



ЭКСПЕРТНЫЙ  
СОВЕТ

*в интересах  
оценщика!*

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<sup>1</sup> (далее – Частично морозные ОКС, сокращенно – ЧМОКСы) и их совокупности:

- елей и иных деревьев хвойных пород;
- зданий, строений и сооружений из снега<sup>2</sup>.

#### 2. Особенности проведения анализа рынка:

2.1. В качестве специализированных источников информации могут быть использованы: интервьюирование Деда Мороза, его внуки, 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<sup>3</sup> – 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»<sup>4</sup>. 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.

---

<sup>1</sup> используемых в новогодних праздничных мероприятиях

<sup>2</sup> снеговика, фортификационные сооружения и т.д.

<sup>3</sup> В ряде нормативных правовых актов классифицируются как разновидность движимого имущества – катаемые объекты. При определении новогодней стоимости наблюдается методическое единство с ЧМОКС.

<sup>4</sup> «В лесу родилась ёлочка» (слова Кудашевой Р.А., музыка Бекмана Л.К.)