

ПРАКТИКА ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ ВОССТАНОВИТЕЛЬНОГО РЕМОНТА НЕДВИЖИМОСТИ ПОСЛЕ ЗАЛИВА И ПОЖАРА

Специфические термины

- **ЖИДКОСТЬ** – вещество в агрегатном состоянии, характеризующимся неспособностью устойчиво сохранять объем и форму.
- **ЗАТРАТЫ НА ВОСПРОИЗВОДСТВО ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ** – затраты, необходимые для создания аналога – точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта недвижимости материалов и технологий.
- **ЗАТРАТЫ НА ЗАМЕЩЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ** – затраты, необходимые для создания однородного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.



Область применения

- Для оказания услуг по определению стоимости услуг (работ) и прав требования в результате повреждения объектов недвижимости, без установления виновных и степени виновности лиц;
- стоимость услуг (работ) определяется при необходимости формирования бюджета затрат на проведение ремонта для доведения объекта недвижимости до состояния, сопоставимого с состоянием до повреждения, или сопоставимого замещения;
- оценщик производит оценку исходя из предположения, что повреждение объекта произошло не по просьбе и без согласия лица, имеющего право требования.



Правила проведения оценки

Расчёты проводятся в предположении, что:

- предоставленная документация является достоверной;
- если результат оценки предполагает платёж, то сумма выплачивается без рассрочки;
- расчёт производится на основании данных рынка.

Налог на добавленную стоимость не выделяется. Фактические цены принимаются в расчёт с учётом налога на добавленную стоимость, если он включен в цену приобретения.



Идентификация объекта оценки и сбор информации, необходимой для проведения расчётов

- Описание объекта недвижимости рекомендуется производить в виде текстового описания и фотофиксации, с указанием идентификационных признаков зафиксированного местоположения, на основании результатов осмотра объекта недвижимости (**Слайд №16**);
- если существуют фотографии, сделанные до повреждения, то желательно приводить пары фотографий «до и после», сделанные с одной точки. Если подобные фотографии предоставлены оценщику заинтересованными или третьими лицами, то оценщик фиксирует в описании источник получения данных фотографий;



- как правило, осмотр объекта производится оценщиком лично;
- в случае объективной невозможности проведения осмотра объекта оценщиком лично, допускается проведение осмотра третьим лицом или организацией, с фиксацией причин и оснований привлечения;
- возможность проведения осмотра объекта третьим лицом указывается в основных допущениях с объяснением причин и оснований привлечения;
- если стороны, имеющие отношение к использованию результатов оценки, заявили о согласовании лица, производящего осмотр объекта, то осмотр объекта, произведенный данным лицом, впоследствии не может послужить основанием для признания оценки недостоверной;



- Желательно заблаговременное уведомление и присутствие во время идентификации лиц, которые впоследствии могут выразить сомнение в объективности и достоверности зафиксированного состояния объекта, либо присутствие которых является обычаем делового оборота;
- во время идентификации обязательно присутствие заинтересованных лиц, если они поименованы в определении суда, решении уполномоченного органа в качестве обязательного условия.



Построение и использование модели оценки

- На основании данных идентификации объекта выявляется необходимый и достаточный объем материалов, изделий и работ по восстановлению состояния объекта до исходного состояния (до даты повреждения как события).
- Поврежденные элементы объекта, 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 объекту.



- В случае недоступности на рынке аналогичных материалов, в расчёте могут быть использованы цены на доступные на рынке однородные материалы. При использовании в расчёте однородных материалов, объем работ и материалов исчисляется исходя из эстетической завершенности объекта при использовании однородных материалов, по сравнению с вариантом использования аналогичных материалов.
- Объем материалов, изделий и работ производится исходя из минимально возможного (не меньше) для приобретения объема материалов, изделий (минимальная партия) и работ (минимальный заказ).
- 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, т.к. является вынужденной мерой для восстановления нарушенного права в составе реального ущерба.



- В случае, если технология проведения ремонтных работ предполагает неприемлемо длительную невозможность обычного использования надлежащими пользователями функций объекта по назначению во время проведения ремонтных работ, в состав объекта оценки может быть включен размер затрат по временной передислокации пользователей объекта в соответствии с условиями, типичными для данной местности.
- Оценка стоимости объекта определяется путем подстановки значений ценообразующих факторов, соответствующих данному объекту оценки, в модель оценки, выбранной оценщиком.



Что такое ремонт по «госрасценкам»?

Существует два вида сборников: **ТЕР** (Территориальные единичные расценки – в которых цены указаны для конкретных регионов) и **ФЕР** (Федеральный единичные расценки – в них цены приведены для Московской области, а к регионам уровень приводится путем умножения на дополнительные коэффициенты. Также в расценках ФЕР учтены цены на материалы).

Указанные сборники были разработаны в первую очередь для осмечивания крупных строительных проектов. Соответственно, все расценки в них крупно-оптовые. В этом нетрудно убедиться, если посмотреть заложенные в них единицы измерения – единица измерения работ при отделке составляет **100м²**, а расхода материалов – **1т**.



