

состав упр. сему п. 410171232 от 31.08.93г — по п. 32 п. 2. 94.
изменен. — Пост 97 от 27 июля 2008г.
измен. — Пост. 81 от 12.02.13г.

КАБИНЕТ МИНИСТРОВ РЕСПУБЛИКИ АБХАЗИЯ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 31 августа 1995 г. № 232

г. Сухум

О снятии запрета на отчуждение жилья
в Республике Абхазия и утверждении
методики его оценки

В связи с истечением сроков проведения работы по учету, систематизации и инвентаризации жилого фонда администрациями городов и районов республики

Кабинет Министров Республики Абхазия

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Разрешить с 1 октября 1995 года куплю-продажу и отчуждение в любой форме жилья, принадлежащего гражданам на праве личной собственности.

2. Нотариальным конторам Министерства юстиции Республики Абхазия возобновить удостоверение договоров отчуждения жилых домов и квартир, дач, гаражей, иных помещений, сооружений и строений, принадлежащих гражданам на праве личной собственности.

3. Установить, что все формы отчуждения жилья должны осуществляться в установленном законом порядке, при этом лица, в пользу которых происходит отчуждение, должны быть к моменту совершения сделки гражданами Республики Абхазия, постоянно проживающими на её территории.

4. Приостановить продажу гражданам в личную собственность жилого фонда, находящегося в собственности государства. до принятия соответствующего решения.

5. Утвердить "Временное положение по оценке стоимости жилых и общественных зданий" (приложение № I).

6. При определении оценочной стоимости жилья в соответствии с прилагаемой методикой к ценам 1984 года применяется коэффициент до 1.000, учитывая реальную стоимость жилья, сложившуюся на рынке жилья в Республике Абхазия, а также низкую платежеспособность граждан.

7. Поручить Министерству экономики Республики Абхазия

(Тужба К.А.) ежеквартально определять для утверждения Кабине -
том Министров Республики Абхазия поправочный коэффициент к оценоч-
ной стоимости.

8. Главам администраций городов и районов Республики Абхазия
завершить до I октября 1995 года процесс инвентаризации бесхоз -
ного жилого фонда и принятия его на баланс жилищно-коммунальных
управлений в установленном Законом порядке.

9. Считать утратившим силу Распоряжение Совета Министров
Республики Абхазия № А/085-3I от 28 октября 1992 года и
№ А/085-367(а) от 9 января 1993 года.

10. Контроль за исполнением настоящего постановления возло -
жить на экономический, административно-правовой отделы Кабинета
Министров Республики Абхазия.

Премьер-Министр
Республики Абхазия

Г.Гагулия

ВРЕМЕННОЕ ПОЛОЖЕНИЕ
ПО ОЦЕНКЕ СТОИМОСТИ ЖИЛЫХ И ОБЩЕСТВЕННЫХ ЗДАНИЙ

І. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

І.І. Настоящее Временное методическое положение устанавли-
вает способы и порядок оценки жилых и общественных зданий.

І.2. Оценка стоимости зданий и сооружений производится ис-
ходя из фактического состояния, устанавливаемого по результатам
инвентаризации, реально складывающихся цен, а также других фак-
торов, оказывающих влияние на оценочную стоимость.

І.3. Оценка стоимости зданий и сооружений должна производить-
ся в базисных ценах, введенных в действие с 01 января 1984 года.
Для перехода в текущий или прогнозируемый уровень цен, сложив-
шихся на момент составления оценочных актов, необходимо исполь-
зовать текущие и прогнозируемые индексы изменения уровня цен.

І.4. В качестве исходной единицы для определения базовой
стоимости квартир, домов, принимается 1 м² общей площади. Общая
площадь — сумма площадей жилых и подсобных помещений квартир,
веранд, лоджий и террас, подсчитываемыми со следующими понижаю-
щими коэффициентами:

для лоджий — 0,5

для балконов и террас — 0,3.

Общую площадь общежитий исчисляют как сумму площадей жилых
комнат, подсобных помещений, помещений для культурно-бытового
и медицинского обслуживания.

І.5. Этажность здания определяется количеством наземных эта-
жей без подвалов, полуподвалов, мезонинов, мансард, светёлок.

І.6. Строительный объем надземной части здания и пристроек,
имеющих одинаковое с основным зданием хозяйственное назначение,
с неотапливаемым чердачным помещением определяется умножением
площади горизонтального сечения по внешнему обводу здания на
уровень І-го этажа, выше цоколя, на полную высоту здания (изме-
ренную от уровня чистого пола первого этажа до верхней плоскости
теплоизоляционного слоя чердачного перекрытия, при плоских совме-

ценных крышах — до средней отметки верха крыши).

1.7. Общий объем здания с подвалом определяется как сумма объемов надземной и подземной частей здания.

