



РЕКОМЕНДОВАНО К ПРИМЕНЕНИЮ НА ТЕРРИТОРИИ ЦЕНТРАЛЬНО-ЧЕРНОЗЕМНОГО РЕГИОНА

Президент
Союза Оценщиков и Экспертов Черноземья



/А.И. Москалёв/

РЕКОМЕНДУЕМЫЕ МИНИМАЛЬНЫЕ НОРМАТИВЫ ПРИ ПЛАНИРОВАНИИ ЦЕНЫ ОЦЕНОЧНЫХ УСЛУГ И УСЛУГ ОЦЕНОЧНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ НА ТЕРРИТОРИИ ЦЕНТРАЛЬНО-ЧЕРНОЗЕМНОГО РЕГИОНА НА 2023 ГОД

Утверждены
Протоколом №1 от «07» марта 2023г.
заседания Правления
Союза Оценщиков и Экспертов Черноземья

ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1) Минимальные нормативы оценочной деятельности (далее – МНОД) разработаны Комитетом по региональному развитию Союза Оценщиков и Экспертов Черноземья (далее - Союз) на основании проведенного в период декабрь 2022 - январь 2023 года мониторинга цен на оценочные услуги и услуги оценочной экспертизы более 40 оценочных компаний Центрально-Черноземного региона.

2) МНОД отражают конкурентную, антидемпинговую тарифную политику членов Союза и могут быть рекомендованы как членам Союза, так и иным представителям оценочного сообщества Центрально-Черноземного региона, а также потребителям оценочных услуг (в т.ч. органам власти) при проведении закупок по правилам Федерального закона от 5 апреля 2013 г. № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» и Федерального закона от 18 июля 2011 г. № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», при обосновании размера подлежащих взысканию судебных расходов на оценочные услуги, а также в иных случаях.

3) МНОД определяют нижнюю границу затрат в человеко-часах, обеспечивающих самостоятельное качественное оказание услуг по определению стоимости стандартных объектов оценки силами квалифицированных оценщиков, имеющих соответствующий практический опыт, при безусловном выполнении действующего законодательства в области оценочной деятельности в РФ.

4) МНОД задают ориентир минимальной цены услуг для всех субъектов рынка оценочных услуг и являются одним из средств искоренения демпинга как недопустимого инструмента конкурентной борьбы и одного из основных источников снижения качества оценочных услуг.

5) МНОД не содержат существенные условия договора и не являются публичной офертой. Принимая во внимание практику работы основных участников рынка оценочных услуг - оценочных компаний и



частнопрактикующих оценщиков (ЧПО) Центрально-Черноземного региона МНОД приведены без учета НДС.

6) МНОД не включают сопутствующие затраты и услуги по проведению осмотра (обследования) объекта оценки и сбору информации, необходимой для проведения оценки, расходы на оплату привлекаемых к оценке экспертов и специалистов, а также транспортные расходы, расходы на страхование, оплату налогов и другие обязательные платежи.

7) Размеры оптовых скидок определяются в индивидуальном порядке.

8) При оценке нематериальных активов и объектов интеллектуальной собственности, инвестиционных проектов, прав требования задолженности, обязательств (долгов) и иных объектов гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте, тариф на оказание оценочных услуг может определяться индивидуально.

9) МНОД разработаны с учетом сложившейся на рынке оценочных услуг Центрально-Черноземного региона классификации и типизации объектов оценки.

10) МНОД могут изменяться и дополняться. Периодичность проводимого мониторинга цен оценочных услуг и актуализации МНОД составляет не чаще 1 раз в год.

11) МНОД разработаны с учетом Дорожной карты по разработке рекомендуемых минимальных нормативов при планировании оценочных услуг, услуг экспертизы отчетов об оценке и судебной оценочной экспертизы Национального объединения СРО оценщиков «Союз СОО».

Таблица 1. Рекомендуемые минимальные нормативы при планировании цены оценочных услуг и услуг оценочной экспертизы на территории Центрально-Черноземного региона на 2023 год

Код	Вид объекта оценки	Единица измерения	Классификатор подвида объекта оценки	Минимальные затраты времени, человеко-часы	Минимальная цена 1-го человека-часа, руб.	Минимальная цена за объект, руб.
1. Объекты недвижимости						
1.1.	Жилая многоквартирная недвижимость					
1.1.1.	Жилая многоквартирная недвижимость	за один объект площадью, кв. м	до 100	6,0	580	3 500
1.1.2.			свыше 100	8,0	580	4 600
1.2.	Жилая индивидуальная недвижимость (с учетом земельного участка)					
1.2.1.	Жилая индивидуальная недвижимость (с учетом земельного участка)	за один объект площадью, кв. м	до 300	12,0	750	9 000
1.2.2.			от 300 до 500	20,0	750	15 000
1.2.3.			свыше 500	28,0	750	21 000
1.3.	Встроенно-присоединенные помещения и отдельно стоящие здания торгового, офисного, производственно-складского, свободного, смешанного назначения					
1.3.1.	Встроенные помещения и отдельно стоящие здания торгового, офисного, производственно-складского, свободного, смешанного назначения	за один объект площадью, кв. м	до 100	24,0	825	20 000
1.3.2.			от 100 до 1 000	32,0	825	26 000
1.3.3.			от 1 000 до 5 000	40,0	825	33 000
1.3.4.			свыше 5 000	56,0	825	46 000
1.4.	Сооружения и передаточные устройства					
1.4.1.	Емкости и	за один	-	8,0	750	6 000



