

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ
УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
«ДОНСКОЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ТЕХНИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ»

Кафедра «Экономика природопользования и кадастра»

МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ
«ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ»
ДЛЯ ОБУЧАЮЩИХСЯ ПО НАПРАВЛЕНИЮ ПОДГОТОВКИ
21.04.02 «ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВО И КАДАСТРЫ»,
ПРОГРАММА ПОДГОТОВКИ «ГОРОДСКОЙ КАДАСТР»,
ФОРМА ОБУЧЕНИЯ – ОЧНАЯ, ЗАОЧНАЯ

Ростов-на-Дону
ДГТУ
2023

УДК 332.62

Составитель: О.Ю. Шевченко

Методические указания по дисциплине «Организация оценочной деятельности» для обучающихся по направлению подготовки 21.04.02 «Землеустройство и кадастры» /сост. О.Ю. Шевченко – Ростов-на-Дону: Донской государственный технический университет, 2023. – 46 с.

Содержат контрольные вопросы и указания к выполнению практической (контрольной) работы.

Предназначены для обучающихся направления подготовки 21.04.02 «Землеустройство и кадастры», очной и заочной форм обучения.

УДК 332.62

Печатается по решению редакционно-издательского совета Донского государственного технического университета

Ответственный за выпуск зав. каф. «Экономика природопользования и кадастра», к.э.н., доцент Шевченко О.Ю.

В печать ____ . ____ 20 ____ г.
Формат 60×84/16. Объем 1,2 усл. п. л.
Тираж 50 экз. Заказ № ____.

Издательский центр ДГТУ
Адрес университета и полиграфического предприятия:
344000, г. Ростов-на-Дону, пл. Гагарина, 1

©Донской государственный
технический университет, 2023

Общие положения к выполнению практической (контрольной) работы

Целью практической (контрольной) работы по дисциплине «Организация оценочной деятельности» является систематизация, закрепление теоретического материала и приобретение методических навыков самостоятельной работы при решении практических задач, которые могут возникнуть в профессиональной деятельности в отношении оценки объектов недвижимости.

Структура практической (контрольной) работы:

Титульный лист

Содержание

1. Описание объекта оценки
2. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки
3. Исследование рынка недвижимости
 - 3.1 Влияния политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки
 - 3.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект
 - 3.3 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости
 - 3.4 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости
 - 3.5 Основные выводы относительно рынка недвижимости
4. Определение стоимости здания различными подходами к оценке недвижимости
 - 4.1 Использование сравнительного подхода
 - 4.2 Использование затратного подхода
 - 4.3 Использование доходного подхода
 - 4.4 Согласование результатов оценки

Перечень использованных информационных ресурсов

Каждый студент выполняет свой вариант практической (контрольной) работы самостоятельно. ***Номер варианта определяется последними двумя цифрами в номере зачетной книжки студента.***

Каждый раздел практической (контрольной) работы следует заканчивать краткими выводами.

Практическая (контрольная) работа должна быть выполнена на одной стороне листа белой бумаги формата А4 (210×297 мм) в соответствии с общими требованиями к текстовым документам по ГОСТ 2.105, 2.106.

Оформление практической (контрольной) работы должно соответствовать Правилам оформления письменных работ в ДГТУ.

Для студентов заочной формы обучения листы оформляются рамкой стандартных размеров и основной надписью по ГОСТ 2.104. ***Выполнение текста контрольной работы без рамки не допускается.***

Все листы следует аккуратно подшить (сброшюровать) в папку или переплести. Цвет шрифта должен быть черным, шрифт –Times New Roman, размер шрифта – 14., интервал - 1,5.

Нумерация страниц работы сквозная, начинается с титульного листа.

Номера страниц не ставятся на титульном листе.

Готовую практическую (контрольную) работу студент сдает преподавателю, не менее чем за две недели до даты проведения промежуточной аттестации. В случае несвоевременного представления работы, она не проверяется преподавателем, и не зачитывается как выполненная.

Практическая (контрольная) работа, *которая получила оценку «не зачтено» или является основанием для не допуска студента к промежуточной аттестации по данной дисциплине.*

1. Описание объекта оценки

Описание объекта оценки предполагает собой идентификацию объекта недвижимости и идентификацию подлежащих оценке имущественных прав.

Основная информация об оцениваемом объекте приведена по вариантам в Приложениях А, Б, Г.

Идентификация объекта оценки включает следующие сведения:

1. Район местоположения (устанавливается абстрактно, например, страна Россия, г. N (Приложение Г), улица N, № N).

2. Функциональное назначение здания (определяется после анализа лучшего и наиболее эффективного использования недвижимости),

Описание здания включает следующие характеристики: площадь, конструктивные особенности, этажность, транспортная доступность, состояние (определяется после оценки физического износа).

Описание земельного участка, на котором расположено здание: площадь, наличие асфальтобетонного покрытия, несущая способность грунтов.

Общая площадь земельного участка рассчитывается по формуле:

$$P_{з.у.} = \frac{P_{общ.зд.}}{N_{эт.}} \times 1,5, \quad (1)$$

где $P_{общ.зд.}$ – общая площадь здания, m^2 ;

$N_{эт.}$ – количество этажей;

1,5 – коэффициент плотности застройки.

Оцениваемый объект находится в собственности. Студенту необходимо указать собственника (имя абстрактное), его адрес и правоустанавливающий документ, на основании которого собственник имеет право на объект (договор купли-продажи, соглашение о передаче в уставный капитал и т.д.);

Цель оценки (в соответствии с приложением А) – определение рыночной стоимости (покупка или продажа) или ликвидационной стоимости (вынужденная продажа).

При вынужденной продаже определяется помимо рыночной стоимости, ликвидационная стоимость, которая рассчитывается по формуле:

$$C_{л} = C_{р} - \%_{\text{сниж}}, \quad (2)$$

где $C_{л}$ – ликвидационная стоимость;

$C_{р}$ – рыночная стоимость;

%_{сниж.} – процент снижения рыночной стоимости (см приложение А).

Описание характеристик объекта следует свести таблицу 1.

Таблица 1 – Характеристика объекта оценки (пример)

| № п/п | Параметр | Характеристика |
|--|--|---------------------------------|
| 1. Идентификация объекта (Адрес) | | |
| 1.1 | Страна | Россия |
| 1.2 | Город | ... |
| 1.3 | Район | ... |
| 1.4 | Улица | ... |
| 1.5 | Номер дома | ... |
| 2. Характеристика местоположения | | |
| 2.1 | Местоположение | ... |
| 2.2 | Удобство подъездных путей | ... |
| 2.3 | Окружающая застройка | Жилые и административные здания |
| 3. Общая характеристика объекта недвижимости | | |
| 3.1 | Общая площадь земельного участка, м ² | Вычислить по формуле 1.1 |
| 3.2 | Тип здания | ... |
| 3.3 | Общая площадь здания, м ² | ... |
| 3.4 | Год постройки | ... |
| 3.5 | Типичный срок жизни | ... |
| 3.6 | Несущая способность грунтов | ... |
| 4. Конструктивные характеристики здания | | |
| 4.1 | Количество этажей в здании | ... |
| 4.2 | Тип дома по материалу стен | ... |
| 4.3 | Фундамент | ... |
| 4.4 | Материал перекрытий | Железобетон |
| 4.5 | Средняя высота потолков, м | 3,0 |
| 5. Состояние здания | | |
| 5.1 | Охранный статус здания | Нет |
| 5.2 | Строительный статус здания | Не требует ремонта |
| 5.3 | Износ фундамента | ... |
| 5.4 | Износ стен | ... |
| 5.5 | Состояние помещения | ... |
| 6. Юридический статус | | |
| 6.1 | Право на объект оценки | Собственность |
| 6.2 | Право на земельный участок | Собственность |

2. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

При выполнении данного раздела студент должен продемонстрировать знание сущности принципа наиболее эффективного использования (НЭИ) недвижимости, его обязательные критерии и этапы анализа.

В соответствии с пунктами 12-21 ФСО №7 «Оценка недвижимости» **наиболее эффективное использование** представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

В первую очередь рассматриваются законодательно разрешенные варианты, далее из них отбираются физически осуществимые и финансово реализуемыми, а затем рассчитывается стоимость объекта недвижимости при различных вариантах использования (см. рисунок 1).

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования осуществляется в два этапа:



Многие существующие здания не являются наилучшим использованием земли как свободной, тем не менее существующее использование земли будет относиться к наилучшему и наиболее эффективному использованию объекта недвижимости. Сложившееся использование будет продолжаться до тех пор, пока стоимость земли при ее оптимальном применении не превысит общую стоимость земли и построек при текущем использовании за вычетом затрат по сносу имеющихся сооружений. В последнем случае вариантом ЛНЭИ станет снос имеющихся строений.

Рисунок 1 – Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта

Анализ проводится в два этапа: НЭИ земельного участка как свободного и для земельного участка с уже имеющимися на нем улучшениями.

В практической (контрольной) работы анализ НЭИ земельного участка с имеющимися улучшениями не проводится, предполагается, что существующий вариант строения является оптимальным, поэтому НЭИ определяется для свободного земельного участка

Расчеты НЭИ выполняются согласно ставок арендной платы, приведенным в таблице 2.

