

ПОСТАНОВЛЕНИЕ
ГОСУДАРСТВЕННОГО КОМИТЕТА РЕСПУБЛИКИ УЗБЕКИСТАН
ПО УПРАВЛЕНИЮ ГОСУДАРСТВЕННЫМ ИМУЩЕСТВОМ

459 Об утверждении Национального стандарта оценки имущества Республики Узбекистан (НСОИ № 11) «Оценка стоимости государственного жилищного фонда в целях приватизации»

Зарегистрировано Министерством юстиции Республики Узбекистан 19 октября 2011 г., регистрационный № 2279

(Вступает в силу с 29 октября 2011 года)

В соответствии с законами Республики Узбекистан «О приватизации государственного жилищного фонда» (Ведомости Верховного Совета Республики Узбекистан, 1993 г., № 5, ст. 230) и «Об оценочной деятельности» (Ведомости Олий Мажлиса Республики Узбекистан, 1999 г., № 9, ст. 208) Государственный комитет Республики Узбекистан по управлению государственным имуществом **постановляет:**

1. Утвердить Национальный стандарт оценки имущества Республики Узбекистан (НСОИ № 11) «Оценка стоимости государственного жилищного фонда в целях приватизации» согласно приложению.

2. Настоящее постановление вступает в силу по истечении десяти дней со дня его государственной регистрации в Министерстве юстиции Республики Узбекистан.

И.о. председателя

А. АБДУХАКИМОВ

г. Ташкент,
19 сентября 2011 г.,
№ 01/19-18/06

ПРИЛОЖЕНИЕ
к постановлению Государственного
комитета Республики Узбекистан
по управлению государственным
имуществом от 19 сентября 2011 года
№ 01/19-18/06

**Национальный стандарт оценки имущества Республики
Узбекистан (НСОИ № 11) «Оценка стоимости
государственного жилищного фонда в целях приватизации»**

Настоящий Национальный стандарт оценки имущества (НСОИ № 11) «Оценка стоимости государственного жилищного фонда в целях приватизации» (далее — НСОИ № 11) в соответствии с законами Республики Узбекистан «О приватизации государственного жилищного фонда» (Ведомости Верховного Совета Республики Узбекистан, 1993 г., № 5, ст. 230) и «Об оценочной деятельности» (Ведомости Олий Мажлиса Республики Узбекистан, 1999 г., № 9, ст. 208) определяет нормативное регулирование оценочной деятельности в Республике Узбекистан.

Глава I. Общие положения

1. Целью НСОИ № 11 является установление норм и правил определения стоимости государственного жилищного фонда, подлежащего приватизации и отражения результатов оценки.

2. Основными задачами НСОИ № 11 являются:

обеспечение согласованности действий оценщиков путем использования стандартных понятий и правил оценки жилого помещения, подлежащего приватизации;

определение процедур, призванных содействовать объективности и повышению качества оценки;

установление требований к исходной информации, содержанию отчета об оценке и изложению материала, исключающему неоднозначное толкование отчетов об оценке;

содействие формированию эффективной национальной системы оценки имущества.

Глава II. Термины и определения

3. В НСОИ № 11 используются следующие термины и определения:

амортизация — стоимостное выражение износа в виде систематического распределения и перенесения в себестоимость продукции (работ, услуг) или расходы периода исходя из назначения основных средств амортизируемой стоимости актива в течение срока полезной службы;

первоначальная стоимость — стоимость фактически произведенных

затрат по возведению (постройке и достройке), а также затраты по доставке и монтажу, установке, пуску в эксплуатацию и любые другие расходы, непосредственно связанные с приведением актива в рабочее состояние для его использования по назначению;

приватизация государственного жилищного фонда — продажа, в том числе на льготной основе или безвозмездная передача гражданам в собственность на добровольной основе занимаемых ими или вновь построенных квартир, домов (части домов) государственного жилищного фонда;

