СТАНДАРТ РЕСПУБЛИКИ АРМЕНИЯ

ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА В РЕСПУБЛИКЕ АРМЕНИЯ

МИНИСТЕРСТВО ТОРГОВЛИ И ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ   
РЕСПУБЛИКИ АРМЕНИЯ

Проект настоящего стандарта не подлежит применению до его принятия

ЕРЕВАН

**Предисловие**

Основные принципы национальной системы стандартизации в Республике Армения и порядок выполнения работ по стандартизации установлены законодательством Республики Армения, стандартом АСТ 1.0-2006 "Национальная система стандартизации: Основные положения".

**Информация о стандарте**

1. РАЗРАБОТАН И ПРЕДСТАВЛЕН Государственным комитетом кадастра недвижимости при Правительстве Республики Армения

2. ПРИНЯТ ЗАО "Национальный институт стандартов"

3. ВВЕДЕН В ДЕЙСТВИЕ приказом Министерства торговли и экономического развития Республики Армения (национальный орган по стандартизации) № 146-A от 29 июня 2006 года

4. ЗАРЕГИСТРИРОВАН в журнале регистрации нормативных документов по стандартизации Республики Армения, № 462-2006 от 6 июля 2006 года

5. ПРАКТИКУЕТСЯ ВПЕРВЫЕ

*Информация об изменениях в настоящем стандарте, а также текст изменения издается в Справочнике "Стандарты и технические условия". В случае пересмотра или отмены настоящего стандарта, соответствующая информация будет опубликована в Справочнике "Стандарты и технические условия". Соответствующая информация, уведомление и текст также размещаются в информационной системе общего пользования* — *на официальном интернет-сайте ЗАО "Национальный институт стандартов" (*[*www.sarm.am*](http://www.sarm.am/)*).*

Не допускается полное или частичное воспроизведение, копирование и распространение настоящего стандарта в качестве официальной публикации, без разрешения ЗАО "Национальный институт стандартов" Министерства торговли и экономического развития РА

**Содержание**

[1. Область применения 6](#_Toc456088677)

[2 Термины, определения и принципы 6](#_Toc456088678)

[3 Процедура работ по оценке недвижимого имущества 17](#_Toc456088679)

[4 Сбор, обработка и анализ информации, необходимой для определения рыночной стоимости 17](#_Toc456088680)

[5 Методы определения рыночной стоимости недвижимого имущества 24](#_Toc456088681)

[6 Затратный метод определения рыночной стоимости недвижимого   
имущества 25](#_Toc456088682)

[7 Определение рыночной стоимости недвижимого имущества сравнительным методом 28](#_Toc456088683)

[8 Определение рыночной стоимости недвижимого имущества   
доходным методом 30](#_Toc456088684)

[9 Требования к оформлению результатов оценки 35](#_Toc456088685)

[10 Переоценка и повторная оценка недвижимого имущества 37](#_Toc456088686)

[11 Профессиональные рассмотрения отчетов об оценке и составление соответствующих заключений по ним 37](#_Toc456088687)

[12 Отклонения 38](#_Toc456088688)

[13 Правила поведения 38](#_Toc456088689)

[Приложение А 42](#_Toc456088690)

[Библиография 51](#_Toc456088691)

**Введение**

Стандарт оценки недвижимого имущества в Республике Армения разработан на основании законодательства Республики Армения, регулирующего сферу оценки недвижимого имущества [1], и международных стандартов оценки и требований правил поведения, утвержденных Международным комитетом по стандартам оценки в 2003 и 2005 годах.

Основными целями стандарта оценки недвижимого имущества (далее — стандарт) в Республике Армения являются:

а) отождествление основных понятий, применяемых при оценке недвижимого имущества;

б) определение видов стоимости недвижимого имущества;

в) определение процедур и методов, применяемых в процессе оценки;

г) установление единых требований к оформлению результатов оценки;

д) установление правил поведения оценщика.

СТАНДАРТ РЕСПУБЛИКИ АРМЕНИЯ

ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА В РЕСПУБЛИКЕ АРМЕНИЯ

Оценка недвижимости в Республике Армения

Estimation of the real estate in the Republic of Armenia

Дата введения в действие 1 сентября 2006 года

# 

# **1 Область применения**

Действие настоящего стандарта распространяется на деятельность по оценке недвижимого имущества, осуществляемую на территории Республики Армения.

Настоящий стандарт подлежит применению оценщиками при оценке недвижимого имущества, а также лицами, изучающими отчеты по оценке и составляющими заключение в установленном законодательством порядке.

В случаях применения не включенных, не отраженных в настоящем стандарте положений, основанием являются требования международных стандартов оценки.

# **2 Термины, определения и принципы**

**2.1** В настоящем стандарте применяются следующие термины с соответствующими определениями:

а) **недвижимое имущество** — земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты, леса, многолетние насаждения, подземные и надземные здания, строения и прикрепленное к земле иное имущество, то есть объекты, отделение которых от земли без причинения вреда такому имуществу или земельному участку невозможно либо приводит к изменению, прекращению их назначения или невозможности дальнейшего использования по целевому назначению;

**земельный участок** — часть надземной и подземной территории земли, имеющая обозначенные границы, территорию (площадь, код), место нахождения, правовой статус — с предусмотренными законами ограничениями, которые зарегистрированы и отражены в Едином государственном кадастре недвижимого имущества;

**здание** — строительная система, составляющая надземный закрытый объем, состоящая из несущих, ограждающих или комбинированных (несущих и ограждающих) конструкций (в зависимости от функционального назначения), предназначенная для проживания или временного нахождения людей и осуществления разных трудовых и производственных процессов;

**строение** — объемная, плоскостная или линейная строительная система из натуральных или искусственных материалов, на земле, подземная или наземная, состоящая из несущих, а в некоторых случаях — также из ограждающих конструкций и предназначенная для проживания, осуществления разных производственных и иных трудовых процессов, размещения или складирования материалов, устройств и оборудования, перемещения людей и грузов и других целей;

Здания, строения по целевому назначению классифицируются как жилые, общественные и производственные:

**жилое строение** — предназначенные для проживания людей строения, состоящие из жилых и подсобных частей, с коммунальными удобствами. Жилые здания и строения целевого назначения по функциональному назначению классифицируются как:

1) **квартира в многоквартирном жилом здании** — расположенная в многоквартирном жилом здании отдельная территория, состоящая из жилых и подсобных частей, с коммунальными удобствами;

2) **многоквартирное жилое здание** — сооружение, имеющее более чем одну квартиру, нежилые территории и территории общего пользования;

3) **жилой дом** — жилое сооружение с подсобными и коммунальными удобствами, хозяйственными постройками, отдельным почтовым номером, возведенное на обособленном земельном участке территории населенного пункта;

4) **малоквартирный жилой дом** — жилой дом с квартирами в количестве от 2 до 4;

5) **садовый домик (дача)** — сооружение с хозяйственными постройками, построенное на отдельном земельном участке садоводческого массива;

6) **отдельно стоящий гараж** — отдельное строение, предназначенное для парковки автотранспортных средств;

7) **подвал** — помещение, отметка пола этажа которого ниже плановой отметки земли более чем наполовину высоты этажа;

8) **полуподвал** — помещение, отметка пола этажа которого ниже плановой отметки земли не более чем наполовину высоты этажа;

9) **чердак** — помещение, покров крыши, наружные стены и покрытие последнего этажа которого ограждены;

10) **технической этаж** — сооружение, предназначенное для размещения инженерного оборудования и прокладки коммуникационных линий, которое может находиться в нижней части (технический подвал), верхней части (технический чердак) или в серединной части здания;

11) **мансарда** — используемый этаж, располагаемый в пространстве чердака;