Таблица 2 – Ставки аренды земельных участков в МЕСЯЦ, руб./ м²

| Назначение земельного участка | Площадь земельного участка, м ² | Ставки арендной платы в месяц, руб./ м ² | | |
|---|--|---|------|-------|
| | | отд. | ср/о | центр |
| Под размещение административного здания | До 300 | 247 | 648 | 1132 |
| | 301-700 | 290 | 656 | 876 |
| | 701-1200 | 349 | 547 | 962 |
| | Более 1200 | 327 | 463 | 865 |
| Под размещение складского здания | До 300 | 283 | 592 | 929 |
| | 301-700 | 263 | 580 | 1167 |
| | 701-1200 | 239 | 598 | 947 |
| | Более 1200 | 308 | 611 | 827 |
| Под размещение производственное здания | До 300 | 322 | 543 | 712 |
| | 301-700 | 375 | 435 | 1136 |
| | 701-1200 | 330 | 658 | 1142 |
| | Более 1200 | 204 | 484 | 794 |
| Под размещение здания общественного питания | До 300 | 354 | 456 | 808 |
| | 301-700 | 331 | 420 | 870 |
| | 701-1200 | 370 | 590 | 1063 |
| | Более 1200 | 202 | 463 | 1183 |
| Под размещение торгового здания | До 300 | 233 | 594 | 895 |
| | 301-700 | 283 | 542 | 904 |
| | 701-1200 | 323 | 639 | 865 |
| | Более 1200 | 293 | 694 | 842 |

Для получения вывода о НЭИ необходимо:

1. Рассчитать потенциальный валовой доход (ПВД).
2. Внести поправки с учетом коэффициента загрузки и потерь при сборе платежей и величины прочих доходов.
3. Определить действительный валовой доход (ДВД).
4. Рассчитать общий чистый операционный доход (ЧОД).
5. Оценить недвижимость методом капитализации чистого операционного дохода, приносимого недвижимостью.
6. Оценить стоимость земельного участка как разницу между расчетной стоимостью недвижимости и затратами на улучшение.

Потенциальный валовой доход (ПВД) — годовой потенциальный доход, собственником объекта недвижимости при 100%-ном использовании объекта без учета потерь и расходов:

$$\text{ПВД} = S \times C_{\text{ар}}, \quad (3)$$

где ПВД – потенциальный валовой доход, руб.;

S – площадь земельного участка, м²;

$C_{\text{ар}}$ – арендная ставка за 1 м² в год.

Потери от недоиспользования объекта оценки и недополучения платежей составляют 10% от потенциального валового дохода.

Действительный валовой доход (ПВД) – годовой потенциальный валовой доход с учетом потерь от недозагрузки, приносящей доход недвижимости, от неплатежей арендаторов, а также от дополнительных видов доходов:

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} - \text{Потери} + \text{Прочие доходы}, \quad (4)$$

Прочие доходы составляют 2000 д.е.

Чистый операционный доход (ЧОД) – годовой действительный валовой доход за минусом годовых операционных расходов:

$$\text{ЧОД} = \text{ДВД} - \text{ОР}, \quad (5)$$

Операционные расходы (ОР) – это действительные расходы собственника, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода от объекта недвижимости.

Операционные расходы составляют 55% от действительного валового дохода.

Общий коэффициент капитализации составляет 12%.

Капитализация дохода – это процесс, определяющий взаимосвязь будущего дохода и текущей стоимости объекта:

$$C = \frac{\text{ЧОД}}{K}, \quad (6)$$

где C – стоимость недвижимости (капитализированный чистый операционный доход), руб.;

K – коэффициент или ставка капитализации, %.

Стоимость земельного участка рассчитывается по формуле:

$$CУ = C - CН, \quad (7)$$

где $CУ$ – стоимость земельного участка, руб.;

$CН$ – стоимость нового строительства, руб.

Стоимость нового строительства составляет 55% от капитализированного чистого операционного дохода.

Расчет наиболее эффективного использования земельного участка необходимо производить в таблице 3 (округление расчетов производить до целых единиц).

Варианты типа здания для расчета НЭИ земельного участка приведены в приложении В.

Таблица 3 – Расчет НЭИ улучшенного участка

| № п/п | Показатель | Величина, д.е. | | |
|----------|---|-------------------------|-----------|-----------|
| | | Существующий вариант | Вариант 1 | Вариант 2 |
| 1 | Ставка арендной платы в год, руб. | | | |
| 2 | Потенциальный валовой доход (ПВД), руб. | | | |
| 3 | Потери от недоиспользования объекта оценки и недополучения платежей, руб. | | | |
| 4 | Действительный валовой доход (ДВД), руб. | | | |
| 5 | Операционные расходы (ОР), руб. | | | |
| 6 | Чистый операционный доход (ЧОД), руб. | | | |
| 7 | Капитализированный чистый операционный доход, руб. | | | |

| | | | | |
|---|--------------------------------------|--|--|--|
| 8 | Стоимость нового строительства, руб. | | | |
| 9 | Стоимость земельного участка, руб. | | | |

Выбирается тот вариант, у которого стоимость земельного участка наибольшая.

В дальнейшем все расчёты в практической (контрольной) работы ведутся именно по этому варианту использования недвижимости.

3. Исследование рынка недвижимости

С появлением федерального стандарта оценки № 7 появилась и необходимость подробного проведения анализа рынка недвижимости при проведении оценки (см. рисунок 2)

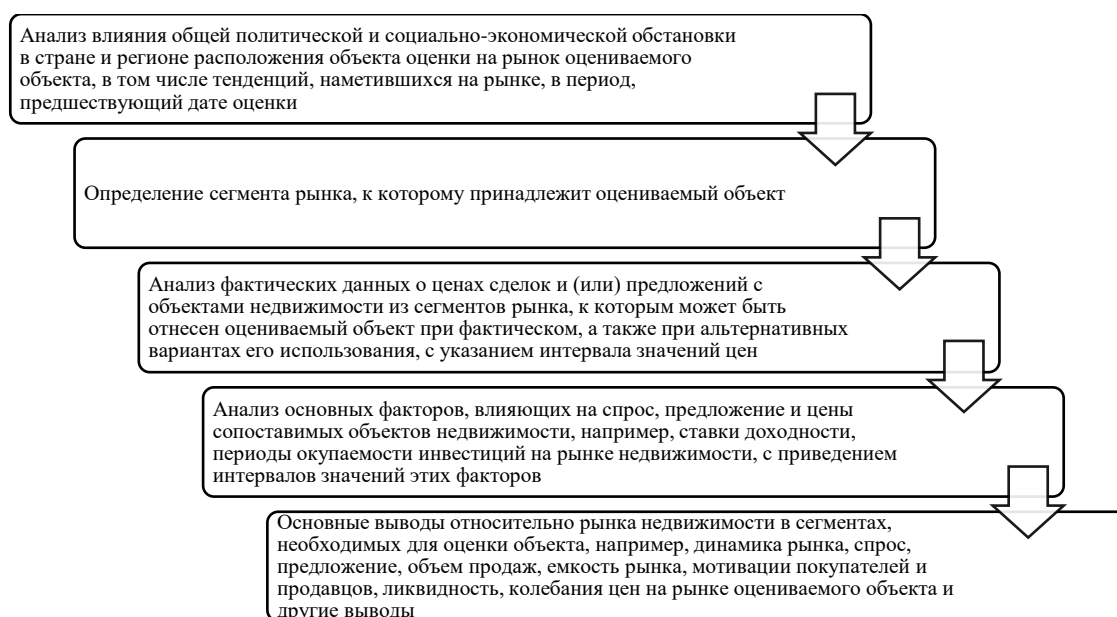


Рисунок 2 – Последовательность проведения анализа рынка недвижимости для целей оценки

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки.

На данном этапе должны быть собраны и проанализированы данные, характеризующие экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта оценки в масштабах страны, города, района и микрорайона его расположения.

Анализ сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.

На данном этапе необходимо рассмотреть сегментацию рынка недвижимости и определить к какому сегменту относится оцениваемый объект.

Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости.

Выборка предложений на рынке недвижимости необходимо должна состоять минимум из 10-15 объектов недвижимости (см. таблица 4).

Таблица 4 - Выборка предложений на рынке недвижимости

| № п/п | Адрес | Площадь, кв. м | Цена, руб. | Стоимость, руб./кв. м | Источник |
|------------------------------------|-------|----------------|------------|-----------------------|----------|
| 1 | | | | | |
| 2 | | | | | |
| 3 | | | | | |
| 4 | | | | | |
| 5 | | | | | |
| 6 | | | | | |
| 7 | | | | | |
| 8 | | | | | |
| 9 | | | | | |
| 10 | | | | | |
| Минимальное значение, руб./ кв. м. | | | | | |
| Среднерыночная цена, руб./кв. м. | | | | | |
| Максимальное значение, руб./кв. м. | | | | | |

Анализ основных факторов влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.

В процессе исследования выявляется исчерпывающий набор таких факторов и оценивается в денежных единицах изменение каждого фактора из этого набора. Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.
2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия).
3. Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия).
4. Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия).
5. Вид использования и (или) зонирование.
6. Местоположение объекта;
7. Физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
8. Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики).
9. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.
10. Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

4. Определение стоимости здания различными подходами к оценке недвижимости

В практической (контрольной) работе оценка объекта недвижимости производится тремя подходами: доходным, сравнительным; затратным. В результате применения этих подходов получаются три различные величины стоимости одного и того же объекта, на основании которых определяется итоговая величина стоимости.