государственный жилищный фонд — жилищный фонд местных органов государственной власти и жилищный фонд, находящийся в полном хозяйственном ведении или оперативном управлении государственных органов, предприятий, учреждений, организаций;

квартира — структурно-обособленное жилое помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного пользования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их постоянным проживанием в таком обособленном помещении;

жилое помещение — помещение, отвечающее установленным санитарным, противопожарным, техническим требованиям, предназначенное для постоянного проживания граждан, а также для использования в установленном порядке в качестве специализированных домов (общежития, дома маневренного жилищного фонда, дома-интернаты для инвалидов, ветеранов, одиноких престарелых, а также детские дома и дома иного специального назначения);

допущения — предположения оценщика, считающиеся истинными. Допущения содержат факты, условия или ситуации, влияющие на объект оценки или подходы оценки, проверка и подтверждение которых невозможны;

ограничительные условия — ограничения, налагаемые на оценку законодательством, заказчиком или оценщиком;

индивидуальный жилой дом — одно или несколько жилых строений (жилых помещений) с относящимися к ним подсобно-хозяйственными строениями и дворовыми сооружениями, расположенными на одном земельном участке, предназначенные для постоянного проживания, отдыха и ведения личного хозяйства (далее — жилой дом);

остаточная (балансовая) стоимость — это первоначальная (восстановительная) стоимость основных средств за вычетом суммы накопленной амортизации.

Глава III. Область применения

4. Объектами оценки в целях приватизации (далее — объект оценки) государственного жилищного фонда являются:

квартиры многоквартирных домов и одноквартирные дома (части домов), используемые гражданами на условиях договора найма;

незаселенные и освобожденные квартиры, многоквартирные дома (части домов) после окончания их реконструкции, ремонта;

квартиры во вновь построенных домах.

5. НСОИ № 11 предназначен для оценочных организаций, оценщиков и заказчиков оценочных услуг и подлежит обязательному применению при оказании услуг по оценке стоимости объектов государственного жилищного фонда в целях приватизации и проверки достоверности отчетов об оценке данных объектов оценки.

6. При применении НСОИ № 11 следует руководствоваться Методическими указаниями, приведенными в приложении к настоящему НСОИ № 11.

Глава IV. Взаимосвязь со стандартами бухгалтерского учета

7. Определения терминов «первоначальная стоимость», «остаточная балансовая стоимость», «амортизация» следует понимать так же, как они используются в бухгалтерском учете.

8. Основное различие НСОИ с документами финансовой отчетности заключается в том, что денежное выражение стоимости, применяемой при оценке объекта оценки, является не историческим фактом, а оценкой полезности объекта в конкретный момент времени. Эта оценка стоимости может отличаться от стоимости, отраженной в финансовой отчетности.

Глава V. Требования стандарта

9. Оценка стоимости объекта оценки в целях приватизации состоит из следующих этапов:

определение задания на оценку и заключение договора об оценке объекта оценки;

идентификация объекта оценки;

сбор и анализ информации;

расчет итоговой стоимости;

составление отчета об оценке.

§ 1. Определение задания на оценку и заключение договора об оценке объекта оценки

10. Задание на оценку составляется заказчиком совместно с оценочной организацией и оформляется как приложение к договору об оценке объекта оценки. Задание на оценку должно содержать:

наименование и описание объекта оценки;

адрес объекта оценки;

дату оценки;

цель оценки и предполагаемое использование результатов оценки;

вид стоимости, соответствующий цели оценки;

ограничительные условия;

перечень исходной информации, которая должна быть представлена заказчиком или уполномоченным им лицом;

сроки проведения оценочных работ.

В зависимости от цели оценки и особенностей объекта оценки задание на оценку может содержать дополнительные условия.

11. При приватизации государственного жилищного фонда определяется остаточная балансовая стоимость.

§ 2. Идентификация объекта оценки

12. При идентификации объекта оценки оценщик устанавливает соответствие представленной документации фактическому состоянию объекта оценки и имущественных прав на него. Также проводится анализ возможных допущений и ограничительных условий, которые могут возникнуть в процессе оценки.