1.8. Строительные объемы зданий аркеров, тамбуров, лоджий, световых фонарей или куполов включаются в объем здания.

1.9. В строительный объем здания не включаются: портики, крыльца, балконы на консолях площадью до 2 кв.м. Балконы площадью более 2 кв.м. оцениваются как неотапливаемые веранды.

1.10. Строительный объем здания, состоящего из отдельных частей, отличающихся высотой, конфигурацией в плане или конструкциями, определяется как сумма объемов этих частей.

II. ОЦЕНКА ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

2.1. Оценка стоимости зданий и сооружений осуществляется поэтапно, на основе последовательного определения:

- а) первоначальной (восстановительной) стоимости;
- б) остаточной стоимости;
- в) оценочной стоимости, но не ниже остаточной.

2.2. Базовая стоимость 1 кв.м. общей площади квартиры (жилого дома) определяется на основании проектно-сметной документации для объектов, построенных после 01 января 1984 года. По жилым домам, построенных до 01 января 1984 года (по старым расценкам) составляются обмерочные чертежи и стоимость 1 м² площади определяется по сборнику № 28 укрупненных показателей восстановительной стоимости жилых, общественных зданий и сооружений коммунально-бытового назначения для переоценки основных фондов, утвержденному Госстроем СССР, с применением усредненного переводного коэффициента ($K=0=1,236$) с цен 1969 года в цены, введенные после 1984 года, утвержденного Постановлением Госстроя СССР от 11 мая 1983 года № 94.

2.3. Восстановительная стоимость, а затем и остаточная стоимость по зданиям и сооружениям современной конструкции, элементы которых не предусмотрены в указанном выше сборнике № 28, должны определяться путем приравнивания к аналогичному зданию или сооружению, по которому уже определена восстановительная стоимость, или исходя из первоначальной стоимости основных средств, умноженное на укрупненные коэффициенты изменения цен и тарифов.

2.4. По объектам, строительство которых осуществлялось в периоды с различными уровнями цен, пересчет осуществляется с разбивкой выполненных объемов строительно-монтажных работ по соответствующим ценам.

2.5. Таблицы сборника № 28 содержат техническую характеристику конструктивных элементов (фундаментов, стен, перекрытий, крыш, проемов, которые определяются на основании акта общего осмотра здания и их удельные веса (процентное соотношение округленного до целого числа) в общей стоимости типичного строения.

Укрупненные показатели составлены в виде пообъективных таблиц, которые включают восстановительную стоимость всех общестроительных и специальных строительных работ. В состав оценочных таблиц входят следующие показатели:

- а) группа капитальности здания;
- б) характеристика конструкции зданий и элементов его благоустройства;
- в) стоимость единицы строительного объема за I куб.м.;
- г) необходимые примечания, поправочные коэффициенты, надбавки и уменьшения, связанные с наличием или отсутствием в оцениваемом здании того или иного вида благоустройства, а также места расположения здания;
- д) удельные веса отдельных конструктивных элементов.

Приведенные в таблицах поправочные коэффициенты, надбавки и уменьшения позволяют корректировать стоимость оцениваемого здания. Полная восстановительная стоимость здания или сооружения определяется умножением табличной стоимости единицы измерения оцениваемого объекта на его объем с учетом поправок.

2.6. Исчисленная в указанном порядке стоимость здания или сооружения уменьшается на установленный процент износа основных конструкций (фундаментов, стен, лестниц, перекрытий, покрытий и т.д.).

2.7. Физический износ здания — потеря конструктивными элементами первоначальных технических и эксплуатационных свойств, что приводит к утере потребительской стоимости здания. Физический износ определяют путем обследования визуальным способом и инструментальными методами контроля и испытания в соответствии

с требованиями: "Правил оценки физического износа жилых зданий" (ВСН-53-86р).

2.8. Физический износ зданий и сооружений определяют тремя методами:

2.8.1. по срокам службы здания — физический износ здания и сооружений пропорционален фактически прослуженному времени и зависит от долговечности или среднего срока службы, установленного для каждого конкретного объекта.

$$И\ \Phi = \frac{\Phi}{С} \times 100 ,$$

где: И — процент износа; Φ — фактический срок службы; С — средний срок службы.

2.8.2. — по техническому состоянию конструктивных элементов это детальное инструментальное обследование несущих конструкций. При этом, общий износ строения равняется сумме износа его конструктивных элементов, взвешанных по удельному весу каждого из них в общей стоимости. Износ конструкций и частей здания устанавливается и вносится в прилагаемую таблицу (приложение № 1).

2.8.3. — по срокам службы конструктивных элементов — когда затруднительно определить износ строения по техническому состоянию основных элементов визуально или простейшими инструментами, используются нормативные сроки службы конструктивных элементов.