4.1 Использование сравнительного подхода

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта недвижимости, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами недвижимости, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

При использовании подхода к оценке стоимости с точки зрения сравнения продаж должны быть предприняты следующие шаги:

1. Изучение рынка и предложений на продажу тех объектов, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом.

2. Сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, любых условиях сделки.

3. Подбор подходящих единиц измерения и проведение сравнительного анализа для каждой выбранной единицы измерения.

4. Анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым по объему передаваемых прав на оцениваемый объект, по времени продажи, по месторасположению, по физико-техническим характеристикам и условиям продажи.

5. Корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом.

6. Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов продажи и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.

В практической (контрольной) работе для оценки объекта недвижимости используется метод сравнения продаж.

Метод сравнительного анализа продаж заключается в выявлении недавних продаж аналогичных объектов на соответствующем рынке; проверке информации о сделках.

Данные о продажах сопоставимых объектов приведены в приложении Д, а также в таблице 5.

Таблица 5 – Данные об объектах-аналогах

| Аналоги | Местоположение | Площадь, м ² | Материал стен | Состояние помещения |
|----------|----------------|-------------------------|---------------|---------------------|
| Аналог 1 | с/о | П _{оо} +40 | кирпич | хорошее |
| Аналог 2 | отд. | П _{оо} -20 | панель | хорошее |

| | | | | |
|----------|-------|-------------|--------|---------|
| Аналог 3 | центр | $P_{00}+10$ | кирпич | среднее |
|----------|-------|-------------|--------|---------|

P_{00} – площадь объекта оценки по заданному варианту (*приложение А*).

При внесении поправок необходимо подвергнуть корректировкам каждую отличающуюся характеристику – элемент сравнения.

Элементы сравнения принято делить на две группы:

1. Первая группа – элементы, относящиеся к условиям сделки и состоянию рынка (поправки проводятся путем применения каждой последующей поправки к предыдущему результату скорректированной цены): состав передаваемых прав; условия продажи; время продажи.

2. Вторая группа – элементы, относящиеся непосредственно к объекту недвижимости (производятся путем применения поправок каждого элемента к результату, полученному после корректировки на условия рынка, в произвольном порядке): местоположение; физические и экономические характеристики; дополнительные компоненты.

Основные правила внесения корректировок в цены продаж аналогов:

Правило 1. Внесение корректировок осуществляется от объекта сравнения к объекту оценки.

Правило 2. Если сравниваемый объект хуже оцениваемого, корректировки положительные (в долях больше 1), если лучше – отрицательные (меньше 1).

Если объект аналог ЛУЧШЕ оцениваемого объекта, то поправка вносится со ЗНАКОМ МИНУС (ИЛИ ПОНИЖАЮЩИЙ КОЭФФИЦИЕНТ), а если ХУЖЕ, то со ЗНАКОМ ПЛЮС (ПОВЫШАЮЩИЙ КОЭФФИЦИЕНТ).

Элементы сравнения объектов-аналогов представленные в таблице 5 относятся ко второй группе – относящиеся непосредственно к объекту недвижимости. Предполагается, что условия сделки и состояние рынка были похожи.

Расчет скорректированных цен объектов коммерческой недвижимости необходимо провести по форме таблице 6 (*округление расчетов необходимо производить до сотых единиц*).

Таблица 6 – Расчет стоимости объекта недвижимости в рамках сравнительного подхода

| № п/п | Элементы сравнения | Объект оценки | Объекты-аналоги | | |
|----------|---|------------------|-----------------|----|----|
| | | | A1 | A2 | A3 |
| 1 | Цена продажи, руб. | | | | |
| 2 | Размер, м ² | | | | |
| 3 | Цена 1 м ² , руб. | | | | |
| 4 | Местоположение | | | | |
| 4.1 | Процент отличия | | | | |
| 5 | Материал стен | | | | |
| 5.1 | Процент отличия | | | | |
| 6 | Состояние помещения | | | | |
| 6.1 | Процент отличия | | | | |
| 7 | Совокупная поправка | | | | |
| 8 | Скорректированная цена 1 м ² , руб. | | | | |

| | | | | | |
|----|--|--|--|--|--|
| 9 | Абсолютная величина валовой корректировки (K_i), % | | | | |
| 10 | Вес аналога (B_i) | | | | |
| 11 | Весовой коэффициент BK_i | | | | |
| 12 | Взвешенная стоимость, руб. | | | | |
| 13 | Рыночная стоимость 1 м ² оцениваемого объекта, руб. | | | | |
| 14 | Рыночная стоимость объекта оценки, руб. | | | | |

На основании сравнительного анализа цен продаж известно, что различия в ценах аналогичных объектов коммерческой недвижимости за счет местоположения следующие:

1. Различия в ценах аналогичных нежилых помещений за счет местоположения следующие:

- центр и отдаленный район – 30%;
 - центр и район средней отдаленности – 15%;
 - район средней отдаленности и отдаленный район – 15%.
2. Разница в ценах за счет материала стен (кирпич – панель) – 10%.
3. Разница в ценах за счет состояния помещения:

- среднее – хорошее – 13%;
- среднее – плохое – 15%;
- хорошее – среднее – 20%
- плохое – хорошее – 25%.

Скорректированные цены аналогов определяются с учетом всех поправок.

Для вывода о стоимости объекта недвижимости необходимо провести согласование полученных скорректированных цен.

Согласование – это не усреднение полученных промежуточных результатов, а процесс взвешивания и сравнения показателей с их характеристиками. В данной практической (контрольной) работе взвешивание производится по методике весовых коэффициентов. Данный метод основывается на предположении, что чем меньше величина корректировки объекта-аналога, тем этот объект-аналог ближе к оцениваемому объекту. То есть, чем меньше корректировки, тем выше весовой коэффициент объекта-аналога:

$$K_i = \sum_{j=1}^m |K_{ij}|, \quad (8)$$

$$B_i = 1 - \frac{K_i}{\sum_{i=1}^n K_i}, \quad (9)$$

$$BK_i = \frac{B_i}{\sum_{i=1}^n B_i}, \quad (10)$$

где B_i – вес i -го объекта-аналога;
 K_i – абсолютная величина валовой корректировки i -го объекта-аналога;
 K_{ij} – величина j -ой корректировки i -го объекта-аналога;
 BK_i – весовой коэффициент i -го объекта-аналога;
 n – количество объектов-аналогов;
 m – количество корректировок.

Таким образом, в завершение данного раздела выводится единая величина, которая становится основой при принятии решения об итоговой стоимости объекта на основе сравнительного анализа продаж.

Для вывода итоговой стоимости объекта недвижимости в рамках сравнительного подхода необходимо рыночную стоимость 1 м² оцениваемого объекта умножить на площадь недвижимости.

4.2 Затратный подход

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Общая формула затратного подхода имеет вид:

$$C_{зп} = C_з + C_{зд}, \quad (11)$$

где $C_{зп}$ – стоимость объекта недвижимости, определенная затратным подходом, руб.;

$C_з$ – стоимость свободного земельного участка, руб.;

$C_{зд}$ – стоимость здания (стоимость воспроизводства или стоимость замещения) с учетом совокупного износа, руб.;

Стоимость замещения объекта оценки – сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки.

Стоимость воспроизводства объекта оценки – сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки.

Поскольку в стоимости воспроизводства и стоимости замещения определяются с учетом износа, то стоимость здания в рамках затратного подхода определяется по следующей формуле:

$$C_{зд} = Z_{в(з)} \times (1 - \frac{I_n}{100}), \quad (12)$$

где $Z_{в(з)}$ – затраты на воспроизводство (замещение);

I_H – накопленный (суммарный) износ (потеря стоимости объекта недвижимости, вызванная любой причиной.), %.

Алгоритм затратного подхода:

- 1) Определение рыночной стоимости свободного земельного участка.
- 2) Определение полной стоимости воспроизводства или полной стоимости замещения оцениваемого здания.
- 3) Расчет износа.
- 4) Расчет итоговой стоимости объекта недвижимости в рамках затратного подхода к оценке.

Для определения стоимости свободного земельного участка используется метод прямого сравнения продаж. По своей сути, данный метод относится к сравнительному подходу, однако его расчетные модели используются и в других подходах. В частности, в рамках затратного подхода необходимо оценить величину затрат, необходимых на приобретение свободного земельного участка под строительство. Для этого анализируются цены аналогичных участков и имеющиеся различия между сравниваемыми земельными участками корректируются путем введения соответствующих поправок.

Данные о проданных на рынке аналогах приведены в таблице 7

Таблица 7 – Данные о продажах земельных участков

| Характеристики | Объекты-аналоги | | | | |
|-----------------------------|-----------------|------------------|----------------------------|------------------------------------|--|
| | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 | Аналог 4 | Аналог 5 |
| Цена продажи, тыс. руб. | 1800 | 2300 | 2900 | 3500 | 4000 |
| Размер, м ² | 100 | 350 | 650 | 900 | 1200 |
| Права собственности | частная | сервитут | сервитут | сервитут | частная |
| Условия продажи | Срочная продажа | Срочная продажа | Типичные | Сделка между партнерами по бизнесу | Приобретение соседнего участка для расширения, существующего |
| Дата продажи | 2 месяца назад | 6 месяцев назад | 3 месяца назад | 9 месяцев назад | 4 месяца назад |
| Местоположение | Центр | Отделенный район | Район средней отдаленности | Отделенный район | Центр |
| Несущая способность грунтов | Низкая | Высокая | Высокая | Средняя | Высокая |

Размер величины поправок, необходимых для расчётов скорректированных цен земельных участков, определен по результатам исследования рынка недвижимости:

1. Наличие сервитута (обременения) снижает стоимость недвижимости на 12%.
2. Условия срочной продажи изменяют в меньшую стоимость цену на 10%.
3. При сделке между партнерами по бизнесу цена была занижена на 8% (цена продажи -92%).