13. Идентификация объекта оценки осуществляется оценщиком на основе предоставленной заказчиком и (или) уполномоченным им лицом документации — инвентарного дела жилого дома или жилого помещения путем осмотра, обмера, фотографирования, изучения фактического наличия и состояния объекта оценки, его описания, включающего наименование объекта, его местоположение, количественный и качественный состав, технические характеристики и другие сведения, отражающие специфические особенности объекта оценки.

14. Общая площадь жилых помещений определяется градостроительными нормами и правилами, утверждаемыми в соответствии с законодательством.

15. При выявлении фактов расхождения данных оценщика с данными инвентарного дела, представленными балансодержателем, оценщиком составляется карточка технической характеристики жилых и подсобных помещений квартиры, которая подписывается представителями балансодержателя, жильцом квартиры, чем подтверждается их согласие на вносимые корректировки со стороны оценщика.

16. В случае отказа заказчика и (или) лица, предоставившего документацию, привести ее в соответствие с требованиями оценщика или невозможности внесения в нее необходимых корректировок оценщик может отказать от проведения оценки или по согласованию с заказчиком осуществить оценку исходя из фактического состояния объекта оценки, отразив факт расхождения предоставленной документации и состояния объекта оценки в отчете об оценке.

§ 3. Сбор и анализ информации

17. Сбор и анализ информации включает в себя получение и изучение: правоустанавливающих документов на объект оценки;

данных бухгалтерского учета и отчетности, относящихся к объекту оценки; ограничений использования объекта оценки; технических характеристик объекта оценки и его составных частей; другой информации.

18. При оценке объектов оценки используется исходная информация, предоставляемая заказчиком или уполномоченным им лицом, а также информация полученная оценщиком из данных бухгалтерского, первичного и статистического учета.

19. Исходной информацией, предоставляемой заказчиком или уполномоченным им лицом, является:

ордер на жилое помещение, который является основанием для вселения; справка балансодержателя об объекте оценки;

копия инвентарного дела жилого дома и/или жилого помещения.

В зависимости от специфики объекта оценки оценщиком может быть запрошена от балансодержателя и другая дополнительная информация.

20. Используемая в процессе оценки информация должна быть достоверной и достаточной для определения оценщиком стоимости объекта государственного жилищного фонда, подлежащего приватизации. Информация, предоставленная заказчиком или уполномоченным на то лицом, а также собранная непосредственно самим оценщиком, считается достоверной в том случае, если она подписана руководителем и заверена печатью организации, предоставившей информацию.

21. Оценочная организация вправе отказаться от выполнения работ по оценке, если объем и качество предоставленной информации недостаточны для проведения оценки и подготовки отчета об оценке в соответствии с требованиями НСОИ № 11.

§ 4. Выбор, обоснование и применение методов оценки

22. Оценка стоимости объекта оценки в целях приватизации осуществляется оценщиком с использованием метода остаточной балансовой стоимости.

23. При расчете жилого помещения, подлежащего приватизации методом остаточной балансовой стоимости, стоимость 1 кв. м общей площади квартир определяется как отношение остаточной балансовой стоимости жилого дома к суммарной общей площади всех квартир дома. В случае наличия в жилом доме нежилых помещений их стоимость и общая площадь исключаются из расчета.

24. В случае если накопленная амортизация объекта оценки составила 90% и более, то в качестве остаточной стоимости принимается 10% от первоначальной балансовой стоимости.

25. Суммарный коэффициент потребительских качеств жилого помещения рассчитывается оценщиком путем суммирования коэффициентов потребительских качеств.

26. В отчете об оценке оценщик указывает рассчитанную остаточную

стоимость жилого помещения, подлежащего приватизации и суммарный коэффициент потребительских качеств жилого помещения.

