во время проведения ремонтных работ, в состав объекта оценки может быть включен размер затрат по временной передислокации пользователей объекта жилой недвижимости в соответствии с условиями, типичными для данной местности.

## **7. Оформление результатов оценки**

7.1. Результат оценки оформляется в виде итогового документа в формате, задаваемом обстоятельствами формирования заказа за оценку. Обычными, не исключительными, форматами итогового документа являются «отчет об оценке», «экспертное заключение», «заключение специалиста». В рамках настоящих методических рекомендаций в качестве итогового (результатирующего усилия) документа рассматривается только «отчет об оценке».

---

<sup>61</sup> ГК РФ, ст. 15.

7.2. Структура итогового документа по умолчанию может иметь вид, указанный в нормативных документах по оценочной деятельности, а в иных случаях, зависящих от обстоятельств формирования заказа за оценку, может приниматься по специальным нормативам и стандартам, указанным в задании на оценку. В последнем случае рекомендуется указывать причины отступления от нормативов оценочной деятельности при оформлении итогового документа.

7.3. В случае согласования между заказчиком и оценщиком, и при возможности использования результатов оценки другими заинтересованными в результатах оценки лицами, может быть использована электронная форма итогового документа.

7.4. Квалификационным признаком качества оценки, выполненной с использованием настоящих методических рекомендаций, является соответствие содержания итогового документа заданию на оценку положениям настоящих методических рекомендаций и заданной степени раскрытия информации (при наличии последнего в договоре, определении суда или распоряжении уполномоченного органа).

## **8. Дата вступления в силу**

Настоящие методические рекомендации вступают в силу с момента их утверждения Советом (или Методическим советом) РОО.