12) **балкон** — открытое или застекленное неотапливаемое помещение, пристроенное к жилому дому (или квартире) или встроенное в него;

13) **подсобное строение** — строение, имеющее второстепенное значение по отношению к основному строению, расположенное на том же земельном участке, к числу которых относятся здания для животных, пекарни, сенники, сеновалы, дровяные сараи, гаражи личного пользования, навесы, погребы и т.д.;

**строение общественного назначения** — здания и строения, предназначенные для социального обслуживания населения, а также для расположения административных и общественных организаций. Общественные здания и строения целевого назначения по функциональному назначению классифицируются как:

1) здания и строения **научного, образовательного и учебного** назначения;

2) здания и строения, **предназначенные для здравоохранения, социального обеспечения, спорта, отдыха и досуга**;

3) здания и строения **культуры, искусства**;

4) здания и строения **торговли, общественного питания и бытового обслуживания**;

5) здания и строения **коммунального хозяйства**;

6) здания и строения **административного управления, финансовой деятельности, связи и транспорта**;

7) **религиозные, культовые** здания и строения;

**строение производственного назначения** — здания и строения для расположения промышленных и сельскохозяйственных производств и обеспечения необходимых условий для эксплуатации в них технологического оборудования. Здания и строения производственного назначения по функциональному назначению классифицируются как:

1) **промышленные** здания и строения — завод, фабрика, комбинат, цех, оптовая база, холодильное хозяйство, типография, подстанция, насосная станция и т.д.;

2) **сельскохозяйственные производственные** здания и строения — здания для животных, птичники, теплицы, стоговища, сушильни, силосные ямы, склады, ветеринарные станции, станции искусственного осеменения, холодильные хозяйства, кормокухни, семеноводческие, птицеводческие и животноводческие станции, хозяйства насаждений, сельскохозяйственные машинно-тракторные парки, пункты заготовок сельскохозяйственных продуктов и т.д.;

**многофункциональные здания и строения** — здания, строения более чем одного целевого назначения (жилые, общественные, производственные);

**участок недр** — территория, занимаемая искусственно созданными в недрах сооружениями, а также естественными полостями (пещерами), с обозначенными со всех сторон границами, которая может быть использована в различных целях;

**лес** — совокупность взаимосвязанных и взаимодействующих компонентов биологического разнообразия и природной среды на отведенных для облесения иных землях с преобладанием лесной или древесно-кустарниковой растительности, минимальная площадь которой составляет 0,1 гектаров, минимальная ширина — 10 м, и крона деревьев на которых покрывает не менее 30% данной территории, а также безлесные территории ранее лесистых лесных земель.

Земельный фонд по целевому назначению (категориям) классифицируется как:

**земли сельскохозяйственного назначения** — земельные угодья, отведенные для сельскохозяйственных нужд и предназначенные для обработки сельскохозяйственных культур, заложения многолетних насаждений, сенокоса, выпаса скота с целью осуществления сельскохозяйственной деятельности, а также земельные угодья, предназначенные для иных сельскохозяйственных целей. Земли сельскохозяйственного назначения по земельным угодьям подразделяются на пашни, многолетние насаждения, сенокосы, пастбища и другие земельные угодья:

**пашня** — сельскохозяйственное земельное угодье, которое систематически обрабатывается и используется под посевы сельскохозяйственных культур, включая посевы многолетних травянистых растений;

**многолетнее насаждение** — плодовый сад, заложенный для получения плодов и ягод, либо виноградный сад, заложенный для выращивания винограда;

**сенокос** — сельскохозяйственное земельное угодье, которое систематически используется для сенокошения;

**пастбище** — сельскохозяйственное земельное угодье, которое систематически используется для выпаса скота и использование которого является ключевым;

**иные** **земельные угодья сельскохозяйственного назначения** — земли, предназначенные для сельскохозяйственных целей, однако еще не используемые в сельскохозяйственном производстве (солончаки, пески, ущелья, овраги, каменистые территории), а также межполевые дороги;

**земли населенных пунктов** — земли, предназначенные для развития населенных пунктов, создания благоприятной среды для жизнедеятельности, застройки, благоустройства. Земли населенных пунктов по функциональному назначению классифицируются как земли жилой застройки, общественной застройки, застройки смешанного типа, общего пользования и иные;

**земли жилой застройки** — земли, отведенные или предназначенные для строительства и обслуживания индивидуальных жилых домов, их подсобных строений, многоквартирных жилых зданий, обособленных зданий и строений садоводческого, жилого назначения;

**земли общественной застройки** — земли, отведенные или предназначенные для строительства и обслуживания зданий, строений для социального обслуживания населения, административных и общественных организаций, иного общественного назначения, как в черте населенного пункта, так и за его пределами;

**земли общего пользования** — расположенные в черте населенного пункта земли, занятые улицами, площадками, игровыми полями, парками, скверами, иными территориями общего пользования;

**земли застройки смешанного типа** — территории, сформировавшиеся в таком сочетании земель жилой, общественной застройки, земель общего пользования, где ни одна из них не имеет преобладающего значения;

**иные земли под населенные пункты** — свободные земли, предназначенные для жилой, общественной, смешанной застройки и для общего пользования, однако еще не застроенные;

**земли промышленности, недропользования и иного производственного назначения** — земельные участки, отведенные или предназначенные для строительства и обслуживания зданий и строений, обеспечивающих эксплуатационные условия для промышленного, сельскохозяйственного производства, технологического оборудования, предназначенных для хранилищ, а также для недропользования. Земли промышленности, недропользования и иного производственного назначения по целевому назначению классифицируются как земельные участки, отведенные для промышленных объектов, сельскохозяйственных производственных объектов, хранилищ и недропользования;

**земли объектов энергетики, транспорта, связи, коммунальных инфраструктур** — земли, отведенные под строительство объектов энергетики, связи, транспорта, коммунальных и соответствующих линейных инфраструктур, которые по функциональному назначению классифицируются как земли энергетики, связи, транспорта и коммунальных инфраструктур;

**земли лесного фонда** — земли, покрытые лесом, земли охраны животного и растительного мира, охраны природы, а также не покрытые лесом, но отведенные или предназначенные для нужд лесного хозяйства. Лесные земли по земельным угодьям делятся на леса, пашни, сенокосы, пастбища, кустарники, другие земли;

**земли водного фонда** — территории, занимаемые водными объектами — реками, естественными и искусственными водохранилищами, озерами, а также обособленные территории для гидротехнических, водохозяйственных и других объектов, необходимых для эксплуатации и сохранения водных объектов.

С целью оценки настоящим стандартом определяется также **недвижимое имущество специального назначения (специализированное недвижимое имущество)**, которое, исходя из своей особенности, имеет ограниченную сферу использования или ограниченное число пользователей, и которое не продается или редко продается на открытом рынке, за исключением случаев его продажи в составе другого имущества. Особенность недвижимого имущества обусловлена его структурными свойствами, специализацией, размерами, размещением или сочетанием этих факторов. При определении рыночной стоимости недвижимого имущества специального назначения оценщик обязательно применяет затратный метод, рассматривая возможность применения других методов.

б) **рыночная стоимость недвижимого имущества**— наиболее вероятная цена продажи на открытом и конкурентном рынке являющегося собственностью недвижимого имущества, формируемая с сохранением всех условий осознанной, честной торговли и в результате законных действий продавца и покупателя недвижимого имущества, которая для объектов оценки недвижимого имущества может определяться оценщиком путем оценки недвижимого имущества.