§ 5. Составление отчета об оценке

27. Документальным подтверждением исполнения оценочной организацией своих обязанностей по определению стоимости объекта оценки является составленный в письменной форме отчет об оценке.

28. В отчете об оценке описывается объект оценки, содержится собранная информация, расчеты, итоговая стоимость объекта оценки, подтверждение базы оценки, цель оценки, а также все допущения и ограничительные условия, обеспечивающие полное и однозначное толкование результатов оценки.

29. Состав представленных в отчете об оценке исходных данных и последовательность изложения процесса проведенной оценки должны позволить полностью воспроизвести расчет стоимости объекта оценки и привести к аналогичным результатам.

30. Отчет должен содержать исключительно информацию и сведения, использованные при расчетах и анализе в процессе оценки.

31. Информация, приведенная в отчете об оценке, использованная или полученная в результате расчетов при проведении оценки, должна сопровождаться ссылками на источник информации.

32. Отчет об оценке должен содержать следующие структурные элементы:

- титульный лист;
- оглавление;
- сопроводительное письмо (обобщающая часть);
- введение;
- основную часть;
- заключение;
- список использованных источников;
- приложения.

33. Отчет об оценке должен быть пронумерован и подписан оценщиком (оценщиками) постранично, прошит, а также скреплен печатью и подписью руководителя оценочной организации, с которой заказчик оценки заключил договор.

34. В приложении к отчету об оценке должны содержаться копии документов, используемых оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе правоустанавливающие документы, а также документы технической инвентаризации и другие необходимые документы. Если это определено заданием на оценку, обязательным является наличие фотографий объекта оценки, отражающих существующее его состояние на дату оценки.

В приложении также должны быть приведены копии лицензии оценочной организации, квалификационных сертификатов оценщиков и полиса страхования гражданской ответственности.

35. Оценочная организация несет ответственность за результаты оценки, отраженные в отчете об оценке в соответствии с законодательством.

36. Оценочная организация не несет ответственности за убытки либо за признанную судом недостоверную стоимость объекта оценки, указанную в отчете об оценке, если они явились следствием представления заказчиком оценки или третьими лицами недостоверной информации.

Глава VI. Требования в отношении раскрытия информации

37. Раскрытие в отчете об оценке информации, использованной в процессе оценки, должно быть осуществлено таким образом, чтобы пользователи отчета об оценке могли понять логику процесса оценки и предпринятые оценщиком меры для установления стоимости объекта оценки.

38. Раскрытию подлежит вся примененная в процессе оценки информация за исключением информации, носящей конфиденциальный характер. Конфиденциальная информация раскрывается оценщиком исключительно по согласованию с заказчиком и (или) лицами, предоставившими такую информацию или по соответствующему решению суда. Степень конфиденциальности используемой информации определяется заказчиком и (или) лицами, предоставляющими такую информацию или имеющими к ней непосредственное отношение.

39. В отчете об оценке раскрываются все лежащие в основе допущения и ограничительные условия, а также любые требования относительно раскрытия информации.

40. В отчет об оценке также необходимо включить заявление оценщика о соблюдении НСОИ № 11 и других принятых стандартов оценки имущества, раскрыть любое отступление от требований стандартов и привести объяснение такого отступления.

41. Итоговая стоимость объекта оценки, указанная в отчете об оценке, составленном в соответствии с требованиями НСОИ № 11, может использоваться для целей приватизации государственного жилого фонда, если с даты составления отчета об оценке прошло не более 6 месяцев.

42. В случае проведения оценки на ретроспективную дату (не соответствующую дате проведения оценки) заключение о стоимости объекта оценки действительно только на ретроспективную дату.

Глава VII. Условия отступления от стандарта

43. В случаях, когда нормативно-правовой акт не позволяет оценщику частично или полностью соблюдать требования НСОИ № 11, оценщик должен применить соответствующие расчеты по определению стоимости и соответствующие процедуры оценки. При этом в отчете об оценке наряду с указанием и определением стоимости, подлежащей установлению, необходимо аргументировать и обосновать причины отступления от требований НСОИ № 11.