2.9. Моральное старение в основном зависит от темпов и уровня развития научно-технического прогресса. Старый жилищный фонд теряет свою первоначальную стоимость в результате действия фактора морального износа. Несоответствие жилых домов старой застройки современным требованиям вызывает необходимость дополнительных капитальных затрат для ликвидации функционального старения. Моральный износ определяет моральное старение здания или его элементов по отношению к существующим на момент оценки объемно-планировочным, санитарно-гигиеническим и другим нормативным требованиям.

На основе функциональных дефектов конкретного жилого здания устанавливается размер морального износа. Так, если стоимость устройства водопровода составляет 0,9% восстановительной стоимости здания, то отсутствие этого вида благоустройства

оценивается в том же размере. Если стоимость перепланировки квартир со средней жилой площадью 31-35 м² составляет 12% восстановительной стоимости, то степень морального износа равна этой величине.

2.10. Оценочная стоимость объекта ($C_{оц}$)

$$C_{оц} = C_I - Иф - Им ,$$

где C_I - первоначальная стоимость объекта

$Иф$ - Физический износ объекта

$Им$ - моральный износ объекта.

2.11. При определении окончательной оценочной стоимости необходимо добавить средства на покрытие затрат по оценке и оформлению необходимых документов.

2.12. Все расчеты проведены в ценах и нормах 1984 года. Для перехода на текущий уровень цен к итоговой цифре применяется установленный на текущий момент индекс для пересчета цен.

2.13. Окончательную стоимость определяет комиссия, учитывающая понижающие или повышающие коэффициенты:

2.13.1. Повышающий коэффициент в пределах $K=1,0-2,0$ обуславливается территориальным расположением объекта оценки, инженерно-транспортного обустройства, уровня развития инфраструктуры, благоустройства, экологии и уровня престижности района, категории дома, конструктивных решений, степени санитарно-технического обустройства.

2.13.2. Понижающие коэффициенты на:

- неизолированные квартиры (коммунальные) со вспомогательными помещениями общего пользования - 0,92;
- квартиры, расположенные на цокольном этаже, на магистралях с интенсивным транспортным движением - 0,92;
- квартиры, расположенные на I-ом, последнем этажах - 0,97.

III. ОФОРМЛЕНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

3.1. Комиссией составляются акты оценки стоимости имущества, в которых отражаются результаты оценки (приложение № 2).

Приложение № I
к Временному Положению по оценке
стоимости жилых домов и общест-
венных зданий

ТАБЛИЦА
определения физического износа здания

по ул. _____ № _____ гор. _____
год постройки _____ пос. _____

№ п/п	Наименование элементов здания	Уд. вес укрупн. констр. элемен- тов по сб. 28, %	Уд. вес каждого элемента прилож. 2 ВСК 53-86, %	Расч. уд. вес элемен- та, %	Физический износ элементов здания	
					по резуль- татам оценки	средне-взве- щенное знач. физ. износа

- I Фундаменты
- 2 Стены
- 3 Перегородки
- 4 Перекрытия
- 5 Крыша
- 6 Кровля
- 7 Полы
- 8 Окна
- 9 Двери
- 10 Отделочные
 работы
- II Внутренние
 сантехнич.
 и электрич.
 устройства
- 12 Прочие:
 лестницы
 балконы
 остальное

Приложение № 2

к Временному Положению по оценке
жилых домов и общественных зданий

А. К. Т.

оценки стоимости основных средств

Комиссия в составе: _____
(фамилия, имя, отчество)

произвела инвентаризацию: оценку, определение износа по
_____ по состоянию на _____ 199__ г.
(наименование объекта)

№ № п/п	Наимено- вание объекта	Техни- ческая харак- терис- тика	Год ввода в экс- плуа- тацию	Перво- началь- ная (балан- совая) стои- мость	Фактич. физ.			Факт. остат. стои- мость т.р.	Оценоч- ная сто- имость
					физиче- ского износа	матери- ального износа	итого- вый износ т.р.		

Итого: _____

итого с индексом перехода в текущие цены

Подписи членов комиссии:

Пример расчета № I

Требуется определить стоимость двухэтажного дома объемом 386 м³. Фундаменты ленточные бутовые: стены кирпичные. Средняя полезная высота помещения 3м 20см. Перекрытие деревянное, полы дощатые. Крыша на деревянных стропилах, черепичная. Имеется водопровод, канализация, отопление, газификация.

Город Сухум, согласно т.п.сборника, относится к II территориальному поясу. Из таблицы № I2 стоимость 1 м³ такого здания равна 22,9 руб.