Если «по госрасценкам» не значит дешево, то в чем же все таки минусы такой сметы?
А минусы следующие:

- 1) Слабая связь сметы с реальными расценками ремонтных бригад и фирм по ремонту квартир. Т.е. итоговая сумма в смете опытным сметчиком может быть и приближена к реальности, но стоимость отдельных работ может иметь очень большой разброс – какие-то попадут в рынок, а какие-то окажутся неадекватно дешевыми или дорогими.
- 2) Практически никакая читаемость сметы (иногда это может быть и плюсом).

О какой читаемости может быть речь, если итоговый результат получается перемножением многочисленных, малопонятных и разбросанных по таблице чисел.



ВОТ СРАВНИТЕ ПРОСТОЕ И ПОНЯТНОЕ:

— демонтаж керамической плитки: 3 м² x 300 руб./м². = 900 руб.

С типичной сметой в ТЕР и т.п.:

Наименование работ и затрат	Единица измерения	Кол-во единиц	Цена на ед. изм. руб.	Коэффициенты		ВСЕГО в базисных ценах, руб.	Коэфф. пересчета и нормы НР и СП	ВСЕГО в текущих (прогнозных) ценах, руб.
				поправочные	зимних удорожаний			
3	4	5	6	7	8	9	10	11
Раздел Демонтажные работы								
РАЗБОРКА ПОКРЫТИЙ ИЗ КЕРАМИЧЕСКИХ ПЛИТОК	100 м2	0,03						
ЗП			781,15	*1,15	1,047	28,22	10,5	296,27
ЭМ			64,48	*1,15	1,047	2,33	5,11	11,90
в т.ч. ЗПМ			19,25	*1,15	1,047	(0,70)	10,5	(7,30)
МР			0,00		1	0,00	1	0,00
НР от ЗП	%	80				22,57	75	222,20
СП от ЗП	%	55				15,52	51	151,10
НР и СП от ЗПМ	%	175				1,22	180	13,14
ЗТР	чел-ч	69,87		*1,15	1,047	2,52		
						69,85		694,61



- В расценках ТЕР/ФЕР отсутствуют расценки на многие современные отделочные технологии, которые появились только в последние годы, например, на натяжные потолки. Поэтому для таких работ сметчику все равно что-то придется «шаманить».
- Для многих комплексных отделочных работ в ТЕР/ФЕР (таких как, например, замена обоев) неполно или очень обобщенно описан точный состав и объем входящих туда работ. Что открывает широкое поле для манипуляций и подтасовок.

Даже обычное шпаклевание стен под обои очень сильно зависит от уровня отделки — где-то просто местами заглаживают самые большие ямки, где-то шпаклюют всю стену, но одним слоем, а где-то еще добавляют второй финишный слой с ошкуриванием, доводя до идеально ровной поверхности. Как вы понимаете в расценках, разработанных для массовых целей, многие такие нюансы не учтены.



ОБЪЕМЫ РАБОТ ОБЫЧНО ОПРЕДЕЛЯЮТСЯ ОЦЕНЩИКАМИ ДОСТАТОЧНО ТОЧНО ПО РЕЗУЛЬТАТАМ ОСМОТРА, СДЕЛАННЫХ ЗАМЕРОВ И АНАЛИЗА ДОКУМЕНТОВ.

Наименование помещения	Общая площадь, кв.м.	Высота,м	Периметр, п.м.	Периметр без дверных проемов/балконного выхода, п.м.	Общая площадь дверных проемов (арки, окно), кв.м.	Общая площадь стен, кв.м.	Общая площадь стен без проемов, кв.м.
Коридор	6,29	2,6	13,6	9,8	8,44	35,36	26,92
Жилая комната №1	15,0	2,5	16,0	13,7	6,77	40	33,23
Туалет	1,12	2,6	4,4	3,6	1,38	11,44	10,06
Ванна	2,24	2,6	6	5,4	1,2	15,6	14,4



Наименование	Материал	Описание повреждений	Фото, сделанные в ходе осмотра	Устранение повреждений
Коридор (6,29 кв. м)				
Потолок	Побелка	Желтые разводы, отслоение шпаклевочного и побелочного слоя потолка.		Снятие старого покрытия на потолке, обработка раствором анти плесень, грунтовка, шпаклевка, побелка поверхности потолка.
Стены	Окрашены	Отслоение покрасочного слоя от стен, вздутия, следы протечек и грибковых поражений.		Снятие покрасочного слоя, обработка раствором анти плесень, грунтовка и шпаклевка поверхности, покраска стен.