ПРИЛОЖЕНИЕ
к Национальному стандарту оценки
имущества Республики Узбекистан
(НСОИ № 11) «Оценка стоимости государственного
жилищного фонда в целях
приватизации»

**Методические указания по применению Национального
стандарта оценки имущества Республики Узбекистан
(НСОИ № 11) «Оценка стоимости государственного
жилищного фонда в целях приватизации»**

Настоящие Методические указания по применению НСОИ № 11 разработаны с целью практического применения НСОИ № 11.

**Глава I. Определение задания на оценку и заключение
договора об оценке объекта оценки**

1. Определение задания на оценку осуществляется заказчиком совместно с оценочной организацией. В задании на оценку определяются и формулируются основные условия оценки объекта оценки, а также ограничительные условия проведения оценки.

2. Задание на оценку составляется в следующей форме:

Объект оценки (наименование и краткое описание)	
Балансодержатель (наименование, реквизиты)	
Месторасположение объекта оценки	
Заказчик оценки и его реквизиты	
Оценочная организация и ее реквизиты	
Основание для проведения оценки	
Цель и задачи оценки (назначение оценки)	
Вид определяемой стоимости	
Ограничительные условия	
Дата оценки	
Перечень исходной информации	
График (сроки) проведения оценки	

В зависимости от цели оценки и особенностей объекта оценки задание на оценку может содержать дополнительные условия.

3. Задание на оценку оформляется как приложение к договору об оценке объекта оценки.

Глава II. Идентификация объекта оценки

4. Располагая собранной (полученной от заказчика или уполномоченных им лиц) первичной документацией, оценщик с лицом, уполномочен-

ным заказчиком или представителем балансодержателя объекта оценки, проводит осмотр, изучение фактического состояния объекта оценки, его описание, обмер и другие действия, необходимые для идентификации объекта оценки.

5. При идентификации объекта оценки определяется соответствие качественных и количественных характеристик объекта оценки исходя из его фактического состояния данным, указанным в документах, предоставленным заказчиком и (или) уполномоченным им лицом, и оценщиком заполняется Техническая характеристика жилых и подсобных помещений квартиры (дома) согласно приложению № 1 к настоящим Методическим указаниям.

Также изучается соответствие имущественных прав на объект оценки документам, подтверждающим право на имущество.

При необходимости по запросу оценщика лицом, предоставившим документы, оформляются уточнения (пояснения) соответствующим документам в виде дополнительных справок.

Вся проделанная работа по идентификации объекта оценки оценщиком отражается в отчете об оценке.

6. При оценке объекта оценки следует идентифицировать и описать следующие характеристики:

наименование, функциональное назначение и текущее использование;

местоположение (с указанием зоны жилой застройки), физическое и правовое описание объекта оценки;

общую площадь объекта оценки;

ограничения и обременения, имеющие отношение к объекту оценки.

Глава III. Сбор и анализ информации

7. Порядок сбора информации для оценки объекта оценки включает: определение состава необходимых сведений; сбор необходимой информации; систематизацию, обработку и анализ данных; описание информации в отчете об оценке.

8. Оценщик осуществляет сбор информации, необходимой для проведения оценки, изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, осуществляет анализ информации, существенной для определения стоимости объекта.

9. Заказчиком оценки должны быть представлены следующие документы:

ордер на жилое помещение, который является основанием для вселения;

справка выдаваемая балансодержателем, об объекте оценки, включая сведения о годе постройки дома, зональности расположения дома, его пер-

воначальной балансовой стоимости (с указанием о проводимой переоценки), накопленной амортизации, остаточной балансовой стоимости, данных об общей площади дома с выделением площадей нежилых помещений;

копия инвентарного дела объекта оценки с обязательным указанием зональности расположения дома и данными о проведенной перепланировке квартиры.