Рыночная цена недвижимого имущества является расчетной величиной на дату оценки и носит консультативный характер;

**рыночная цена недвижимого имущества** — цена, сформированная в результате сделки между сторонами на рынке недвижимого имущества;

в) **стоимость, отличающаяся от рыночной стоимости**:

**стоимость в использовании** — стоимость данного недвижимого имущества для данного пользователя, при данном пользовании, на дату оценки, которая не зависит от рынка и в основном обусловлена полезностью данного недвижимого имущества для имущества, часть которого оно составляет, без учета наилучшего и наиболее эффективного пользования данным недвижимым имуществом и вероятной цены его продажи на рынке;

стоимость замещения — совокупность рассчитанных по рыночным ценам расходов на создание недвижимого имущества (заменителя, соответствующего современным требованиям) с аналогичной полезностью и назначением на дату оценки, с учетом износа;

стоимость воспроизводства — общая сумма рассчитанных по рыночным ценам расходов, необходимых для восстановления на дату оценки аналогичного недвижимого имущества, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа;

инвестиционная стоимость — стоимость недвижимого имущества для данного инвестора, соответствующая целям инвестиционной программы;

страховая стоимость — стоимость недвижимого имущества, предусмотренная положениями договора страхования;

стоимость для целей налогообложения — стоимость недвижимого имущества, рассчитанная для целей налогообложения в установленном законодательством порядке. Действие настоящего стандарта не распространяется на определение стоимости для целей налогообложения.

стоимость утилизации — рыночная стоимость составляющих недвижимое имущество материалов, элементов и конструкций (за исключением земельных участков), с учетом расходов на их утилизацию;

ликвидационная стоимость — стоимость недвижимого имущества, по которой оно должно быть продано в более короткий срок чем срок, предусмотренный для продажи на рынке аналогичного недвижимого имущества;

особая стоимость — стоимость недвижимого имущества, для определения которой нормативным актом или договором предусмотрены условия, которые не включены в понятия определения предусмотренной настоящим стандартом рыночной стоимости или иной стоимости, отличающейся от рыночной;

г) отчет об оценке — документ, который содержит информацию о стоимости, определенной путем оценки (на данную дату) недвижимого имущества в порядке, установленном Законом Республики Армения "О деятельности по оценке недвижимого имущества", иными правовыми актами и настоящим стандартом;

д) право на застройку земельного участка — приобретаемое по договору право на строительство в установленном порядке зданий и строений, их реконструкцию или снос, владение и пользование таким имуществом в период срока действия права на застройку на принадлежащем иному лицу земельном участке, с соблюдением строительных норм и правил, а также требований к назначению земельного участка;

е) самовольная постройка — жилое здание, строение, иное сооружение или иное недвижимое имущество, созданное на земельном участке, в установленном законом и иными правовыми актами порядке выделенном не для такой цели или без необходимого разрешения, или с существенными нарушениями градостроительных и строительных норм и правил;

ж) самовольно занятый земельный участок — земельный участок государственной или общинной собственности, самовольно, в том числе без надлежащего юридического оформления занятый и используемый физическими или юридическими лицами.

2.2 Основные принципы, применяемые при оценке

принцип замещения — рациональный покупатель не заплатит за недвижимое имущество большую сумму, чем необходимо для приобретения или постройки недвижимого имущества с аналогичной полезностью и назначением, если это не связано с тратой времени, большими рисками или другими трудностями;

принцип полезности — свойство недвижимого имущества удовлетворять в определенный период времени требования пользователя и (или) собственника.

принцип наилучшего и наиболее эффективного пользования — наиболее вероятное и наиболее целенаправленное пользование недвижимым имуществом, которое физически возможно, юридически допустимо, финансово реализуемо и обеспечивает максимальную стоимость недвижимого имущества.

Основанием для определения рыночной стоимости является анализ (мониторинг) наилучшего и наиболее эффективного пользования недвижимым имуществом. В результате анализа может быть выявлено несколько возможных вариантов пользования, которые впоследствии должны быть рассмотрены с точки зрения финансовой целесообразности. Вариант пользования, которой обеспечит наиболее высокую стоимость недвижимого имущества, считается наиболее эффективным вариантом. Выбором наилучшего и наиболее эффективного варианта является профессиональное мнение оценщика о пользовании недвижимым имуществом.

Понятие наиболее эффективного пользования является ключевым, а также является неотъемлемой частью расчета рыночной стоимости.

# **3 Процедура работ по оценке недвижимого имущества**

**3.1** Работы по оценке недвижимого имущества должны включать в себя следующие два этапа:

а) принятие заказа и заключение договора;

б) оценку недвижимого имущества, составление и представление отчета об оценке.

**3.2** Порядок ведения журналов по делопроизводству определяется лицами, осуществляющими деятельность по оценке недвижимого имущества.

# 

# **4 Сбор, обработка и анализ информации, необходимой для определения рыночной стоимости**

**4.1** При определении рыночной стоимости недвижимого имущества необходимо собирать и анализировать техническую, рыночную, бухгалтерскую, финансовую и иную информацию, которая может считаться необходимой и достаточной для формирования обоснованного мнения о рыночной стоимости оцениваемого недвижимого имущества. Для каждого вида информации необходимо указать источник и период времени ее получения.

**4.2** Для того, чтобы прийти к обоснованному заключению о рыночной стоимости недвижимого имущества (за исключением земель сельскохозяйственного назначения) необходимо учитывать следующие факторы:

**4.2.1** Для строений жилого назначения —

а) имущественные права и ограничения (в том числе в отношении прав и пользования),

б) размеры основных и подсобных строений (площадь, высота, объем),

в) вид материала конструктивных элементов,

г) этажность, этаж,

д) достроенность, при оценке недостроенных строений учитывается проект, разработанный и утвержденный в установленном законодательством порядке,

е) размещение и расположение,

ж) состояние внутренней и внешней отделки,

з) доступность транспорта,

и) земель жилого назначения (за исключением квартир в многоквартирных жилых зданиях);

1) имущественные права (в том числе на застройку) и ограничения (в том числе в отношении прав и пользования),

2) критерии и ограничения застройки, возможность и наличие инфраструктур,

3) размеры (площадь, ширина, длина, геометрическое строение, фасадная часть),

4) размещение и расположение,

5) наклон,

6) доступность транспорта;

**4.2.2** Для строений общественного назначения:

а) имущественные права и ограничения (в том числе в отношении прав и пользования),

б) размеры основных и подсобных строений (площадь, высота, объем, фасадная часть),

в) вид материала конструктивных элементов,

г) этажность, этаж,

д) достроенность, при оценке недостроенных строений учитывается проект, разработанный и утвержденный в установленном законодательством порядке,

е) размещение и расположение,

ж) внутренняя и внешняя отделка,

з) функциональное назначение,

и) доступность транспорта и наличие (или возможность) автостоянки,

к) земель общественного назначения (за исключением объектов, расположенных в многоквартирных жилых зданиях);

1) имущественные права (в том числе на застройку) и ограничения (в том числе в отношении прав и пользования),

2) критерии и ограничения застройки, возможность и наличие инфраструктур,

3) размеры (площадь, ширина, длина, геометрическое строение, фасадная часть),

4) размещение и расположение,

5) наклон,

6) доступность транспорта.

**4.2.3** Для строений производственного назначения:

а) имущественные права и ограничения (в том числе в отношении прав и пользования),

б) размеры основных и подсобных строений (площадь, высота, объем),

в) вид материала конструктивных элементов,

г) этажность, этаж,

д) достроенность, при оценке недостроенных строений учитывается проект, разработанный и утвержденный в установленном законодательством порядке,

е) размещение и расположение,

ж) функциональное назначение,

з) доступность транспорта,

и) земель производственного назначения (за исключением объектов, расположенных в многоквартирных жилых зданиях);

1) имущественные права (в том числе на застройку) и ограничения (в том числе в отношении прав и пользования),

2) критерии и ограничения застройки, возможность и наличие инфраструктур,

3) размеры (площадь, ширина, длина, геометрическое строение),

4) размещение и расположение,

5) доступность транспорта и (или) наличие железной дороги.