4. Особая заинтересованность покупателя при приобретении соседнего участка для расширения, существующего позволила продавцу завысит цену на 7%.

5. Рост цен на рынке недвижимости составил – 12 % в год.

6. Разница в ценах по районам:

- центр и район средней отдаленности – 20%;
- район средней отдаленности и отдаленный район – 10%
- центр и отдаленный район – 30%

7. Разница в ценах между:

- низкой и средней несущей способностью грунтов – 3%
- средней и высокой способностью грунтов – 5%;
- низкой и высокой способностью грунтов – 7%.

Расчет поправки на время продажи необходимо произвести по формуле:

$$П_{дп} = (1 + \Delta I_{цен})^{(тоц - тап)} - 1, \quad (13)$$

где $П_{дп}$ – поправка на время продажи;

$\Delta I_{цен}$ – годовой темп прироста цен на данном сегменте рынка;

$тоц - тап$ – промежуток времени в годах, который прошел с момента продажи аналога до даты проведения оценки:

- 2 месяца назад: $(1+0,12)^{0,16} - 1 = 0,02 = 2\%$
- 6 месяцев назад: $(1+0,12)^{0,48} - 1 = 0,06 = 6\%$
- 3 месяца назад: $(1+0,12)^{0,25} - 1 = 0,03 = 3\%$
- 9 месяцев назад: $(1+0,12)^{0,72} - 1 = 0,09 = 9\%$
- 4 месяца назад: $(1+0,12)^{0,32} - 1 = 0,04 = 4\%$

$тоц - тап$:

- 2 месяца назад – $(1/12) \times 2 = 0,16$
- 6 месяцев назад – $(1/12) \times 6 = 0,48$
- 3 месяца назад – $(1/12) \times 3 = 0,25$
- 9 месяцев назад – $(1/12) \times 9 = 0,72$
- 4 месяца назад – $(1/12) \times 4 = 0,32$

Расчет стоимости земельного участка необходимо представить в форме таблицы 8 (округление расчетов производить до сотых единиц).

Таблица 8 – Расчет стоимости земельного участка

| № п/п | Элементы сравнения | Объект оценки | Объекты-аналоги | | | | |
|-------|-----------------------------------|---------------|-----------------|----------|----------|----------|----------|
| | | | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 | Аналог 4 | Аналог 5 |
| 1 | Цена продажи, руб. | | | | | | |
| 2 | Размер, м ² | | | | | | |
| 3 | Цена 1 м ² , руб. | | | | | | |
| 4 | Оцениваемые права | | | | | | |
| 4.1 | Процент отличия | | | | | | |
| 4.2 | Корректировка, руб. | | | | | | |
| 4.3 | Скорректированная цена, тыс. д.е. | | | | | | |
| 5 | Условия продажи | | | | | | |
| 5.1 | Процент отличия | | | | | | |
| 5.2 | Корректировка, руб. | | | | | | |

| | | | | | | | |
|-----|---|--|--|--|--|--|--|
| 5.3 | Скорректированная цена, руб. | | | | | | |
| 6 | Дата продажи | | | | | | |
| 6.1 | Процент отличия | | | | | | |
| 6.2 | Корректировка, руб. | | | | | | |
| 6.3 | Скорректированная цена, руб. | | | | | | |
| 7 | Скорректированная цена единицы сравнения, руб./м ² | | | | | | |
| 8 | Местоположение | | | | | | |
| 8.1 | Процент отличия | | | | | | |
| 9 | Несущая способность грунтов | | | | | | |
| 9.1 | Процент отличия | | | | | | |
| 10 | Совокупная корректировка по местоположению и несущей способности грунтов | | | | | | |
| 11 | Скорректированная цена 1 м ² , руб. после внесения корректировок на местоположение и несущую способность грунтов | | | | | | |
| 12 | Абсолютная величина валовой корректировки (K_i), % | | | | | | |
| 13 | Вес аналога (B_i) | | | | | | |
| 14 | Весовой коэффициент BK_i | | | | | | |
| 15 | Взвешенная стоимость, руб. | | | | | | |
| 16 | Рыночная стоимость 1 м ² оцениваемого объекта, руб. | | | | | | |
| 17 | Рыночная стоимость объекта оценки, руб. | | | | | | |

Для вывода о стоимости земельного участка необходимо провести согласование полученных скорректированных цен по формулам 8-10.

Для вывода итоговой стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода необходимо рыночную стоимость 1 м² оцениваемого объекта умножить на площадь земельного участка.

Следующим этапом затратного подхода является расчет стоимости воспроизводства или стоимости замещения.

В данной практической (контрольной) работе необходимо рассчитать *восстановительную стоимость объекта недвижимости с помощью метода укрупненных обобщенных показателей стоимости на единицу сравнения.*

Расчет восстановительной стоимости производится в таблице 9. Округление расчетов в таблице 9 необходимо производить до сотых единиц.

Таблица 9 – Расчет восстановительной стоимости здания, тыс. руб./м²

| № п/п | Наименование | Затраты, тыс. руб./м ² | | | | |
|----------|---|-----------------------------------|-----------|------------------|---------|----------|
| | | Административное | Складское | Производственное | Общепит | Торговое |
| 1 | Прямые затраты | | | | | |
| 1.1 | Материалы | 4,00 | 2,00 | 2,50 | 3,50 | 3,00 |
| 1.2 | Заработная плата | | | | | |
| 1.3 | Эксплуатационные расходы | 0,60 | 0,40 | 0,25 | 0,50 | 0,35 |
| 1.4 | Прочие расходы | 0,30 | 0,25 | 0,15 | 0,20 | 0,15 |
| 2 | Накладные расходы (гр.1×20%) | | | | | |
| 3 | Прибыль подрядчика (гр. 1+2) ×12% | | | | | |
| 4 | Цена подрядчика (гр.1+2+3) | | | | | |
| 5 | Косвенные затраты | | | | | |
| 5.1 | Оплата услуг проектно-сметных организаций | | | | | |
| 5.2 | Маркетинговые, рекламные, страховые расходы | | | | | |
| 5.3 | Затраты на покупку энергетических мощностей | | | | | |
| 6 | Прибыль инвестора (гр. 4+5) ×35% | | | | | |
| 7 | Итого укрупненный обобщенный показатель стоимости (гр. 4+5+6) | | | | | |

Цена подрядчика (сметная стоимость) – это сметная стоимость строительства (подрядчика): стоимость ресурсов (основная заработная плату рабочих, материальные затраты), накладные расходы и прибыль подрядчика.

Накладные расходы – это совокупность затрат, связанных с созданием общих условий строительства, его организацией, управлением и обслуживанием. В состав накладных расходов входят административно-хозяйственные расходы, расходы на обслуживание работников строительства, расходы на организацию работ на строительных площадках, прочие накладные расходы, включая расходы по обязательному страхованию рисков.

Косвенные затраты включают в себя не включенные в прямые затраты расходы по возведению здания, которые возникают на пред инвестиционными и инвестиционными фазами проекта и необходимы для организации и

сопровождения процесса строительства. Косвенные издержки включают следующие элементы:

- расходы на пред инвестиционные исследования и планирование проекта (ТЭО – технико-экономическое обоснование),
- вознаграждение за разработку проектно-сметной документации,
- расходы на получение разрешения на ведение строительно-монтажных и специальных работ,
- проведение торгов и заключение контрактов на подрядные работы и поставку оборудования,
- расходы по оформлению прав собственности,
- расходы на юридические услуги, страхование, обслуживание кредита,
- налоги, взимаемые в ходе строительства и монтажа оборудования,
- расходы на рекламу и оформление продаж и другие расходы.

Прибыль предпринимателя – это премия, которую он ожидает получить за использование своего рискованного капитала, инвестированного в строительный проект.

При расчете укрупнённого обобщенного показателя стоимости при строительстве здания необходимо учитывать следующую информацию:

1. Заработная плата составляет 40% от стоимости материалов.
2. Накладные расходы – 20% от прямых затрат.
3. Прибыль подрядчика – 12% от суммы прямых затрат и накладных расходов.
4. Маркетинговые, рекламные, страховые расходы – 5% от цены подрядчика.
5. Затраты на покупку энергетических мощностей – 15% от цены подрядчика.
6. Прибыль инвестора – 35% от суммы затрат на строительство объекта недвижимости.
7. Проектно-сметные работы – 10% от цены подрядчика.

Определение стоимости недвижимости затратным подходом предполагает не только определение стоимости воспроизводства объекта недвижимости, но расчет совокупного износа данного объекта.

Износ в оценке означают потерю полезности, а значит и стоимости как потеря стоимости недвижимости в результате физического, функционального (морального) и внешнего (экономического) износа.