10. Собранную информацию можно считать достаточной для целей оценки, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки. В случае если недостаток информации повлияет на итоговый результат оценки стоимости объекта оценки, это должно быть отражено в отчете об оценке.

Глава IV. Выбор, обоснование и применение методов оценки

11. При оценке стоимости объекта оценки в целях приватизации государственного жилищного фонда используется исключительно метод определения остаточной балансовой стоимости.

12. Оценка стоимости государственного жилищного фонда в целях приватизации осуществляется в следующем порядке:

по бухгалтерским данным балансодержателя определяется первоначальная стоимость жилого дома, первоначальная стоимость нежилых помещений, входящих в состав жилого дома (при наличии), а также накопленная амортизация;

по данным инвентарного дела определяется площадь жилого дома и площадь нежилых помещений, входящих в состав жилого дома (при наличии).

Рассчитывается стоимость 1 м² жилого помещения, как отношение остаточной балансовой стоимости жилого дома к суммарной общей площади всех квартир дома. В случае наличия в жилом доме нежилых помещений их стоимость и общая площадь исключаются из расчета, по формуле:

$$\text{Ц} = \frac{(\text{Сб} - \text{Снп}) - \frac{\text{Q} \times (\text{Сб} - \text{Снп})}{100}}{(\text{Фобщ} - \text{Фнп})}, \text{ где:}$$

Ц — остаточная балансовая стоимость 1 м² общей площади;

Сб — балансовая стоимость дома;

Снп — балансовая стоимость нежилых помещений;

Q — накопленная норма амортизации;

Фобщ — общая площадь жилого дома;

Фнп — площадь нежилых помещений.

Рассчитывается стоимость оцениваемого жилого помещения путем перемножения остаточной балансовой стоимости 1 м² на общую площадь квартиры, по формуле:

$$\text{Цф} = \text{Ц} \times \text{Фкв}, \text{ где:}$$

Цф — остаточная балансовая стоимость оцениваемого жилого помещения;

Ц — остаточная балансовая стоимость 1 м² общей площади;

Фкв — общая площадь квартиры.

13. В случае если накопленная амортизация составила 90% и более, то в качестве остаточной балансовой стоимости принимается 10% от первоначальной стоимости.

14. Оценщиком рассчитывается коэффициент потребительских качеств жилого помещения путем суммирования коэффициентов потребительских качеств, приведенных в Расчете коэффициентов потребительских качеств, согласно приложению № 2 настоящим Методическим указаниям.

15. В отчете об оценке оценщик указывает остаточную балансовую стоимость и суммарный коэффициент потребительских качеств объекта оценки.

Глава V. Составление отчета об оценке

16. Документальным подтверждением исполнения оценочной организацией своих обязанностей по определению стоимости объекта оценки является составленный в письменной форме отчет об оценке.

17. В отчете об оценке описывается объект оценки, содержится собранная информация, расчеты, итоговая стоимость объекта оценки, подтверждение базы оценки, цель оценки, а также все допущения и ограничительные условия, обеспечивающие полное и однозначное толкование результатов оценки.

18. Состав представленных в отчете об оценке исходных данных и последовательность изложения процесса проведенной оценки должны позволить полностью воспроизвести расчет стоимости объекта оценки и привести к аналогичным результатам.

19. Отчет должен содержать исключительно информацию и сведения, использованные при расчетах и анализе в процессе оценки.

20. Информация, приведенная в отчете об оценке, использованная или полученная в результате расчетов при проведении оценки, должна сопровождаться ссылками на источник информации.

21. Отчет об оценке должен содержать:

№	№№	НАИМЕНОВАНИЕ
1.	1.	Титульный лист
2.	2.	Оглавление
3.	3.	Обобщающая часть (сопроводительное письмо)
4.	4.	Определение задания на оценку
5.	5.	Введение
	5.1.	Характеристика объекта
	5.2.	Техническая характеристика жилых и подсобных помещений квартиры (дома)
6.		Определение стоимости объекта государственного жилищного фонда в целях приватизации
	6.1.	Определение остаточной балансовой стоимости
	6.2.	Расчет коэффициентов потребительских качеств
7.		Заключение
		Приложения

22. Отчет об оценке должен быть пронумерован и подписан оценщиком (оценщиками) постранично, прошит, а также скреплен печатью и подписью руководителя оценочной организации, с которой заказчик оценки заключил договор.