**4.3** Для того, чтобы прийти к обоснованному заключению о рыночной стоимости земель населенных пунктов и незастроенных земель иного назначения (за исключением земель сельскохозяйственного назначения), необходимо учитывать следующие факторы:

а) имущественные права (в том числе на застройку) и ограничения (в том числе в отношении прав и пользования),

б) целевое и функциональное назначение,

в) критерии и ограничения застройки, возможность и наличие инфраструктур,

г) размеры (площадь, ширина, длина, геометрическое строение, фасадная часть),

д) размещение и расположение,

е) наклон,

ж) доступность транспорта.

**4.4** Для определения рыночной стоимости недвижимого имущества (за исключением земель сельскохозяйственного назначения) оценщик может учитывать также другие факторы, в том числе:

1) для зданий и строений:

а) дату постройки,

б) природно-климатические особенности региона,

в) экономические и макроэкономические показатели отраслей экономики,

г) инженерные сети и коммунальное обслуживание (электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, отопление и т.д.),

д) структуру и особенности рынка недвижимого имущества, предложение и спрос,

е) экологическое состояние окружающей среды и т.д.;

2) для земель населенных пунктов и незастроенных земель иного назначения (за исключением земель сельскохозяйственного назначения):

а) природно-климатические особенности региона,

б) инженерные сети и коммунальное обслуживание (электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, отопление и т.д.),

в) экологическое состояние окружающей среды и т.д..

**4.5** Для того, чтобы прийти к обоснованному заключению о рыночной стоимости земель сельскохозяйственного назначения, необходимо учитывать следующие факторы:

а) имущественные права и ограничения (в том числе в отношении прав и пользования),

б) земельное угодье,

в) наличие оросительной воды,

г) размеры земельного участка (площадь, ширина, длина, геометрическое строение),

д) размещение и расположение,

е) урожайность,

ж) мелиоративное состояние,

з) доступность транспорта.

**4.6** Для определения рыночной стоимости земель сельскохозяйственного назначения оценщик может учитывать также другие факторы, в том числе:

а) основные свойства почв:

1) тип почвы,

2) мощность почвы,

3) содержание гумуса,

4) механический состав,

5) структуру почвы,

6) поглотительную способность почвы,

7) реакцию почвы;

б) коэффициенты корректировки:

1) угол наклона,

2) каменистость,

3) уровень грунтовых вод,

4) степень засоленности,

5) наличие сцементированного слоя,

6) климатические особенности;

в) районы оценки земельных угодий,

г) иные ценообразующие факторы.

**4.7** Классификация факторов, учитываемых оценщиком для определения рыночной стоимости земель сельскохозяйственного назначения и указанных в пункте 4.6, приводится в Приложении А настоящего стандарта.

**4.8** В случаях, когда у оценщика имеются основания, что экологические или иные факторы могут существенно влиять на стоимость недвижимого имущества, он обязан информировать заказчика о необходимости привлечения соответствующего эксперта в данной области. В таком случае к окончательному заключению о стоимости недвижимого имущества следует приходить только после анализа результатов дополнительных исследований.

В случаях, когда возможно устранить негативные последствия воздействия экологических или иных факторов, оценка может быть осуществлена с учетом расчета расходов для устранения или нейтрализации соответствующих факторов, или основываться на профессиональном заключении соответствующего эксперта.

**4.9** Оценщиком могут быть использованы нормативные, технические показатели и данные, установленные законодательством Республики Армения.

**4.10** При определении стоимости, отличающейся от рыночной стоимости, оценщик может применить установленные настоящим стандартом факторы, учитываемые при определении рыночной стоимости недвижимого имущества, а также установленные международными стандартами иные ценообразующие факторы.

# **5 Методы определения рыночной стоимости недвижимого имущества**

**5.1** При определении рыночной стоимости недвижимого имущества применяются три метода:

а) затратный,

б) сравнительный,

в) доходный.

5.2 При наличии достаточного количества рыночной информации для оценки необходимо применять все три метода. Невозможность или ограничение применения какого-либо из методов должно быть обосновано в отчете об оценке.

**5.3** При определении стоимости, отличающейся от рыночной стоимости, оценщик может применять затратный, сравнительный и доходный методы.

# **6 Затратный метод определения рыночной стоимости недвижимого имущества**

**6.1** Затратный метод оценки недвижимого имущества осуществляется в следующей последовательности:

а) определение рыночной стоимости земельного участка;

б) определение расходов на восстановление (воспроизводство или замещение) зданий и строений;

в) определение степени накопленного износа зданий и строений;

г) определение рыночной стоимости недвижимого имущества как совокупность рыночной стоимости земельного участка и расходов на восстановление зданий и строений, с учетом накопленного износа.

**6.2** Рыночная стоимость земельного участка в основном определяется по одному из следующих способов:

а) сравнительным методом — при наличии достаточного количества достоверной рыночной информации о продаже аналогичных земельных участков — в порядке, установленном пунктом 7 настоящего стандарта;

б) способом расчета балансовой стоимости земельного участка — исходя из принципа наилучшего и наиболее эффективного пользования свободным земельным участком — при наличии достаточного количества достоверной рыночной информации (как минимум три единицы) об аренде или продаже относительно новых зданий и строений, построенных на аналогичных земельных участках;

в) доходным методом — при наличии рыночной информации о долгосрочной аренде земельных участков — в порядке, установленном пунктом 8 настоящего стандарта;

г) с применением действующих методик, установленных нормативно-правовыми актами — при отсутствии достаточного количества достоверной рыночной информации об аренде или продаже.

6.3 Расходы на восстановление зданий, строений рассчитываются:

а) на основании специализированных, нормативных и соответствующих справочников и данных, полученных из иных достоверных источников;

б) на основании расчетов в рыночных ценах расходов, необходимых для создания точной копии оцениваемого недвижимого имущества или недвижимого имущества (заменителя, соответствующего современным требованиям) с аналогичной полезностью и назначением, на дату оценки;

в) на основании данных о стоимости, указанной в договоре на строительство в рыночных условиях аналогичных объектов.

6.4 С целью оценки недвижимого имущества расходы на восстановление рассчитываются как совокупность прямых, косвенных расходов и предпринимательской прибыли (прибыли застройщика).

6.5 Прямые расходы включают в себя следующие расходы, непосредственно связанные со строительством:

а) расходы на приобретение материалов, продукции, инженерных сетей и систем;

б) заработную плату строителей;

в) расходы на эксплуатацию строительных машин и механизмов;

г) расходы, связанные с временно построенными зданиями и строениями, мероприятиями по безопасности, складские и транспортные расходы и принятые на местном рынке как нормативные иные расходы;

д) накладные расходы и прибыль подрядчика.

**6.6** Косвенные расходы включают в себя следующие расходы, сопровождающие строительство зданий, строений, однако не включаемые в стоимость строительно-монтажных работ:

а) расходы на проектирование, составление сметы, технические расходы и иные расходы на контроль;

б) платы за консультации, юридические, бухгалтерские и аудиторские услуги;

в) расходы, связанные с финансированием строительства;

г) расходы, связанные с рекламой, маркетингом рынка и продажей объекта;

д) административные и иные расходы предпринимателя.

Размер косвенных расходов определяется на основании тарифов на услуги и работы, в данной ситуации сформированные на рынке.