Применяем к этой стоимости поправочные коэффициенты:

- 0,92 на климатический район т.й I
 - 0,98 на полезную высоту комнат т.№ 2 с учетом поправок
- 1 м³ данного дома составит (будет стоить):

$$22,9 \times 0,92 \times 0,98 = 20,42 \text{ руб.}$$

Стоимость данного дома в ценах 1984 года составит:

$$20,42 \times 1,236 \times 386 = 9742 \text{ руб.}$$

Согласно ВСН 53-86(Р) правил оценки физического износа жилых зданий, физический износ определен 26 процентов.

В этом случае действительная стоимость здания будет:

$$9742 \times 0,74 = 7209$$

Итого стоимость жилого дома в ценах 1984 года - 7209руб.

А К Т

оценки жилого дома по ул. Гоголя в гор. Сухум
г. Сухум

17 ноября 1994 г.

Мы, нижеподписавшиеся, инженеры ПО "Стройпроект" Майтоп, Анкваб, Лабахуа осмотром и обмером на месте, а также используя данные БТИ, определили:

1. Дом постройки 1950 г., двенадцатиквартирный, двухэтажный, объем здания - 7180 м^3 , общая площадь - 1157 м^2 , высота помещения - 3,15 м.

2. Фундаменты - бутовые, стены и перегородки - бутовые и кирпичные, перекрытия - деревянные, железобетонные, кровля - асбоцементная, полы - деревянные, стены - оштукатурены, имеется водопровод, канализация, горячее водоснабжение (газовая колонка), газоснабжение.

Для определения сметной стоимости жилого дома пользуются сборником № 28. Укрупненных показателей восстановительной стоимости жилых, общественных зданий и зданий сооружений коммунально-бытового назначения для переоценки основных фондов - где на стр. 19 по т. 12-п. 2 ж восстановительная стоимость 1 м^3 такого здания составит 20,8 руб.

Применяем к этой стоимости поправочные коэффициенты:

- | | |
|--------------------------|-----------------------------|
| - на климатический район | - 0,91 (т. 1, стр. 6, п. 1) |
| - на высоту помещения | - 0,98 (т. 2, стр. 6) |
| - на отсутствие паркета | - 0,967 (стр. 7, п. 8) |
| - на наружную штукатурку | - 1,028 (т. 4, стр. 7) |

стоимость 1 м^3 с учетом поправок составит:

$$20,8 \times 1,91 \times 0,98 \times 0,967 \times 1,028 = 18,44 \text{ руб.}$$

Сметная стоимость жилого дома с учетом усредненного перевода коэффициента 1,236 с цен 1969 года на цены 1984 года равна:

$$1844 \times 7180 \times 1,236 = 163,645$$

Общий коэффициент физического износа жилого дома определяем в соответствии с "Правилами оценки физического износа жилых зданий (ВСН 53-86р) и согласно п. 1.3 и т. № 14 том I справочника инженера-сметчика износ составляет 55,3 %. С учетом физического износа действительная стоимость жилого дома до пожара составляет

$$163,645 \times 0,447 = 73,149 \text{ руб.}$$

При пожаре полностью сгорела кровля и крыша, деревянные перекрытия основного здания, проемы, полы, перегородки, а также

пришла в негодность часть стоек, выложенных кирпичом, на втором этаже и парапете.

Проведя подсчет нанесенного пожаром ущерба, мы определили, что износ здания вследствие пожара составил 76,96%.

Таким образом, окончательная стоимость составит в ценах 1984 года:

$$73,149 \times 0,230 = 16.854 \text{ руб.}$$

ТАБЛИЦА
определения износа здания

№ № п/п	Наименование элементов зданий	Удельн. вес укруп. констр.эл. по сб. № 28 %	Уд. вес каждо- го элем. по прилож. 2 ВС 53-86р.
I	Фундаменты	7	-
2	Стены	24	73
3	Перегородки	24	27
4	Перекрытия	8	-
5	Крыша	4	75
6	Кровля	4	25
7	Полы	10	-
8	Окна	9	48
9	Двери	9	52
10	Отделочные работы	17	-
II	Внутренние сантехнические и электротехнические уст- ройства	14	-
12	Прочие: лестницы	6	15
	балконы		51
	остальное		34
ИТОГО			

Приложение
к Временному положению по оценке
стоимости жилых и общественных зданий

Расчет уд. веса элемент.	Износ элементов здания		Средневзвешенное значение износа	
	физ.	моральн.	физ.	моральн.
7	44	30	3,08	2,1
17,52	35	30	6,13	5,20
6,48	44	100	2,95	6,48
8	44	90	3,5	7,2
3	40	100	1,2	3
1	40	100	1,2	1
10	73	100	7,3	10
4,32	73	100	3,15	4,32
4,68	73	100	3,42	4,68
17	70	90	11,9	15,3
14	70	100	9,8	14
0,9	44	60	0,40	0,54
3,1	17	60	0,53	1,86
2,04	40	60	0,82	1,22
			55,28	76,96