23. В приложении к отчету об оценке должны содержаться копии документов, используемых оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе правоустанавливающие документы, а также документы технической инвентаризации и другие необходимые документы. Если это определено заданием на оценку, обязательным является наличие фотографий объекта оценки, отражающих существующее его состояние на дату оценки.

В приложении также должны быть приведены копии лицензии оценочной организации, квалификационных сертификатов оценщиков и полиса страхования гражданской ответственности.

24. Оценочная организация не несет ответственности за убытки либо за признанную судом недостоверную стоимость объекта оценки, указанную в отчете об оценке, если они явились следствием представления заказчиком оценки или третьими лицами недостоверной информации.

Глава VI. Условия отступления от стандарта

25. В случаях, когда нормативно-правовой акт не позволяет оценщику частично или полностью соблюдать требования НСОИ № 11, оценщик должен применить соответствующие расчеты по определению стоимости и соответствующие процедуры оценки. При этом в отчете об оценке наряду с указанием и определением стоимости, подлежащей установлению, необходимо аргументировать и обосновать причины отступления от требований НСОИ № 11.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1
к Методическим указаниям по применению Национального стандарта оценки имущества Республики Узбекистан (НСОИ № 11) «Оценка стоимости государственного жилищного фонда в целях приватизации»

**ТЕХНИЧЕСКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА
жилых и подсобных помещений квартиры (дома)**

по адресу: _____

(заполняется на основании данных службы землеустройства, регистрации и кадастра недвижимости и данных балансодержателя)

1.1. Жилые и подсобные помещения квартиры _____ расположены на _____ этаже и представляют собой отдельную (общую) квартиру (торцевая не торцевая указать), состоящую из:

а) жилых комнат, площадью

№ 1	кв. м
№ 2	кв. м
№ 3	кв. м
№ 4	кв. м
Жилая площадь всей квартиры	кв. м
б) кухни (общей площадью)	кв. м
в) ванной комнаты	кв. м
г) туалета	кв. м
д) коридора	кв. м
е) встроенных шкафов	кв. м
ж) балконов	кв. м
з) лоджий	кв. м
Нежилая площадь	
Общая площадь квартиры	кв. м
1.2. Высота помещений	м
1.3. Стоимость квартиры/дома по балансу	сум
1.4. Остаточная балансовая стоимость	сум

2. Общие сведения по дому:

Серия проекта
Материал наружных стен
Материал перекрытия
Количество этажей
Оборудован:
водопроводом
канализацией

отоплением
телефонизацией
электроосвещением
мусоропроводом
лифтами

Составил _____

Согласовано

Балансодержатель _____

Квартиросъемщик _____

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2
к Методическим указаниям по применению НСОИ № 11 «Оценка стоимости государственного жилищного фонда в целях приватизации»

РАСЧЕТ
коэффициентов потребительских качеств жилья

I. Коэффициент территориального размещения		
К1д. Расположение дома по зонам жилой застройки		
	Ежегодно утверждаемые ставки земельного налога, взимаемых с граждан за предоставленные для индивидуального жилищного строительства	Удельная доля для каждой зоны
1 зона		
2 зона		
3 зона		
4 зона		
5 зона		
6 зона		
7 зона		
8 зона		
9 зона		
10 зона		
11 зона		
12 зона		
13 зона		
14 зона		

Рассчитывается исходя из базы ежегодно утверждаемых ставок земельного налога, взимаемого с граждан за предоставленные для индивидуального жилищного строительства.