**6.7** Величина предпринимательской прибыли определяется на основании анализа рыночной информации.

**6.8** Расходы на восстановление необходимо снизить, учитывая износ. Необходимо четко различать термин "износ" и используемый в бухгалтерском учете термин "амортизация", который означает плановые расходы, производимые с целью приобретения основных средств, согласно установленной норме амортизации. Существует 3 вида износа:

а) физический износ — снижение стоимости вследствие потери первоначальных свойств компонентов зданий, строений;

б) операционный (функциональный) износ — снижение стоимости зданий, строений в связи с потерей по причине технических инноваций, несоответствия современным требованиям и пользования по функциональному назначению;

в) экономический износ — снижение стоимости зданий, строений в результате изменения условий внешней среды.

**6.9** Накопленный износ является совокупностью физического, операционного и экономического износа зданий и строений. Накопленный износ бывает:

а) устранимым — когда связанные с устранением износа расходы экономически оправданы;

б) неустранимым — когда связанные с устранением износа расходы экономически не оправданы.

# **7 Определение рыночной стоимости недвижимого имущества сравнительным методом**

**7.1** Сравнительный метод применяется при наличии достаточного количества достоверной рыночной информации (как минимум три единицы) о сделках по купле-продаже недвижимого имущества, аналогичного с оцениваемым недвижимым имуществом. Могут быть использованы также цены на предложение недвижимого имущества, открыто продаваемого на свободном рынке. Для сравнения, критерием выбора недвижимого имущества может считаться наилучшее и наиболее эффективное пользование.

**7.2** При оценке недвижимого имущества сравнительный метод применяется в следующей последовательности:

а) анализ состояния рынка для аналогичного недвижимого имущества и выбор достоверной информации для анализа;

б) определение соответствующей единицы сравнения;

в) выделение необходимых элементов сравнения;

г) корректировка стоимости единиц сравнения по элементам сравнения;

д) приведение нескольких скорректированных показателей стоимости для сравниваемого недвижимого имущества в соответствие с одним показателем или интервалом (диапазон) стоимости оцениваемого недвижимого имущества.

**7.3** В качестве единицы измерения принимаются критерии, сформированные на рынке недвижимого имущества. Для оценки того же недвижимого имущества может быть одновременно применено несколько единиц сравнения.

**7.4** При осуществлении сравнительного анализа для земельных участков в качестве единицы сравнения в основном берется цена за единицу площади земельного участка.

**7.5** При осуществлении сравнительного анализа для застроенных земельных участков в качестве единиц сравнения в основном применяются:

а) цена за единицу площади земельного участка;

б) цена за единицу площади зданий, строений, подлежащих сдаче в аренду;

в) цена за единицу общей площади или объема строений;

г) цена жилого дома, квартиры или комнаты.

**7.6** Основными элементами сравнения, имеющими существенное влияние на цены недвижимого имущества, являются:

а) имущественные права и ограничения (в том числе в отношении прав и пользования),

б) размещение и расположение,

в) доступность транспорта,

г) состояние рынка, условия и время продажи,

д) физические характеристики (площадь, высота, объем, ширина, длина, геометрическое строение, фасадная часть и т.д.).

**7.7** Корректировка цен продаж сравниваемого недвижимого имущества осуществляется в следующем порядке:

а) в первую очередь осуществляются корректировки относительно условий продажи и состояния рынка, которые проводятся путем применения каждой последующей корректировки к предыдущему результату,

б) во вторую очередь осуществляются корректировки, непосредственно относящиеся к недвижимому имуществу, которые проводятся в любом порядке, путем применения указанных корректировок к результату, полученному после приведения в соответствие с условиями рынка.

**7.8** Окончательное решение относительно величины результата, определенного по сравнительному методу продаж, принимается на основании анализа скорректированных цен продаж недвижимого имущества, имеющего наибольшее сходство с оцениваемым недвижимым имуществом.

# **8 Определение рыночной стоимости недвижимого имущества доходным методом**

**8.1** Этим методом рыночная стоимость определяется способностью недвижимого имущества приносить доход. В рамках метода доходности применяются способы капитализации дохода и (или) дисконтирования дохода (денежных потоков).

**8.2** В методе доходности в основном применяются следующие понятия:

а) **потенциальный валовый доход** — возможный доход, получаемый от наиболее эффективного пользования оцениваемым недвижимым имуществом, который может быть рассчитан исходя из предположений, что недвижимое имущество сдано в аренду или на основании анализа информации об ином виде пользования аналогичным недвижимым имуществом. Исходя из этого предположения, прогноз потенциального валового дохода осуществляется на основании анализа рыночной информации об аналогичном недвижимом имуществе и рассчитывается в годовом разрезе. В процессе оценки учитываются также условия, свойственные (присущие) договору об аренде аналогичного недвижимого имущества. В таком случае при определении величины прогнозируемой стоимости платы за аренду можно внести соответствующие уточнения, чтобы привести их в соответствие с условиями, свойственными (присущими) рынку аренды аналогичного недвижимого имущества;

б) **действительный валовый доход** — потенциальный валовый доход, сокращенный в размере доходов (понесенных расходов), не полученных вследствие простоя (недозагрузки) недвижимого имущества и неуплат. Простой (недозагрузка) недвижимого имущества возникает по причине постоянного или периодического неиспользования площади и наличия промежуточного (не сданного в аренду) периода времени, в связи с изменением арендаторов. Данные о полученном собственником действительном валовом доходе от имеющейся аренды оцениваемого недвижимого имущества или о понесенных арендатором (пользователем) действительных операционных расходах могут применяться в случае, если они соответствуют рыночным данным аналогичного недвижимого имущества;

в) **чистый операционный доход** — действительный валовый доход, сокращенный в размере эксплуатационных и управленческих расходов, без учета выплат по заемным средствам и ассигнований на амортизацию,

г) **эксплуатационные расходы** — расходы, необходимые для сохранения функциональной пригодности недвижимого имущества, которые обеспечивают получение потенциального валового дохода. Существует три основных вида эксплуатационных расходов:

1) **постоянные расходы** — расходы, связанные с налогом на имущество, земельным налогом, страховыми и иными постоянными выплатами, которые не зависят от эксплуатационной нагрузки недвижимого имущества,

2) **переменные расходы** — коммунальные расходы, расходы, связанные с содержанием, санитарной очисткой, вывозом мусора и иными переменными выплатами и налогами, которые зависят от эксплуатационной нагрузки недвижимого имущества,

3) **расходы на восстановление** (резервные средства) — расходы, связанные с заменой или улучшением в процессе жизненного цикла недвижимого имущества крыши, санитарной техники, лифтов, текущей внутренней или внешней отделки и других отдельных быстроизнашивающихся элементов,

д) **управленческие расходы** — отдельные расходы, которые направлены на обеспечение заработной платы административного состава и связанные с управлением иные расходы.

**8.3** Метод капитализации дохода предусматривает следующую последовательность процесса оценки:

а) прогноз, расчет **потенциального валового дохода** (как правило в годовом разрезе с даты оценки),

б) расчет **действительного валового дохода**,

в) прогноз, расчет **чистого операционного дохода**,

г) расчет коэффициента **капитализации**,

д) определение рыночной стоимости оцениваемого недвижимого имущества в соотношении чистого операционного дохода и коэффициента капитализации.

**8.4** Коэффициент капитализации является процентной ставкой, которая применяется с целью преобразования потока получаемых от недвижимого имущества в годовом разрезе будущих доходов в текущую стоимость. Коэффициент капитализации применяется при определении рыночной стоимости недвижимого имущества. Коэффициент капитализации определяется следующими методами:

а) аналитическим (кумулятивное построение),

б) рыночной экстракции,

в) ипотечно-инвестиционным (использование заемного капитала),

г) экспертным (опрос экспертов на рынке недвижимого имущества).

**8.5** Коэффициент капитализации включает в себя получаемый с капитала доход и возврат капитала. При этом:

а) полученный с капитала доход — размер процента, выплачиваемого за использование денежных средств инвестора, связанный с факторами рисков и конкретным периодом времени инвестиций,

б) возврат капитала — погашение первоначально инвестированной суммы.