Код	Вид объекта оценки	Единица измерения	Классификатор подвида объекта оценки	Минимальные затраты времени, человеко-часы	Минимальная цена 1-го человека-часа, руб.	Минимальная цена за объект, руб.
	резервуары	объект				
1.4.2.	Мосты и тоннели	за один объект	-	12,0	750	9 000
1.4.3.	Сети тепловые, водопровода и канализации	за один объект	-	12,0	750	9 000
1.4.4.	Сети кабельные подземные и воздушные	за один объект	-	12,0	750	9 000
1.4.5.	Магистральные нефте- и газопроводы	за один объект	-	16,0	750	12 000
1.4.6.	Прочие сооружения и передаточные устройства	за один объект	-	12,0	750	9 000
1.5.	Земельные участки					
1.5.1.	Земельные участки	за один объект площадью, га	до 0,25	12,0	750	9 000
1.5.2.			от 0,25 до 1	24,0	750	18 000
1.5.3.			от 1 до 10	40,0	750	30 000
1.5.4.			от 10 до 50	40,0	825	33 000
1.5.6.			свыше 50	56,0	825	46 200
1.6.	Летательные аппараты, отнесенные к недвижимости					
1.6.1.	Самолеты	за один объект	-	40,0	825	33 000
1.6.2.	Вертолеты	за один объект	-	40,0	825	33 000
1.7.	Плавсредства, отнесенные к недвижимости					
1.7.1.	Суда речного флота	за один объект	-	32,0	750	24 000
1.7.2.	Суда морского флота	за один объект	-	48,0	750	36 000
1.7.3.	Прочие плавсредства	за один объект	-	32,0	750	24 000
2. Объекты движимого имущества						
2.1.	Транспортные средства					
2.1.1.	Легковой автотранспорт	за один объект	-	4,0	580	2 300
2.1.2.	Грузовой автотранспорт	за один объект	-	4,0	580	2 300
2.1.3.	Строительная и дорожная техника	за один объект	-	8,0	750	6 000
2.1.4.	Подъемно-транспортные машины	за один объект	-	8,0	750	6 000
2.1.5.	Железнодорожный транспорт	за один объект	-	12,0	750	9 000
2.2.	Серийное технологическое оборудование					
2.2.1.	Серийное технологическое	за один объект	до 10 единиц	4,0	750	3 000



Код	Вид объекта оценки	Единица измерения	Классификатор подвида объекта оценки	Минимальные затраты времени, человеко-часы	Минимальная цена 1-го человека-часа, руб.	Минимальная цена за объект, руб.
2.2.2.	оборудование	за один объект	от 10 до 50 единиц	3,0	750	2 300
2.2.3.		за один объект	от 50 до 100 единиц	2,0	750	1 500
2.2.4.		за один объект	свыше 100 единиц	1,0	750	800
2.3.	Сложное технологическое оборудование, высокотехнологическое оборудование, технологические линии					
2.3.1	Сложное технологическое оборудование, высокотехнологическое оборудование, технологические линии	за один объект	-	24,0	750	18 000
2.4.	Оргтехника, бытовая техника, мебель и хозяйственный инвентарь, прочие объекты					
2.4.1.	Оргтехника, бытовая техника, мебель и хозяйственный инвентарь, прочие объекты движимого имущества	за один объект	до 10 единиц	4,0	580	2 300
2.4.2.		за один объект	от 10 до 50 единиц	3,0	580	1 700
2.4.3.		за один объект	от 50 до 100 единиц	2,0	580	1 200
2.4.4.		за один объект	свыше 100 единиц	1,0	580	600
3. Пакеты акций (доли участия, паи), имущественные комплексы, дебиторская задолженность						
3.1.	Пакеты акций (доли участия) и имущественные комплексы предприятий, банков и иных финансово-кредитных организаций					
3.1.1.	Пакеты акций (доли участия, паи) предприятий	валюта баланса, млн. руб.	до 10	40,0	1 240	49 600
3.1.2.			от 10 до 100	80,0	1 240	99 200
3.1.3.			от 100 до 500	120,0	1 240	148 800
3.1.4.			от 500 до 1 000	160,0	1 240	198 400
3.1.5.			от 1 000 до 5 000	240,0	1 240	297 600
3.1.6.			свыше 5 000	320,0	1 240	396 800
3.2.	Дебиторская задолженность (права требования)					
3.2.1.	Дебиторская задолженность (права требования)	размер задолженности, млн. руб.	до 20	24,0	1 240	29 800
3.2.2.			от 20 до 100	40,0	1 240	49 600
3.2.3.			свыше 100	56,0	1 240	69 400
3.3.	Автозаправочные станции					
3.3.1.	АЗС, АГЗС	за один объект	-	40,0	825	33 000
4. Нематериальные активы и объекты интеллектуальной собственности						
4.1.	Патенты, полезные модели, промышленные образцы	за один объект	-	40,0	1 240	49 600
4.2.	Товарные знаки и знаки обслуживания	за один объект	-	40,0	1 240	49 600



