|  |  |
| --- | --- |
| **logo** |  |
| **Ассоциация****«СРОО «Экспертный совет»** | **Союз судебных экспертов «Экспертный совет»** |
| №НГ-12/19 от 27.12.2019 |
| *реквизиты документа* |

|  |  |
| --- | --- |
| «УТВЕРЖДАЮ» Первый вице-президент,Председатель Новогоднего совета к.э.н. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /В.И. Лебединский/ | «УТВЕРЖДАЮ»Исполнительный директор,Координатор трудолюбивых эльфов, к.э.н.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /М.О. Ильин/ |

**МЕТОДИЧЕСКИЕ РАЗЪЯСНЕНИЯ**

**по оценке новогодней стоимости отдельных видов объектов капитального строительства**

 **1.** Методические разъяснения предназначены для подготовки отчетов об оценке
и заключений судебных экспертов в целях установления новогодней стоимости частично морозных объектов капитального строительства[[1]](#endnote-1) (далее – Частично морозные ОКС, сокращенно – ЧМОКСы) и их совокупности:

* елей и иных деревьев хвойных пород;
* зданий, строений и сооружений из снега[[2]](#endnote-2).

 **2.** Особенности проведения анализа рынка:

 **2.1.** В качестве специализированных источников информации могут быть использованы: интервьюирование Деда Мороза, его внучки, а также белочек, зайчиков, медвежат, трудолюбивых эльфов и иных сказочных созданий.

 **2.2.** Данные зарубежных источников (в т.ч., но не ограничиваясь: Санта Клаус, Йоллупукки, Пэр-Ноэль и их сотрудники / помощники) могут быть использованы с учетом корректировки на различие в менталитете, толщине снежного покрова.

 **2.3.** Типичные существенные ценообразующие факторы (единицы сравнения):

* ели и иные деревья хвойных пород – количество приносимой радости, высота, красота, наличие и характеристики неотделимых улучшений (иголки, шишки, звезды), комплектность (белки, игрушки, подарки, гирлянды, мишура). При этом следует помнить, что деревья относятся к недвижимому имуществу, и при перемещении верхней части строения ЧМОКС относительно корневой системы происходит утрата неотделимых улучшений в срок от 7 до 30 дней;
* снеговики[[3]](#endnote-3) – количество приносимой радости, высота в холке; количество шаров; диаметр и материал носа, материал глаз, рук, головного убора и иных элементов; качество снега и оставшийся срок его годности;
* ЧМОКСы, предназначенные для временного проживания или пребывания в период новогодних праздников – количество приносимой радости; расположение относительно Великого Устюга; цвет, количество, качество (прошлогодний / этого года) снега и оставшийся срок его годности; объем внутренних помещений.

 **3.** Подходы к оценке.

 **3.1.** При реализации затратного подхода следует учитывать:

* основным методом расчета стоимости является метод кумуляции выгоды – «и много, много радости детишкам принесла»[[4]](#endnote-4). В отчете об оценке должно быть обосновано количественное значение «много, много радости»;
* количественное значение радости зависит от интенсивности радости, ее продолжительности, количества живых существ, ее испытывающих.

 **3.2.** При реализации сравнительного подхода к оценке снеговика в инвестиционных целях белки или иного грызуна основным ценообразующим фактором является материал носа и его объемно-планировочные решения (длина, диаметр).

 **3.3.** При реализации доходного подхода к оценке следует учитывать, что отдельные ЧМОКСы и их элементы могут быть использованы / подарены повторно (невкусные подарки; искусственные ели; создания, строения и результаты лепки из снега в условиях вечной мерзлоты / холодильника).

 **3.4.** В расчетных моделях следует учесть ликвидацию ЧМОКСов после новогодних праздников, например, затраты в мае месяце, связанные с демонтажом ели (иного дерева хвойной породы) или ее высаживанием обратно в лес.

 **3.5.** В процессе оценки не следует путать трактовку п. 24 ФСО №1 со вседозволенностью, поскольку чрезмерная свобода при выборе расчетных моделей может привести к осуждению со стороны окружающих сказочных существ.

 **4.** В случае если результаты расчетов, полученные по различным подходам / методам, отличаются на 30% и более, в итоговом не рекомендуется учитывать наименьший результат, соответствующий наиболее унылому варианту использования, поскольку в новогодние праздники неэффективному использованию – не место!

 **5.** При подготовке судебных заключений не рекомендуется исходить из принципа: я – Дед Мороз, а все остальные эксперты – олени. Вполне вероятен вариант, что в следующий раз роль Деда мороза будет не у вас.

1. используемых в новогодних праздничных мероприятиях [↑](#endnote-ref-1)
2. снеговики, фортификационные сооружения и т.д. [↑](#endnote-ref-2)
3. В ряде нормативных правовых актов классифицируются как разновидность движимого имущества – катаемые объекты. При определении новогодней стоимости наблюдается методическое единство с ЧМОКС. [↑](#endnote-ref-3)
4. «В лесу родилась ёлочка» (слова Кудашевой Р.А., музыка Бекмана Л.К.) [↑](#endnote-ref-4)