**8.6** В случае кумулятивного построения коэффициента капитализации в полученном с капитала доходе учитываются процентные ставки компенсации следующих факторов:

а) безрисковых инвестиций с целью реализации (включая инфляцию),

б) рисков,

в) низкой ликвидности,

г) управления инвестициями,

д) для прогнозируемого изменения (роста или снижения) рыночной стоимости недвижимого имущества.

**8.7** Метод дисконтирования дохода (денежного потока) предусматривает следующую последовательность процесса оценки:

а) обоснование прогнозируемого периода времени,

б) расчет потенциального валового дохода, действительного валового дохода и чистого операционного дохода на прогнозируемый период времени (в годовом, квартальном или месячном разрезе),

в) расчет коэффициента дисконтирования,

г) определение текущей стоимости дохода (денежного потока), которая является суммой текущей стоимости чистого операционного дохода,

д) прогнозирование реверсии и ее текущих стоимостей,

е) определение рыночной стоимости оцениваемого недвижимого имущества, которая является совокупностью текущей стоимости денежного потока и текущей стоимости реверсии.

**8.8** Определение стоимости реверсии осуществляется следующими процессами оценки:

а) определение рыночной стоимости недвижимого имущества — на начало периода времени, следующего за прогнозируемым, если срок эффективного пользования не ограничен прогнозируемым периодом времени;

б) определение рыночной стоимости недвижимого имущества — земельного участка и определение ликвидационной или утилизационной стоимости улучшений земли (зданий и строений) на конец прогнозируемого периода времени, если срок эффективного пользования истекает в конце прогнозируемого периода времени.

# **9 Требования к оформлению результатов оценки**

**9.1** Результаты оценки недвижимого имущества оформляются в виде письменного документа — отчета об оценке.

**9.2** Отчет об оценке недвижимого имущества обязательно должен содержать:

а) наименования, место нахождения субъектов оценки недвижимого имущества;

б) дату оценки и осмотра недвижимого имущества на месте;

в) права и ограничения в отношении оцениваемого недвижимого имущества;

г) исходные данные оцениваемого недвижимого имущества, источники их достоверности;

д) результаты осмотра недвижимого имущества на месте, описание объекта оценки;

е) вид определяемой стоимости недвижимого имущества и расчеты стоимостей, полученных в результате применения трех методов оценки и стоимости недвижимого имущества, сформированной в результате их согласования, а в случае невозможности применения одного или двух методов для оценки данного недвижимого имущества — расчеты стоимости недвижимого имущества, полученной и сформированной в результате примененного метода (методов), при этом, стоимость недвижимого имущества выражается в драмах Республики Армения;

ж) условия коммерческой конфиденциальности данных оценки недвижимого имущества;

з) перечень документов, использованных для оценки недвижимого имущества;

и) ответственность оценщика перед заказчиком и третьими лицами;

к) имя, фамилию, подпись оценщика недвижимого имущества, номер свидетельства о квалификации.

**9.3** В отчете об оценке недвижимого имущества не допускаются:

а) необоснованные комментарии и заключения оценки недвижимого имущества;

б) опубликование сведений, которые согласно законодательству являются коммерческой тайной.

**9.4** Отчет об оценке недвижимого имущества заверяется подписью и печатью лица, осуществляющего оценочную деятельность, с указанием номера лицензии, а также указывается количество страниц, каждая отпечатанная и пронумерованная страница отчета подписывается оценщиком.

**9.5** С целью оперативного принятия заказчиком решений может допускаться представление результатов отчета об оценке в виде информационного письма, с кратким изложением основных фактов, предположений, результатов расчетов и заключений. Информационное письмо не считается отчетом об оценке и не может служить основанием для рассмотрения потенциальной рыночной стоимости недвижимого имущества.

**9.6** К отчету об оценке обязательно прилагаются фотографии оцениваемого недвижимого имущества на дату оценки.

**9.7** Отчеты об оценке в установленном законодательством порядке хранятся лицами, осуществляющими оценочную деятельность.

# **10 Переоценка и повторная оценка недвижимого имущества**

**10.1** По требованию заказчика при переоценке ранее оцененного недвижимого имущества допускается ссылка на материалы предыдущей оценки, если недвижимое имущество не подверглось существенным изменениям, которые могли бы повлиять на рыночную стоимость. В таком случае необходимо скорректировать результаты предыдущей оценки с приведением их в соответствие с текущей ценовой ситуацией на рынке недвижимого имущества.

**10.2** По требованию заказчика допускается осуществление переоценки, без дополнительного осмотра недвижимого имущества на месте. В таком случае факт в обязательном порядке должен отражаться в отчете об оценке.

**10.3** Повторная оценка недвижимого имущества может осуществляться в случае, если уполномоченным органом, регулирующим сферу оценки недвижимого имущества, приостановлено действие лицензии на деятельность по оценке недвижимого имущества и выдвинуто требование осуществить после приостановления повторную оценку недвижимого имущества. В случае повторной оценки оценка осуществляется на дату предыдущей оценки.

# **11 Профессиональные рассмотрения отчетов об оценке и составление соответствующих заключений по ним**

**11.1** Установленный законодательством уполномоченный орган через комиссию по лицензированию осуществляет профессиональные рассмотрения отчетов об оценке и составляет соответствующие заключения по ним.

**11.2** Оценщик может представить мнение относительно отчета об оценке другого оценщика:

а) в виде заявления уполномоченного органа,

б) по просьбе оценщика, составляющего отчет, с целью оказания ему методической помощи.

# **12 Отклонения**

**12.1** Для одного и того же недвижимого имущества отклонения в максимальной и минимальной стоимости, рассчитанной по разным методам оценки, не может превышать 20% (в отношении рассчитанной максимальной стоимости).

**12.2** Для одного и того же недвижимого имущества, в один и тот же период времени (в течение которого существенных изменений цен на рынке данного недвижимого имущества не произошло) допустимое отклонение в стоимости, сформированной (рассчитанной) в результате отчета об оценке двумя разными оценщиками не может превышать 20% (в отношении рассчитанной максимальной стоимости).

# **13 Правила поведения**

**13.1** Настоящие правила поведения регулируют взаимоотношения между оценщиками, субъектами оценки, оценщиками и обществом.

**13.2** Целью правил поведения является направление оценщика в линии его поведения, а также информирование пользователей услугами оценщика о том, какого поведения нужно ожидать от оценщика.

**13.3** Принципами правил поведения, регулирующих профессиональные обязательства оценщика, являются независимость, честность, объективность, профессиональные навыки и надлежащее отношение.

**13.4** При осуществлении деятельности по оценке оценщик должен соблюдать требования законов, нормативных актов Республики Армения, настоящего стандарта и правил поведения, составляющих часть настоящих стандартов.

**13.5** При осуществлении деятельности по оценке, оценщик должен:

а) обладать профессиональными знаниями и навыками для эффективного осуществления оценки,

б) быть правдивым и честным,

в) осуществлять оценку максимально независимо, объективно и беспристрастно,

г) поддерживать профессиональный рейтинг оценщика на высоком уровне,

д) своим поведением способствовать сохранению и повышению доверия общества к профессии оценщика,

е) своей деятельностью не наносить вред доброму имени своих партнеров, организации, заказчикам, государству и обществу,

ж) отказываться от работы оценщика, если находит, что не может вовремя выполнить ее,

з) перед тем, как обратиться за помощью к другому оценщику или специалисту, убедиться в наличии их профессиональных знаний и навыков и гарантировать, что содействующие ему лица соблюдают настоящие правила поведения,

и) осуществлять оценку в необходимой последовательности и с соблюдением коммерческой и служебной тайны, в надлежащем качестве и разумные сроки,

к) добросовестно собирать сведения и проводить исследования, чтобы обосновывать достоверность данных по оценке,

л) прибегать к возможным предупредительным мерам, чтобы предотвратить конфликт интересов между своими заказчиками и партнерами,

м) в процессе выполнения заказа по оценке учитывать и основываться на иных профессиональных заключениях, которыми он не владеет,

н) перед тем, как составить отчет об оценке, при необходимости, требовать у заказчика подробные письменные инструкции для того, чтобы избежать спорных или ошибочных толкований,

о) при представлении мнения относительно отчета об оценке другого оценщика руководствоваться беспристрастной логикой и обосновывать свое согласие или несогласие касательно данного отчета.