Износ (как потеря стоимости) может быть выражен в абсолютных и относительных единицах, но для дальнейшего вычитания необходимо его пересчитать в абсолютное выражение (выразить в денежных единицах, принятых единицей расчета стоимости).

Физический износ отражает изменения физических свойств объекта недвижимости со временем (например, дефекты конструктивных элементов). Физический износ может возникать под воздействием эксплуатационных факторов или под воздействием естественных и природных факторов.

Функциональный износ - снижение стоимости объекта недвижимости, связанное с несоответствием конструктивных и планировочных решений,

строительных стандартов, качества дизайна, материала изготовления современным требованиям к этим позициям.

Внешний (экономический) износ - снижение стоимости объекта недвижимости, обусловленное негативным по отношению к объекту оценки влиянием внешней среды: местоположения, рыночной ситуации, накладываемых сервитутов на определенное использование недвижимости, изменений окружающей инфраструктуры и законодательных решений в области налогообложения и т. п.

При проведении оценки объекта оценки в рамках затратного подхода, необходимо определить каждый из видов износа, и тем самым определить совокупный износ объекта оценки:

$$I_H = 1 - \left(1 - \frac{I_{\text{физ}}}{100}\right) \times \left(1 - \frac{I_{\text{функц}}}{100}\right) \times \left(1 - \frac{I_{\text{внеш}}}{100}\right), \quad (14)$$

где $I_{\text{физ}}$ – физический износ объекта оценки, %;

$I_{\text{функц}}$ – функциональный износ объекта оценки, %;

$I_{\text{внеш}}$ – внешний износ объекта оценки, %.

Одним из методов определения физического износа является **нормативный метод**, который предполагает использование различных нормативных инструкций межотраслевого или ведомственного уровня. В указанных правилах даны характеристика физического износа различных конструктивных элементов зданий и их оценка. В данной практической (контрольной) работе для расчета физического износа здания необходимо использовать РДС РК 1.04-07-2002 «Правила оценки физического износа зданий и сооружений».

Расчет физического износа здания необходимо отразить в таблице 10.

Таблица 10 – Расчет физического износа здания

| № п/п | Конструктивные элементы здания | Удельный вес, % | | Количественная оценка износа, мм | Износ элемента, % (округление до целых чисел) | Итого износ, % (округление до сотых единиц) |
|-------|--------------------------------|----------------------|-------------------------------|----------------------------------|---|---|
| | | Производ., складские | Администр., общепит. торговые | | | |
| 1 | Фундамент | 8 | 6 | | | |
| 2 | Стены и перегородки | 34 | 25 | | | |
| 3 | Перекрытия | 15 | 20 | - | | |
| 4 | Кровля | 6 | 10 | - | | |
| 5 | Полы | 9 | 5 | - | | |
| 6 | Проемы | 6 | 8 | - | | |
| 7 | Отделочные работы | 2 | 10 | - | | |
| 8 | Инженерное оборудование | 12 | 13 | - | | |
| 9 | Прочие работы | 8 | 3 | - | | |
| | ИТОГО | 100 | 100 | - | | |

Количественная оценка физического износа приводится по данным приложения Б только по **фундаменту и стенам**. Физический износ

конструктивного элемента определяется по величине количественной оценки для соответствующего интервала оценок, представленного в РДС РК 1.04-07-2002 «Правила оценки физического износа зданий и сооружений».

К примеру, в исходных данных дано что объект оценки имеет бетонный фундамент, который имеет трещины в швах между блоками, высоты и следы увлажнения стен подвала (ширина трещин до 1,5 мм). В РДС РК 1.04-07-2002 «Правила оценки физического износа зданий и сооружений» указано, что для выше указанных параметров количественной оценки износа фундамента физический износ составляет от 0-20%. Конкретное значение физического износа конструктивного элемента из интервала определяется по верхней границе интервала, для вышеприведенного случая необходимо выбрать износ 20%.

Оценка физического износа по: перекрытиям, кровле, полам, проемам, отделочным работам, инженерному оборудованию, прочим работам производится методом срока жизни по данным таблицы 11

Таблица 11 – Средние сроки службы (срок физической жизни) конструктивных элементов зданий

| Наименование конструкций | Срок службы, лет |
|---|------------------|
| Перекрытия сборные железобетонные | 150 |
| Полы цементные по бетонному основанию | 40 |
| Окна и двери (проемы) | 40 |
| Кровля с покрытие оцинкованной листовой кровельной сталью | 50 |
| Отделочные работы (внутренние) | 15 |
| Инженерное оборудование | 20 |
| Прочие работы | 20 |

Для перекрытий, кровли, полов, проемов, отделочных работ, инженерного оборудования, прочих работ физический износ определяется по следующей формуле:

$$I_{\phi} = \frac{T_{\text{эф}}}{T_{\text{фж}}} \times 100\%, \quad (15)$$

где I – износ, %;

$T_{\text{эф}}$ – эффективный возраст, определяемый экспертом на основе технического состояния элементов или здания в целом;

$T_{\text{фж}}$ – типичный срок физической жизни.

Эффективный возраст определяется, как разница между годом, в котором проводится оценка объекта и годом его постройки (приложение А).

При расчете износа методом срока жизни используются понятия: физическая жизнь здания, эффективный возраст.

Срок физической жизни объекта закладывается при строительстве и зависит от группы капитальности здания (см. таблицу 11).

Физический износ каждого конструктивного элемента следует определять по формуле:

$$I_{\phi} = [I_i \times L_i] / 100, \quad (16)$$

где I_{ϕ} - физический износ здания, %;

I_i - физический износ i -го конструктивного элемента, %;

L_i - коэффициент, соответствующий доле восстановительной стоимости i -го конструктивного элемента в общей восстановительной стоимости здания.

Итоговая величина физического износа всего здания определяется по следующей формуле:

$$I_{\phi} = \left[\sum_{i=1}^n I_i \cdot L_i \right] : 100, \quad (17)$$

где I_{ϕ} - физический износ здания, %;

I_i - физический износ i -го конструктивного элемента, %;

L_i - коэффициент, соответствующий доле восстановительной стоимости i -го конструктивного элемента в общей восстановительной стоимости здания;

n - количество конструктивных элементов в здании.

Функциональный износ здания составляет 5%.

Внешний износ здания составляет 6%.

Процентное значение накопленного износа определяется по формуле 14.

В завершении данного подраздела необходимо вывести результат стоимости объекта недвижимости определенного в рамках затратного подхода. Для итога используется формула 11.

2.4.3 Использование доходного подхода

Оценка недвижимости методами доходного подхода базируется на установлении текущего дохода, прогнозировании будущих доходов, получаемых от эксплуатации и возможной продажи недвижимого имущества, скорректированных величиной соответствующих рисков.

В рамках доходного подхода возможно применение одного из двух методов:

- прямой капитализации доходов;
- дисконтированных денежных потоков.

Для определения стоимости объекта оценки в рамках данной практической (контрольной) работы необходимо использовать метод прямой капитализации дохода.

Капитализация дохода — это процесс пересчета потока будущих доходов в конечную величину, равную сумме их текущих стоимостей.

Стоимость объекта в рамках доходного подхода определяется по формуле:

$$C_{\text{дп}} = \frac{\text{ЧОД}}{K_{\text{кап}}}, \quad (18)$$

где $C_{\text{дп}}$ – стоимость объекта недвижимости, определенная в рамках доходного подхода, руб.

ЧОД – чистый операционный доход, руб.

$K_{\text{кап}}$ – коэффициент капитализации, %

Для определения ЧОД следует рассчитать потенциальный и эффективный валовые доходы.

Потенциальный валовой доход (ПВД) представляет собой это ГОДОВУЮ сумму всех ожидаемых поступлений от сдачи объекта в аренду. ПВД определяется за ГОД с учетом ставок аренды, приведённых в таблице 12.

Таблица 12 – Ставки аренды коммерческой недвижимости в МЕСЯЦ, руб./ м²

| Тип здания | Площадь объекта недвижимости, м ² | Ставки арендной платы в месяц, д.е./ м ² | | |
|----------------------|---|--|-----|-------|
| | | отд. | с/о | центр |
| Административное | До 300 | 358 | 697 | 803 |
| | 301-700 | 341 | 660 | 1092 |
| | 701-1200 | 289 | 673 | 711 |
| | Более 1200 | 249 | 499 | 947 |
| Складское | До 300 | 349 | 529 | 1120 |
| | 301-700 | 354 | 587 | 912 |
| | 701-1200 | 248 | 461 | 768 |
| | Более 1200 | 314 | 419 | 857 |
| Производственное | До 300 | 316 | 470 | 1199 |
| | 301-700 | 333 | 600 | 1182 |
| | 701-1200 | 271 | 681 | 836 |
| | Более 1200 | 324 | 646 | 801 |
| Общественное питание | До 300 | 257 | 595 | 1050 |
| | 301-700 | 325 | 573 | 923 |
| | 701-1200 | 376 | 652 | 868 |
| | Более 1200 | 343 | 459 | 1145 |
| Торговое | До 300 | 206 | 494 | 969 |
| | 301-700 | 331 | 554 | 934 |
| | 701-1200 | 336 | 439 | 875 |
| | Более 1200 | 241 | 455 | 927 |

Действительный валовой доход (ДВД) представляет собой величину, равную потенциальному валовому доходу, за вычетом потерь от недозагрузки объекта и неплатежей арендной платы.