Код	Вид объекта оценки	Единица измерения	Классификатор подвида объекта оценки	Минимальные затраты времени, человеко-часы	Минимальная цена 1-го человека-часа, руб.	Минимальная цена за объект, руб.
4.3.	Компьютерные программы, базы данных	за один объект	-	32,0	1 240	39 700
4.4.	Техническая, технологическая документация	за один объект	-	32,0	1 240	39 700
4.5.	Ноу-хау, НИОКР	за один объект	-	32,0	1 240	39 700
5. Прочие объекты оценки						
5.1.	Работы, услуги	за один объект	-	24,0	825	19 800
5.2.	Долговые и производные ценные бумаги (векселя, облигации и пр.)	за один объект	-	24,0	1 240	29 800
5.3.	Инвестиционные проекты	за один объект	-	80,0	1 240	99 200
5.4.	Лицензии на разработку месторождений	за один объект	-	56,0	1 240	69 400

*В целях удобства восприятия значений минимальные цены за объекты округлены до сотен.

***Примечания к таблице 1.**

1. Значения минимальной цены 1-го человека-часа при оценке каждого вида объекта оценки (в соответствии с предложенной кодификацией) являются расчетными величинами, определяемыми по формуле:

$$Цчч = \frac{\sum_{i=1}^n Цоо_i}{\sum_{i=1}^n Зчч_i}$$

где

Цчч – минимальная цена 1-го человеко-часа при оценке объекта оценки соответствующего кода, рублей;

Цоо_i - минимальная цена за объект оценки соответствующего кода, рублей;

Зчч_i – минимальные затраты времени на оценку объекта оценки соответствующего кода, человеко-часов;

n – общее число оценочных компаний Центрально-Черноземного региона, участвующих в проводимом Союзом мониторинге цен на оценочные услуги по направлениям оценочной деятельности.

2. Для удобства восприятия значения минимальных цен за оценку объектов округлены до сотен.

3. Группировка полученных расчетных значений минимальных цен 1-го человека-часа при оценке каждого вида объекта оценки позволяет выделить 4 основные категории должностей специальности «Оценщик», каждой из которой соответствует свое значение минимальной цены 1-го человека-часа при оценке того или иного объекта оценки:



Таблица 2. Основные категории должностей специальности «Оценщик» и минимальная цена 1-го человека-часа

<i>№ п/п</i>	<i>Наименование категории должности специальности «Оценщик»</i>	<i>Описание требований к категории должности</i>	<i>Минимальная цена 1-го человека-часа, руб.</i>
1.	Помощник оценщика	Высшее или н/о высшее образование, наличие профильного образования в области оценки, стаж в области оценочной деятельности менее 3-х лет	580
2.	Старший оценщик	Членство в СРО оценщиков, один квалификационный аттестат по одному из направлений оценочной деятельности «оценка недвижимости» или «оценка движимого имущества», стаж в области оценочной деятельности более 3 лет	750
<i>№ п/п</i>	<i>Наименование категории должности специальности «Оценщик»</i>	<i>Описание требований к категории должности</i>	<i>Минимальная цена 1-го человека-часа, руб.</i>
3.	Ведущий оценщик	Членство в СРО оценщиков, два квалификационных аттестата по направлениям оценочной деятельности «оценка недвижимости», «оценка движимого имущества», стаж в области оценочной деятельности более 5 лет	825
4.	Главный оценщик	Членство в СРО оценщиков, три квалификационных аттестата по направлениям оценочной деятельности «оценка недвижимости», «оценка движимого имущества» и «оценка бизнеса», стаж в области оценочной деятельности более 5 лет	1 240

Данный перечень категорий должностей специальности «Оценщик» может быть положен в основу кадрового делопроизводства, системы профессионального роста, мотивации и стимулирования работников оценочных компаний, занимающихся оценочной деятельностью.

Ниже в таблице 3 представлен классификатор повышающих и понижающих поправок к минимальным ценам за объекты оценки, указанным в таблице 1.

Таблица 3. Повышающие и понижающие поправки к минимальным ценам за объект при планировании цены оценочных услуг и услуг оценочной экспертизы

<i>Код</i>	<i>Классификатор повышающей/понижающей поправки к минимальной цене за объект</i>	<i>Значение повышающей/ понижающей поправки</i>
П1.1.	Оценка в рамках досудебных и судебных разбирательств, в т.ч. процедуры оспаривания кадастровой стоимости	1,5
П2.1.	Срочная оценка (но не более чем в 2 раза от типичного срока)	1,5
П3.1.	Объект оценки принадлежит полностью или частично Российской Федерации, субъектам Российской Федерации либо муниципальным образованиям, либо оценка затрагивает законные интересы РФ, субъекта РФ или муниципального образования	1,3
П4.1.	Оценка объекта, незавершенного строительством	1,5