**13.6** Оценщик не должен:

а) действовать согласно поведению, которое может ввести в заблуждение и привести к обману,

б) осознанно составлять и публиковать отчеты, которые будут содержать ошибочные, предвзятые или ложные заключения или анализы,

в) для обеспечения необходимого количества своих данных и сведений осознанно использовать ложные данные или преувеличенные сведения,

г) раскрывать иным лицам полученные от заказчика данные или результаты оценки, за исключением письменного согласия заказчика или случаев, установленных законодательством Республики Армения,

д) принимать заказы по оценке, содержащие заранее определенные мнения и выводы,

е) в процессе оценки основываться на недостоверной информации (данных), представленной заказчиком или иным лицом,

ж) обуславливать размер оплаты за работу по оценке результатом оценки,

з) осуществлять оценку недвижимого имущества или представлять мнение относительно отчета об оценке, если является собственником или пользователем данным недвижимым имуществом, либо участником-учредителем или акционером компании, являющейся собственником недвижимого имущества, либо имеет иные имущественные права или требования в отношении данного недвижимого имущества, а также в случае, если находится в близкой родственной связи (ребенок, супруг, родитель, сестра, брат, дедушка, бабушка, внук, а также ребенок, родитель, сестра, брат, дедушка, бабушка, внук супруга) с собственником (пользователем) данного недвижимого имущества.

# **Приложение А**

**Тип почвы**

В разных природно-климатических зонах, в зависимости от характера почвообразования, образуются почвы с разной структурой почвенного профиля, по характеристике которых выделяются генетические типы и подтипы почвы и являются основной единицей таксономии почв.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Генетический тип | Подтип | Балл оценки | Коэффициент |
| Лугово-степные | 1. черноземовидные | 90 | 0,983 |
| 2. типичные | 85 | 0,975 |
| Бурые лесные | 1. сильно ненасыщенные | 50 | 0,917 |
| 2. слабоненасыщенные | 55 | 0,908 |
| Коричневые лесные | 1. выщелоченные | 55 | 0,908 |
| 2. типичные | 60 | 0,933 |
| 3. карбонатные | 70 | 0,95 |
| Лугово-черноземные | не подразделяется | 95 | 0,992 |
| Чернозем | 1. выщелоченные | 95 | 0,992 |
| 2. типичные | 100 | 1 |
| 3. карбонатные | 85 | 0,975 |
| Речно-долинно-террасовые | 1. болотно-луговые | 55 | 0,908 |
| 2. луговые | 65 | 0,942 |
| 3. вылугованные | 60 | 0,933 |
| Каштановые | 1. светло-каштановые | 55 | 0,908 |
| 2. типичные | 60 | 0,933 |
| 3. темно-каштановые | 70 | 0,95 |
| Бурые полупустынные | типичные | 50 | 0,917 |
| Бурые луговые | 1. орошаемые влажнолуговые | 85 | 0,975 |
| 2. орошаемые луговые | 95 | 0,992 |
| 3. орошаемые бурые с остатком | 100 | 1 |

**Мощность почвы**

Одним из основных показателей плодородия является мощность почвы. Мощностью называется слой от поверхности до материнской породы почвы, где происходит активный почвообразовательный процесс.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Генетический тип и подтип почвы | Мощность почвы | | | |
| название | показатель, см | балл оценки | коэффициент |
| Бурые луговые, бурые полупустынные и светло-каштановые | мощные | > 50 | 100 | 1 |
| среднемощные | 30-50 | 80 | 0,967 |
| слабомощные | < 30 | 60 | 0,933 |
| Типичные каштановые и темно-каштановые | мощные | > 50 | 100 | 1 |
| среднемощные | 30-50 | 80 | 0,967 |
| слабомощные | < 30 | 50 | 0,917 |
| Чернозем, лугово-степные, лугово-черноземные, речно-долинно-террасовые, бурые лесные и коричневые лесные | мощные | > 60 | 100 | 1 |
| среднемощные | 40-60 | 70 | 0,95 |
| слабомощные | < 40 | 50 | 0,917 |

**Содержание гумуса**

Одним из важных характеризующих свойств почвы является содержание органических веществ — гумуса, который образуется вследствие комплексных и сложных видоизменений соединений почвы в почвенном профиле.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Генетический тип и подтип почвы | Содержание гумуса почвы | | | |
| название | показатель % | балл оценки | коэффициент |
| Бурые луговые, бурые полупустынные и светло-каштановые | умеренные | > 2 | 100 | 1 |
| среднегумусные | 1,5-2,0 | 80 | 0,967 |
| малогумусные | < 1,5 | 70 | 0,95 |
| Типичные каштановые и темно-каштановые | умеренные | > 3 | 100 | 1 |
| среднегумусные | 2,5-3,0 | 80 | 0,967 |
| ниже среднего | 2,0-2,5 | 60 | 0,933 |
| малогумусные | < 2 | 50 | 0,917 |
| Чернозем, лугово-степные,  лугово-черноземные, речно-долинно-террасовые | умеренные | > 6 | 100 | 1 |
| среднегумусные | 4-6 | 70 | 0,95 |
| малогумусные | < 4 | 50 | 0,917 |
| Коричневые лесные и бурые | умеренные | > 4 | 100 | 1 |
| среднегумусные | 3,0-4,0 | 70 | 0,95 |
| малогумусные | < 3 | 50 | 0,917 |

**Механический состав почвы**

Механический состав является одним из важных свойств почвы, который образуется во время выветривания. Рыхлая масса почвенных профилей состоит из гранул разного диаметра, совокупность которых называется механическим составом почвы.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Название механического состава | Показатель механического состава — количество гранул в 0, 01 мм, % | Балл оценки | Коэффициент |
| Глинистые | > 60 | 60 | 0,933 |
| Тяжелые супесчаные | 45-60 | 70 | 0,95 |
| Среднесупесчаные | 30-45 | 100 | 1 |
| Легкосупесчаные | 20-30 | 50 | 0,917 |
| Суглинистые | < 20 | 20 | 0,867 |

**Структура почвы**

Структурное состояние почвы является одним из важных свойств для характеристики и оценки генезиса почвы, а также ее агропромышленной характеристики и оценки. Под структурностью почвы понимается ее способность распадаться на отдельные гранулы и агрегаты.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Генетический тип и подтип почвы | Название | Суммарный показатель водоустойчивых агрегатов, % | Балл оценки | Коэффициент |
| Бурые луговые | структурные | > 40 | 100 | 1 |
| среднеструктурные | 30-40 | 75 | 0,958 |
| слабоструктурные | < 30 | 60 | 0,933 |
| Бурые полупустынные и светло-каштановые | структурные | > 35 | 100 | 1 |
| среднеструктурные | 30-35 | 70 | 0,95 |
| слабоструктурные | < 30 | 50 | 0,917 |
| Типичные каштановые и темно-каштановые | структурные | > 40 | 100 | 1 |
| среднеструктурные | 30-40 | 80 | 0,967 |
| слабоструктурные | < 30 | 50 | 0,917 |
| Чернозем, лугово-степные, лугово-черноземные, речно-долинно-террасовые, бурые лесные и коричневые | структурные | > 50 | 100 | 1 |
| среднеструктурные | 40-50 | 70 | 0,95 |
| слабоструктурные | < 40 | 50 | 0,917 |