Чистый операционный доход (ЧОД) представляет собой рассчитанную величину ожидаемого чистого годового дохода, полученного от объекта оценки после вычета всех операционных расходов (ОР) и резервов. Расчет ЧОД осуществляется в виде отчета о доходах и расходах по форме таблице 13 (округление расчетов необходимо производить до целых чисел).

Таблица 13 – Расчет чистого операционного дохода

| № п/п | Показатель | Сумма, д.е. | Порядок расчета |
|-------|-----------------------|-------------|---|
| 1 | ПВД | | |
| 2 | Потери | | 10% от ПВД |
| 3 | ДВД | | |
| 4 | Операционные расходы | | |
| 4.1 | Коммунальные платежи | | 20 д.е. м ² в месяц - для производственных и складских зданий; 40 д.е. м ² в месяц – для всех остальных |
| 4.2 | Расходы на управление | | 10 % от ДВД для производственных и складских зданий; 15% - для всех остальных |

| | | | |
|-----|--------------------------|--|--|
| 4.3 | Страхование | | 0,5% в год от восстановительной стоимости здания |
| 4.4 | Обеспечение безопасности | | 12% в год от ДВД |
| 4.5 | Резервы | | 2% в год от восстановительной стоимости здания |
| 5 | ЧОД | | |

Коэффициент капитализации принимаем равным 0,25.

Стоимость объекта в рамках доходного подхода определить по формуле 18.

4.4 Сведение стоимостных показателей в итоговую оценку стоимости недвижимости

После определения стоимости недвижимости тремя подходами к оценке, необходимо свести полученные стоимостные показатели в итоговую оценку стоимости объекта. При этом следует учитывать, что каждый из подходов имеет свои сильные и слабые стороны при применении к конкретной ситуации. Для каждого из подходов к оценке выбирается вес.

При этом учитывается значимость и применимость каждого подхода в конкретной ситуации.

Данные о сведении полученных результатов в итоговую стоимость оцениваемого объекта заносятся в таблице 14

Таблица 14 – Согласование стоимостей, полученных в рамках трех подходов

| № п/п | Подходы к оценке | Полученная величина стоимости, д.е. | Весовой коэффициент | Скорректированная стоимость |
|-------|-----------------------------|-------------------------------------|---------------------|-----------------------------|
| 1 | Затратный | | 0,30 | |
| 2 | Сравнительный | | 0,30 | |
| 3 | Доходный | | 0,40 | |
| | Итоговая величина стоимости | | | |

Нормативные акты и литература

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998.
2. Приказ Министерства экономического развития РФ от 14 апреля 2022 г. N 200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки»
3. Приказ Минэкономразвития России «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» от 25 сентября 2014 года № 611.
4. Распоряжение Минимущества РФ от 06.03.2002 N 568-р (ред. от 31.07.2002) "Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков"
5. РДС РК 1.04-07-2002 «Правила оценки физического износа зданий и сооружений».
6. Шевченко О. Ю. Экономика недвижимости [Электронный ресурс]: Учебное пособие для обучающихся по направлению подготовки 21.03.02 «Землеустройство и кадастры» - Ростов н/Д.: Ростовский государственный строительный университет, 2014.
7. Шевченко О. Ю. Оценка земли и недвижимости: Учебное пособие по направлению подготовки 120700 «Землеустройство и кадастры». - Ростов н/Д: Ростовский государственный строительный университет, 2013.
8. www.appraiser.ru – Вестник оценщика
9. www.ocenchik.ru - Оценщик.ру (все для оценки и для оценщика)
10. rosreestr.ru – официальный сайт Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии.
11. www.rosstat.gov.ru – официальный сайт Федеральная служба государственной статистики.
12. www.cbr.ru – центральный банк Российской Федерации
13. www.дом.рф – Аналитика рынка недвижимости
14. www.sberindex.ru – Аналитика рынка недвижимости
15. www.realty.rbc.ru – Аналитика рынка недвижимости
16. www.cian.ru – электронная торговая площадка
17. www.avito.ru – электронная торговая площадка
18. www.rosrealt.ru – электронная торговая площадка
19. www.domofond.ru – электронная торговая площадка

Общие сведения об оцениваемом объекте

| Вариант | Цель оценки | Процент снижения рыночной стоимости, % | Тип здания | Общая площадь здания, м ² | Количество этажей | Год постройки | Типичный срок жизни | Местоположение | Состояние помещения | Транспортная доступность | Несущая способность грунтов |
|---------|---------------------|--|----------------------|--------------------------------------|-------------------|---------------|---------------------|----------------|---------------------|--------------------------|-----------------------------|
| 1 | Покупка | - | Административное | 438 | 3 | 2008 | 150 | с/о | пл | гл | низк |
| 2 | Продажа | - | Складское | 763 | 4 | 1991 | 130 | отд | ср | вт | высок |
| 3 | Вынужденная продажа | 10 | Торговое | 324 | 1 | 1980 | 140 | цент | хор | вт | средн |
| 4 | Вынужденная продажа | 11 | Торговое | 1383 | 5 | 2008 | 150 | цент | ср | вт | низк |
| 5 | Вынужденная продажа | 12 | Общественное питание | 359 | 1 | 2001 | 130 | с/о | ср | вт | высок |
| 6 | Вынужденная продажа | 13 | Складское | 1037 | 4 | 1998 | 150 | цент | хор | гл | средн |
| 7 | Вынужденная продажа | 20 | Административное | 1171 | 4 | 1991 | 120 | с/о | хор | гл | средн |
| 8 | Покупка | - | Складское | 1248 | 4 | 2000 | 130 | цент | хор | гл | средн |
| 9 | Продажа | - | Административное | 826 | 4 | 2004 | 110 | отд | пл | гл | средн |
| 10 | Вынужденная продажа | 15 | Общественное питание | 1467 | 5 | 2006 | 120 | отд | пл | гл | средн |
| 11 | Продажа | - | Складское | 518 | 3 | 1984 | 130 | цент | пл | вт | низк |
| 12 | Вынужденная продажа | 18 | Административное | 1298 | 5 | 1982 | 140 | цент | ср | вт | высок |
| 13 | Покупка | - | Производственное | 514 | 3 | 1994 | 140 | с/о | ср | вт | высок |
| 14 | Покупка | - | Складское | 233 | 1 | 1985 | 140 | с/о | ср | вт | высок |
| 15 | Покупка | - | Торговое | 344 | 4 | 1986 | 100 | с/о | ср | гл | средн |
| 16 | Покупка | - | Складское | 1375 | 4 | 1984 | 120 | цент | хор | вт. | средн |
| 17 | Вынужденная продажа | 10 | Общественное питание | 1217 | 5 | 1984 | 110 | цент | хор | гл | средн |
| 18 | Вынужденная продажа | 10 | Складское | 944 | 5 | 2002 | 130 | цент | хор | гл | низк |
| 19 | Продажа | - | Административное | 1123 | 5 | 1986 | 130 | отд | пл | гл | низк |
| 20 | Продажа | - | Торговое | 541 | 4 | 1989 | 150 | отд | пл | гл | низк |

| | | | | | | | | | | | |
|----|---------------------|----|----------------------|------|---|------|-----|------|-----|----|-------|
| 21 | Покупка | - | Административное | 220 | 1 | 2004 | 150 | отд | пл | гл | высок |
| 22 | Вынужденная продажа | 10 | Общественное питание | 739 | 2 | 1981 | 150 | цент | пл | гл | высок |
| 23 | Покупка | | Общественное питание | 1421 | 5 | 1998 | 120 | с/о | ср | вт | высок |
| 24 | Вынужденная продажа | 15 | Административное | 1108 | 4 | 1988 | 140 | с/о | хор | вт | средн |
| 25 | Покупка | - | Складское | 1237 | 5 | 1982 | 100 | цент | хор | вт | средн |
| 26 | Покупка | - | Складское | 1101 | 3 | 2005 | 90 | цент | пл | гл | средн |
| 27 | Продажа | - | Торговое | 1463 | 3 | 1981 | 110 | отд | пл | гл | низк |
| 28 | Продажа | - | Торговое | 1311 | 4 | 1999 | 130 | цент | пл | гл | низк |
| 29 | Покупка | - | Производственное | 1251 | 3 | 1994 | 130 | отд | хор | гл | средн |
| 30 | Вынужденная продажа | 18 | Торговое | 1235 | 5 | 1990 | 140 | цент | хор | гл | средн |
| 31 | Продажа | - | Административное | 907 | 3 | 1995 | 150 | с/о | хор | вт | средн |
| 32 | Продажа | - | Складское | 619 | 3 | 1991 | 100 | с/о | ср | вт | средн |
| 33 | Вынужденная продажа | 20 | Складское | 467 | 1 | 1989 | 150 | с/о | ср | вт | средн |
| 34 | Покупка | - | Административное | 467 | 1 | 1998 | 150 | цент | хор | вт | низк |
| 35 | Покупка | - | Торговое | 753 | 3 | 1986 | 100 | цент | пл | вт | низк. |
| 36 | Вынужденная продажа | 10 | Торговое | 1247 | 5 | 1987 | 110 | отд | хор | гл | высок |
| 37 | Покупка | - | Административное | 203 | 2 | 1991 | 150 | отд | хор | гл | высок |
| 38 | Покупка | - | Административное | 1058 | 4 | 2010 | 90 | отд | хор | гл | высок |
| 39 | Покупка | - | Производственное | 1457 | 4 | 1997 | 150 | цент | пл | гл | низк |
| 40 | Покупка | - | Общественное питание | 838 | 4 | 1981 | 90 | цент | хор | гл | низк |
| 41 | Вынужденная продажа | 20 | Общественное питание | 1449 | 5 | 1985 | 110 | цент | ср | гл | средн |
| 42 | Продажа | - | Торговое | 759 | 2 | 2001 | 120 | с/о | ср | вт | средн |
| 43 | Продажа | - | Административное | 585 | 3 | 2001 | 140 | с/о | хор | вт | средн |
| 44 | Вынужденная продажа | 10 | Производственное | 566 | 3 | 1991 | 140 | отд | пл | вт | низк |