<p>Расчет коэффициента производится путем присвоения удельных долей для каждой зоны, т. е. суммируются ставки налога по всем зонам, и выводится удельная доля для каждой зоны. Полученные удельные доли будут являться показателем территориального размещения для каждой зоны жилой застройки.</p> <p>Прим.: коэффициент расположения дома по зонам жилой застройки пересчитывается ежегодно исходя из утвержденных ставок земельного налога, взимаемого с граждан за предоставленные для индивидуального жилищного строительства.</p>			
Показатели	Характеристика	Изменение стоимости в %	
		увеличение	уменьшение
К2д. Расположение дома внутри квартала	Снижен уровень шума, улучшение микроклимата.	6.0	
К3д. Расположение дома на магистральных улицах	Шум от движения транспорта, загазованность (для жилых домов, выходящих основным фасадом на красную линию (магистральных улиц)		6.0
К4д. Расположение дома в 500 м от остановки общественного транспорта	Удобство в пользовании общественным транспортом	6.0	
К5д. Расположение дома в 500 м от пунктов торговли и бытового обслуживания	Удобство в приобретении товаров и бытовых услуг	6.0	
К6д. Расположение дома вблизи крупных промышленных объектов, в зоне отчуждения аэродромов железных дорог	Загазованность атмосферы вредными выбросами, полетов самолетов и движение железнодорожных составов		10.0
II. К7д. Потребительские свойства дома			
Отсутствие лифта в домах имеющих более 5-ти этажей			3
Дом галерейного типа			1
Дом типа семейного общежития			
Наличие действующего мусоропровода		2	
Конструктивные характеристики стен дома			
дерево			10
кирпич		10	
III. Показатели качества квартир			
К1к. Расположение квартир на последнем этаже дома	Неравномерность температуры внутри помещения по временам года	Расчет процентов, влияющих на показатель качества приведены ниже	
К2к. Отсутствие в квартирах централизованного теплоснабжения	Неудобство с водонагревом и обогревом помещений		5.0
К3к. Совмещенность санузлов			3

Показатели	Характеристика	Изменение стоимости в %	
		увеличение	уменьшение
К4к. Площадь кухни более 7 м ²		4 и прибавляется при каждом увеличении на 3 м ² по 2	
К5к. Расположение квартир в торцах для крупнопанельных домов	Недостаточный температурно-влажный режим в помещениях		4.0

IV. Коэффициенты потребительских свойств квартиры в зависимости от этажей (в %)

1. Для квартир до 4 этажа:

К1 — (+3) — для 1 и (-3) для последнего этажа;

К2 — 0 — для всех промежуточных этажей.

2. Этаж (дом 5-этажный):

К1 — (+3) — для квартир 1, 2, 3 этажей и (-3) для 5-го этажа;

К2 — 0 — для квартир 4-го этажа.

3. Этаж (дом 9-этажный):

К1 — (+3) — для квартир с 1 по 4 этажи, и (-3) для 9-го этажа;

К2 — 0 — для квартир 7, 8-го этажей;

К3 — (+1) — для квартир 5, 6-го этажей.

4. Этаж (дом 12-этажный):

К1 — (+3) — для квартир с 1 по 4 этажи, и (-3) для 12-го этажа;

К2 — (-2) — для квартир с 9 по 11 этажи;

К3 — 0 — для квартир 7, 8-го этажей;

К4 — (+1) — для квартир 5, 6-го этажей.

5. Этаж (дом 16-этажный):

К1 — (+3) — для квартир с 1 по 5 этажи, и (-3) для 16-го этажа;

К2 — (-2) — для квартир с 12 по 15 этажи;

К3 — 0 — для квартир с 9 по 11 этажей;

К4 — (+1) — для квартир с 6 по 8 этажи.

6. Высота помещений:

К1 — (-4) — для квартир высотой менее 2,5 м;

К2 — 0 — для квартир высотой от 2,5 до 2,7 м;

К3 — (+2) — для квартир высотой от 2,7 до 3 м;

К4 — (+5) — для квартир высотой более 3 м.