**Поглотительная способность почвы**

Поглотительной способностью называется свойство почвы поглощать и удерживать вещества, контактирующие с гранулами почвы. Поглотительная способность в значительной мере определяет физические и химические свойства почвы.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Генетический тип и подтип почвы | Название | показатель в 100 г. почве (Ca+Mg), мг·экв | Балл оценки | Коэффициент |
| Бурые луговые, бурые полупустынные и светло-каштановые | сильные | > 30 | 100 | 1 |
| средние | 20-30 | 80 | 0,967 |
| слабые | < 20 | 70 | 0,95 |
| Типичные каштановые и темно-каштановые, бурые лесные и коричневые лесные | сильные | > 40 | 100 | 1 |
| средние | 30-40 | 85 | 0,975 |
| слабые | < 30 | 75 | 0,958 |
| Черноземы, лугово-степные, лугово-черноземные и речно-долинно-террасовые | сильные | > 50 | 100 | 1 |
| средние | 40-50 | 90 | 0,983 |
| слабые | < 40 | 80 | 0,967 |

**Реакция почвы (pH)**

Реакция почвы является важным показателем для оценки генезиса почв. Реакция почвы выражается показателем pH.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Название | pH | Балл оценки | Коэффициент |
| Нейтральный | 6,5-7,5 | 100 | 1 |
| Слабощелочные | 7,6-8,0 | 80 | 0,967 |
| Щелочные | 8,1-8,5 | 60 | 0,933 |
| Сильнощелочные | > 8,6 | 40 | 0,9 |
| Слабокислые | < 6,4 | 80 | 0,967 |

10 баллов = 1,666%

**Коэффициенты корректировки**

Коэффициенты корректировки разрабатываются на основании показателей и уровней негативных факторов, влияющих на плодовитость почвы.

Угол наклона

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Угол наклона | Название | Коэффициент корректировки |
| 1օ - 3օ | плоские | 1,0 |
| 3,1օ - 7օ | слабонаклонные склоны | 0,9 |
| 7,1օ - 11օ | средненаклонные склоны | 0,8 |
| > 11,1օ | сильнонаклонные склоны | 0,7 |

Каменистость

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Степень каменистости, м3/га | Название | Коэффициент корректировки |
| 5 | Практически без камней | 1,0 |
| 5,1-20 | Слабокаменистый | 0,8 |
| 20,1-50 | Среднекаменистый | 0,6 |
| **>** 50,1 | Сильнокаменистый | 0,5 |

Уровень грунтовых вод

|  |  |
| --- | --- |
| Глубина залегания грунтовых вод, м | Коэффициент корректировки |
| **>** 3,1 | 1,0 |
| 2,1-3,0 | 0,8 |
| 1,1-2,0 | 0,6 |
| **<** 1,0 | 0,5 |

**Степень засоленности**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Степень засоленности | Содержание водорастворимых солей, % | Коэффициент корректировки |
| Для почв, засоленных натриевыми солями | | |
| Незасоленные | - | 1,0 |
| Слабозасоленные | **<** 0,2 | 0,8 |
| Среднезасоленные | 0,21-0,3 | 0,6 |
| Сильно засоленные | **>** 0,31 | 0,5 |
| Для почв, засоленных нейтральными солями | | |
| Незасоленные | - | 1,0 |
| Слабозасоленные | **<** 0,3 | 0,9 |
| Среднезасоленные | 0,31-0,4 | 0,8 |
| Сильно засоленные | > 0,41 | 0,7 |

**Наличие сцементированного слоя**

|  |  |
| --- | --- |
| Сцементированный слой, см | коэффициент корректировки |
| отсутствует | 1 |
| Глубина > 50 | 0,8 |
| Глубина < 50 | 0,6 |

**Районы оценки земельных угодий**

Земельнокадастровое районирование — научно-обоснованное деление, производимое на основании подробных исследований природно-экономических и иных условий территории.

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| N | Районы оценки | Высота над уровнем моря, м | Совокупность десяти высоких температур | Количество дней > 5 | Количество дней > 10 | Количество годовых осадков, мм | Коэффициент влажности (годовой) |
|  | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| 1 | Приараксийский | 800-950 | 4200-4050 | 240-250 | 200-110 | 160-250 | 0,25-0,22 |
| 2 | Урц-Котайк-Шамирамский | 950-1500 | 4050-3050 | 210-240 | 160-200 | 225-475 | 0,22-0,35 |
| 3 | Котайк-Талинский | 1500-1900 | 3050-1050 | 180-210 | 160-180 | 400-675 | 0,35-0,65 |
| 4 | Апаран-Разданский | 1800-2450 | 4050-3050 | 200-220 | 100-160 | 225-475 | 0,18-0,26 |
| 5 | Веди-Неркин Арпийский | 1000-1800 | 3750-3700 | 160-200 | 140-160 | 475-725 | 0,26-0,85 |
| 6 | Урц-Вайоцдзорский | 1800-2100 | 3050-2050 | 150-180 | 80-130 | 400-525 | 0,27-0,35 |
| 7 | Ахурян-Спитакский | 1400-2000 | 2050-1350 | 80-100 | 110-130 | 525-625 | 0,35-0,70 |
| 8 | Ашоцкий | 2000-2300 | 1950-1050 | 120-140 | 60-130 | 375-600 | 0,30-1,25 |
| 9 | Севанский | 1800-2450 | 2500-1050 | 120-140 | 100-160 | 560-840 | 0,35-1,20 |
| 10 | Неркин-Дебед-Агстевский | 500-1000 | 3750-2850 | 220-240 | 170-220 | 440-560 | 0,20-0,50 |
| 11 | Верин-Дебед-Агстевский | 1000-1500 | 2850-1950 | 160-200 | 110-170 | 560-675 | 0,34-0,62 |
| 12 | Памбак-Неркин-Дзорагетский | 1300-1900 | 2200-1650 | 140-160 | 100-120 | 640-700 | 0,52-0,70 |
| 13 | Верин Дзорагетский | 1300-1800 | 2200-1600 | 160-220 | 130-150 | 670-770 | 0,60-1,10 |
| 14 | Сюникский | 500-1500 | 4500-4000 | 200-260 | 100-160 | 500-650 | 0,12-0,19 |
| 15 | Воротанский | 1500-2200 | 4200-1700 | 100-200 | 120-160 | 500-850 | 0,17-0,53 |

**Районы оценки природных кормовых угодий**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Зона кормового угодья | Высота над уровнем моря, м | Генетический тип почвы |
| Полупустынные | 600-1300 | Бурые полупустынные |
| Степные | 1000-1600 (1800) | Бурые полупустынные (1000-1200),  каштановые (1200-1600) |
| Лесо-луговые | 600-2100 (2400) | Коричневые лесные (600-1600),  горно-луговые (1600-2000) |
| Лугово-степные | 1700-2300 (1300) | Каштановые (1300-1700),  Чернозем (1700-2200),  лугово-степные (2000-2300),  лугово-черноземные |
| Субальпийские | 2200-2800 | Лугово-степные (2200-2500),  Луговые (2500-2800) |
| Альпийские | 2700-3500 | Горно-луговые |

# **Библиография**

[1] Закон Республики Армения "О деятельности по оценке недвижимого имущества"

КЭА   
КС 03.080.99

Ключевые слова: оценка недвижимого имущества, рыночная стоимость, определение рыночной стоимости, затратный метод, сравнительный метод, доходный метод, переоценка, повторная оценка, отклонения, правила поведения