| | | | | | | | | | | | |
|----|---------------------|----|----------------------|------|---|------|-----|------|-----|----|-------|
| 45 | Продажа | - | Административное | 1284 | 4 | 1999 | 130 | с/о | хор | вт | высок |
| 46 | Продажа | - | Торговое | 596 | 2 | 2010 | 100 | с/о | хор | вт | высок |
| 47 | Продажа | - | Производственное | 736 | 1 | 2004 | 110 | с/о | пл | вт | высок |
| 48 | Вынужденная продажа | 15 | Складское | 657 | 2 | 1981 | 130 | цент | хор | вт | средн |
| 49 | Покупка | - | Административное | 813 | 3 | 2008 | 150 | цент | хор | вт | средн |
| 50 | Вынужденная продажа | 17 | Общественное питание | 1180 | 4 | 2002 | 100 | отд | ср | гл | средн |
| 51 | Продажа | - | Торговое | 1127 | 2 | 1980 | 120 | отд | ср | гл | низк |
| 52 | Продажа | - | Административное | 561 | 3 | 2004 | 150 | цент | хор | гл | низк |
| 53 | Вынужденная продажа | 15 | Торговое | 833 | 3 | 2000 | 90 | цент | хор | гл | высок |
| 54 | Продажа | - | Административное | 218 | 1 | 1990 | 150 | цент | хор | гл | высок |
| 55 | Продажа | - | Складское | 396 | 2 | 1983 | 90 | цент | пл | гл | высок |
| 56 | Вынужденная продажа | 20 | Административное | 1017 | 5 | 2009 | 140 | с/о | хор | вт | высок |
| 57 | Продажа | - | Производственное | 791 | 4 | 1998 | 90 | с/о | пл | вт | низк |
| 58 | Продажа | - | Административное | 1205 | 5 | 1994 | 110 | с/о | хор | вт | низк |
| 59 | Вынужденная продажа | 12 | Торговое | 618 | 3 | 1983 | 130 | цент | ср | вт | низк |
| 60 | Продажа | - | Производственное | 1278 | 5 | 1980 | 140 | цент | ср | вт | средн |
| 61 | Продажа | - | Торговое | 1351 | 5 | 1994 | 90 | отд | хор | гл | средн |
| 62 | Вынужденная продажа | 13 | Административное | 732 | 3 | 2010 | 150 | отд | пл | гл | средн |
| 63 | Продажа | - | Административное | 1214 | 5 | 1988 | 90 | с/о | хор | гл | средн |
| 64 | Продажа | - | Складское | 1058 | 4 | 2008 | 110 | цент | хор | гл | средн |
| 65 | Продажа | - | Торговое | 1281 | 4 | 1995 | 90 | с/о | пл | гл | низк |
| 66 | Продажа | - | Административное | 682 | 2 | 1992 | 150 | цент | хор | вт | низк |
| 67 | Вынужденная продажа | 17 | Складское | 1429 | 5 | 2002 | 90 | с/о | пл | вт | низк |
| 68 | Продажа | - | Административное | 789 | 3 | 2001 | 110 | цент | хор | вт | высок |

| | | | | | | | | | | | |
|----|------------------------|----|--------------------------|------|---|------|-----|------|-----|-----|-------|
| 69 | Продажа | - | Торговое | 1477 | 5 | 1999 | 150 | цент | хор | вт | высок |
| 70 | Продажа | - | Производстве нное | 1174 | 4 | 2009 | 150 | цент | хор | гл | высок |
| 71 | Продажа | - | Производстве нное | 977 | 4 | 1991 | 100 | с/о | ср | гл | средн |
| 72 | Вынужденная продажа | 16 | Торговое | 1041 | 5 | 1992 | 150 | цент | ср | гл | средн |
| 73 | Покупка | - | Администрат ивное | 568 | 2 | 2001 | 90 | цент | хор | гл | средн |
| 74 | Покупка | - | Торговое | 1448 | 5 | 2004 | 120 | отд | хор | гл | средн |
| 75 | Покупка | - | Администрат ивное | 843 | 4 | 1990 | 130 | отд | ср | вт | средн |
| 76 | Вынужденная продажа | 15 | Общественно е питание | 786 | 3 | 1995 | 140 | с/о | ср | вт | средн |
| 77 | Вынужденная продажа | 15 | Общественно е питание | 268 | 1 | 1982 | 110 | отд | пл | вт | низк |
| 78 | Покупка | - | Общественно е питание | 486 | 2 | 2005 | 150 | цент | пл | гл | низк |
| 79 | Покупка | - | Общественно е питание | 513 | 2 | 1992 | 150 | цент | пл | гл | низк |
| 80 | Покупка | - | Торговое | 714 | 3 | 2001 | 90 | с/о | хор | гл | высок |
| 81 | Продажа | - | Администрат ивное | 510 | 2 | 2002 | 90 | цент | хор | вт | высок |
| 82 | Продажа | - | Администрат ивное | 732 | 2 | 2005 | 120 | отд | ср | вт | высок |
| 83 | Вынужденная продажа | 14 | Производстве нное | 1378 | 5 | 1988 | 130 | цент | ср | вт | низк |
| 84 | Вынужденная продажа | 14 | Администрат ивное | 300 | 1 | 2007 | 110 | отд | хор | гл | средн |
| 85 | Вынужденная продажа | 20 | Складское | 1469 | 5 | 1988 | 130 | цент | хор | вт | средн |
| 86 | Вынужденная продажа | 15 | Производстве нное | 1039 | 4 | 2003 | 120 | цент | ср | гл | средн |
| 87 | Вынужденная продажа | 20 | Общественно е питание | 775 | 2 | 2008 | 140 | с/о | ср | вт | низк |
| 88 | Продажа | - | Администрат ивное | 777 | 3 | 1994 | 140 | цент | пл | вт | низк |
| 89 | Продажа | - | Общественно е питание | 474 | 2 | 2008 | 140 | отд | пл | вт | низк |
| 90 | Продажа | - | Администрат ивное | 1005 | 5 | 2005 | 90 | отд | хор | вт. | высок |

| | | | | | | | | | | | |
|-----|---------------------|----|----------------------|------|---|------|-----|------|-----|----|-------|
| 91 | Продажа | - | Административное | 398 | 1 | 2010 | 150 | цент | хор | вт | высок |
| 92 | Вынужденная продажа | 10 | Торговое | 639 | 2 | 1986 | 150 | цент | хор | гл | высок |
| 93 | Продажа | - | Административное | 1461 | 5 | 1985 | 150 | цент | хор | вт | высок |
| 94 | Вынужденная продажа | 10 | Производственное | 714 | 3 | 2002 | 110 | отд | хор | вт | высок |
| 95 | Вынужденная продажа | 20 | Складское | 242 | 1 | 1992 | 140 | с/о | ср | вт | низк |
| 96 | Продажа | - | Административное | 1214 | 5 | 1987 | 90 | цент | ср | вт | низк |
| 97 | Продажа | - | Торговое | 1428 | 5 | 1991 | 130 | с/о | ср | вт | низк |
| 98 | Вынужденная продажа | 12 | Общественное питание | 223 | 5 | 2006 | 150 | цент | пл | гл | высок |
| 99 | Продажа | - | Складское | 591 | 3 | 1986 | 150 | цент | пл | гл | высок |
| 100 | Вынужденная продажа | 20 | Общественное питание | 592 | 2 | 1987 | 150 | цент | ср | вт | низк |

Примечания:

1. Местоположение объекта:
 - цент – объект расположен в центре населенного пункта;
 - с/о – объект расположен в районе средней удаленности от центра населенного пункта;
 - отд - объект расположен в отдаленном районе от центра населенного пункта;
 - гл – объект находится на главной улице.
 - втр – объект находится на второстепенной улице города
2. Характеристика несущей способности грунтов:
 - низк – низкая несущая способность грунтов;
 - сред – средняя способность грунтов;
 - выс – высокая способность грунтов.
3. Состояние помещения:
 - пл – плохое;
 - ср – среднее;
 - хор – хорошее.