№	Наименование	Цены предложений, руб.	Ед.изм.	Источник	Объем работ	Общая сумма по состоянию на дату осмотра 12.01.2024 г., руб.,	Корректировка на перевод из текущей стоимости на дату оценки, %	Общая сумма, руб. по состоянию на дату исследования (за период с декабря 2022 года по январь 2024 года)
Коридор (потолок)								
1.	Удаление с потолка побелки	100	Кв. м	https://kurgan.korona-remont.ru/prices	6,29	629	-9,46	569
1.	Обработка поверхности антигрибковым составом	30	Кв. м	https://kurgan.korona-remont.ru/prices	6,29	188,3	-9,46	171
1.	Шпатлевание и шлифование потолков под покраску	210	Кв.м	https://kurgan.korona-remont.ru/prices	6,29	1320,9	-9,46	1196
1.	Покраска потолка на 2 раза	120	Кв.м	https://kurgan.korona-remont.ru/prices	6,29	754,8	-9,46	683



Нормативные ссылки

1.1. Федеральный закон № 135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Оценщик, производящий оценку по определению суда, арбитражного суда, третейского суда или по решению уполномоченного органа.

1.2. П. 8, 9 постановления Правительства РФ № 491 от 13.08.2006 (ред. от 6 мая 2011 г., 3 апреля, 14 мая 2013 г., 26 марта 2014 г., 25 декабря 2015 г., 30 мая, 9 июля, 26 декабря 2016 г., 27 февраля, 9 сентября 2017 г., 27 марта, 13 сентября, 12 октября, 15 декабря 2018 г., 23 ноября 2019 г., 29 июня 2020 г., 3 февраля 2022 г., 27 марта 2023 г.).

«Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность».

1.3. П. 2 постановления Правительства РФ от 29.07.2013 № 642 (ред. 26 марта 2014 г., 23 декабря 2016 г., 29 июня 2017 г., 12 апреля 2018 г., 23, 30 ноября 2021 г., 28 ноября 2023 г.).

«Об утверждении Правил горячего водоснабжения».

1.4. Ст. 36 «Жилищный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 N 188-ФЗ (с изм. и доп., вступ. в силу с 25.02.2024).

«Право собственности на общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме»



1.5. Ст. 210 «Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)» от 30.11.1994 N 51-ФЗ (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.10.2023).

Собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором.

1.6. Постановление Правительства РФ от 3 февраля 2022 г. N 92 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации по вопросам предоставления коммунальных услуг и содержания общего имущества в многоквартирном доме».

ИТОГ: Во время осмотра фиксируются заявленные факты и обнаруженные повреждения жилого объекта недвижимости с указанием границ балансовой принадлежности.

2. ФСО № 7, ст. 5.

Осмотр жилого объекта недвижимости производится оценщиком лично в период, возможно близкий к дате оценке.

3. П. 2.2.3 ГОСТ Р 54500.3—2011. Неопределенность измерения. Часть 3. Руководство по выражению неопределенности измерения.

Неопределенность измерения — параметр, относящийся к результату измерения и характеризующий разброс значений, которые могли бы быть обоснованно приписаны измеряемой величине.



4. Ст. 15 «Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)» от 30.11.1994 N 51-ФЗ (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.10.2023).

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.

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.

5. Гражданский кодекс Российской Федерации № 14-ФЗ от 26.01.1996, с изменениями (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2022).
6. Налоговый кодекс Российской Федерации № 146-ФЗ от 31.07.1998, с изменениями.



Чтобы не произошло затопления квартиры.

- Не оставляй без присмотра льющуюся воду.
- Перед уходом из дома проверь краны, особенно в те дни, когда отключается вода.
- Не играй, не прыгай, не раскачивайся на радиаторах и трубах отопления.



Определение стоимости ущерба при пожаре

Применение затратного подхода предпочтительнее, а иногда и единственно возможно в следующих случаях:

- когда оцениваются новые или недавно построенные объекты;
- когда необходимо определить вариант наилучшего и наиболее эффективного использования земли;
- когда необходимо технико-экономическое обоснование нового строительства;
- для оценки объектов незавершенного строительства;
- для оценки в целях выделения объектов налогообложения;
- для оценки в целях страхования.



Сравнительный подход наиболее целесообразен при определении размера ущерба от пожара, так как, он основан на сравнении объекта исследования с идентичными или аналогичными объектами (аналогами) и он наиболее корректно определяет стоимость недвижимого имущества на рынке в отличие от затратного подхода. Кроме того затратный подход к оценке недвижимости не отражает рыночную стоимость, так как затраты инвестора не всегда создают рыночную стоимость из-за разницы в издержках на воссоздание сопоставимых объектов, и, напротив создаваемая стоимость не всегда бывает адекватной понесенным затратам.



Затраты по расчистке территории, не должны входить в стоимость ущерба, так как, эти затраты возникают после пожара, в данном случае должна определяться стоимость на возмещение ущерба объекта недвижимости до момента пожара, то есть, затраты на замещение представляют собой расчетную величину затрат на сооружение или приобретение эквивалентного объекта недвижимости по состоянию на дату пожара.



Спасибо за внимание !

Ломакин Владислав Васильевич

lomakinvladislav@gmail.com
(3522) 60-13-78

+7-951-275-33-48