Оценка износа объекта недвижимости

| Вариант | Фундамент | Износ фундамента | Стены | Износ стен |
|---------|-------------------------|--|--|---|
| 1 | Ленточный крупноблочный | Мелкие трещины в цоколе, местные нарушения штукатурного слоя цоколя и стен. Ширина трещин до 1,5 мм | Кирпичные с облицовкой керамическими плитками | Мелкие единичные трещины и местами выбоины в керамике. Ширина трещин до 1 мм. Повреждения на площади до 10% |
| 2 | Бетонный | Трещины в цокольной части здания. Ширина раскрытия трещин до 1,5мм | Кирпичные с облицовкой керамическими плитками | Трещины на откосах проемов, отслоение облицовки и выпадение отдельных блоков или плиток на фасаде. Трещины шириной более 1 мм |
| 3 | Железобетонный | Трещины в цокольной части здания. Ширина раскрытия трещин до 1,5мм | Кирпичные с облицовкой керамическими плитками | Отслоение облицовки от кладки, трещины в швах, следы влаги в местах отсутствия облицовке. Трещины в швах шириной до 2 мм. Выпадение плитки до 20 % площади |
| 4 | Бетонный | Искривление горизонтальных линий цоколя без признаков увеличения осадочных деформаций. Неравномерная осадка с прогибом стен до 0,01 от длины стены | Кирпичные | Отслоение и отпадение штукатурки стен, карнизов и перемычек; выветривание швов; ослабление кирпичной кладки; выпадение отдельных кирпичей; трещины в карнизах и перемычках; увлажнение поверхности стен. Глубина разрушения швов до 2 см на площади до 30%. |
| 5 | Ленточный каменный | Мелкие трещины в цоколе и под окнами первого этажа. Ширина трещин до 2 мм | Несущие панели | Трещины, выветривание раствора из стыков, мелкие повреждения облицовки или фактурного слоя, следы протечек через стыки внутри здания. Повреждения на площади до 10% |
| 6 | Железобетонный | Искривление горизонтальных линий цоколя без признаков увеличения осадочных деформаций. Неравномерная осадка с прогибом стен до 0,01 от длины стены | Крупноразмерные блоки и однослойные несущие панели | Выбоины местами в фактурном слое, ржавые потеки, загрязнение и выцветание наружной отделки. На площади до 30% |
| 7 | Железобетонный | Искривление горизонтальных линий цоколя без признаков увеличения осадочных деформаций. Неравномерная осадка с прогибом стен до 0,01 от длины стены | Кирпичные | Отслоение и отпадение штукатурки стен, карнизов и перемычек; выветривание швов; ослабление кирпичной кладки; выпадение отдельных кирпичей; трещины в карнизах и перемычках; увлажнение поверхности стен. Глубина разрушения швов до 2 см на площади до 30%. Ширина трещины более 2 см |
| 8 | Железобетонный | Искривление горизонтальных линий цоколя без признаков увеличения осадочных деформаций. Неравномерная осадка с прогибом стен до 0,01 от длины стены | Кирпичные с облицовкой керамическими плитками | Отслоение облицовки от кладки, трещины в швах, следы влаги в местах отсутствия облицовке. Трещины в швах шириной до 2 мм. Выпадение плитки до 20 % площади |
| 9 | Железобетонный | Искривление горизонтальных линий цоколя без признаков увеличения осадочных | Несущие панели | Трещины, выветривание раствора из стыков, мелкие повреждения облицовки или фактурного слоя, следы протечек через стыки внутри |

| | | | | |
|----|-------------------------|--|--|---|
| | | деформаций. Неравномерная осадка с прогибом стен до 0,01 от длины стены | | здания. Повреждения на площади до 10% |
| 10 | Ленточный крупноблочный | Трещины в цокольной части здания. Ширина раскрытия трещин до 1,5мм | Кирпичные | Глубокие трещины и выпадение штукатурки местами, выветривание швов. Ширина трещин до 2 мм, глубина до 1/3 толщины стены, разрушение швов на глубину до 1 см на площади до 10% |
| 11 | Ленточный крупноблочный | Трещины в швах между блоками, высоты и следы увлажнения стен подвала. Ширина трещин до 2 мм | Кирпичные с облицовкой керамическими плитками | Отслоение облицовки от кладки, трещины в швах, следы влаги в местах отсутствия облицовке. Трещины в швах шириной до 2 мм. Выпадение плитки до 20 % площади |
| 12 | Бетонный | Трещины в цокольной части здания. Ширина раскрытия трещин до 1,5мм | Кирпичные с облицовкой керамическими плитками | Отслоение облицовки от кладки, трещины в швах, следы влаги в местах отсутствия облицовке. Трещины в швах шириной до 2 мм. Выпадение плитки до 20 % площади |
| 13 | Бетонный | Трещины в цокольной части здания. Ширина раскрытия трещин до 1,5мм | Несущие панели | Трещины, выветривание раствора из стыков, мелкие повреждения облицовки или фактурного слоя, следы протечек через стыки внутри здания. Повреждения на площади до 10% |
| 14 | Железобетонный | Сквозные трещины в цоколе, распространение трещин на всю высоту здания. Ширина раскрытия трещин до 10 мм | Кирпичные | Отслоение и отпадение штукатурки стен, карнизов и перемычек; выветривание швов; ослабление кирпичной кладки; выпадение отдельных кирпичей; трещины в карнизах и перемычках; увлажнение поверхности стен. Глубина разрушения швов до 2 см на площади до 30%. Ширина трещины более 2 см |
| 15 | Железобетонный | Трещины в цокольной части здания. Ширина раскрытия трещин до 1,5мм | Кирпичные с облицовкой керамическими плитками | Отслоение облицовки от кладки, трещины в швах, следы влаги в местах отсутствия облицовке. Трещины в швах шириной до 2 мм. Выпадение плитки до 20 % площади |
| 16 | Бетонный | Трещины в цокольной части здания. Ширина раскрытия трещин до 1,5мм | Кирпичные | Отслоение и отпадение штукатурки стен, карнизов и перемычек; выветривание швов; ослабление кирпичной кладки; выпадение отдельных кирпичей; трещины в карнизах и перемычках; увлажнение поверхности стен. Глубина разрушения швов до 2 см на площади до 30%. Ширина трещины более 2 см |
| 17 | Ленточный крупноблочный | Мелкие трещины в цоколе, местные нарушения штукатурного слоя цоколя и стен. Ширина трещин до 1,5 мм | Крупноразмерные блоки и однослойные несущие панели | Выбоины местами в фактурном слое, ржавые потеки, загрязнение и выцветание наружной отделки. На площади до 30% |
| 18 | Ленточный крупноблочный | Мелкие трещины в цоколе, местные нарушения штукатурного слоя цоколя и стен. Ширина трещин до 1,5 мм | Кирпичные с облицовкой керамическими плитками | Отслоение облицовки от кладки, трещины в швах, следы влаги в местах отсутствия облицовке. Трещины в швах шириной до 2 мм. Выпадение плитки до 20 % площади |
| 19 | Ленточный крупноблочный | Трещины в швах между блоками, высоты и следы увлажнения стен подвала. Ширина трещин до 2 мм | Кирпичные с облицовкой керамическими плитками | Отслоение облицовки от кладки, трещины в швах, следы влаги в местах отсутствия облицовке. Трещины в швах шириной до 2 мм. Выпадение плитки до 20 % площади |

| | | | | |
|----|-------------------------|---|--|---|
| 20 | Ленточный крупноблочный | Трещины в швах между блоками, высоты и следы увлажнения стен подвала. Ширина трещин до 2 мм | Крупноразмерные блоки и однослойные несущие панели | Нарушение покрытия выступающих частей фасада, отдельные мелкие выбоины, трещины. На площади до 5% |
| 21 | Железобетонный | Трещины в цокольной части здания. Ширина раскрытия трещин до 1,5мм | Несущие панели | Массовое отслоение, выветривание раствора из стыков; повреждение облицовки или фактурного слоя панелей; следы протечек внутри здания. Повреждения на площади до 20% |
| 22 | Железобетонный | Трещины в цокольной части здания. Ширина раскрытия трещин до 1,5мм | Кирпичные с облицовкой керамическими плитками | Ширина трещин до 1 мм |
| 23 | Бетонный | Искривление горизонтальных линий цоколя без признаков увеличения осадочных деформаций. Неравномерная осадка с прогибом стен до 0,01 от длины стены | Крупноразмерные блоки и однослойные несущие панели | Нарушение покрытия выступающих частей фасада, отдельные мелкие выбоины, трещины. На площади до 5% |
| 24 | Ленточный | Искривление горизонтальных линий цоколя без признаков увеличения осадочных деформаций. Неравномерная осадка с прогибом стен до 0,01 от длины стены | Несущие панели | Трещины, выветривание раствора из стыков, мелкие повреждения облицовки или фактурного слоя, следы протечек через стыки внутри здания. Повреждения на площади до 10% |
| 25 | Ленточный каменный | Отдельные глубокие трещины, следы увлажнения цоколя и стен, выпучивание отдельных участков стен подвала, неравномерная осадка фундамента. Ширина трещин до 5 мм | Кирпичные с облицовкой керамическими плитками | Трещины на откосах проемов, отслоение облицовки и выпадение отдельных блоков или плиток на фасаде. Трещины шириной более 1 мм |
| 26 | Ленточный каменный | Выпучивание и заметное искривление цоколя, сквозные трещины в цоколе с развитием на всю высоту здания, выпучивание полов и стен подвала. Неравномерная осадка с общим прогибом стены до 0,02 ее длины | Кирпичные с облицовкой керамическими плитками | Трещины на откосах проемов, отслоение облицовки и выпадение отдельных блоков или плиток на фасаде. Трещины шириной более 1 мм |
| 27 | Ленточный каменный | Мелкие трещины в цоколе и под окнами первого этажа. Ширина трещин до 2 мм | Крупноразмерные блоки и однослойные несущие панели | Нарушение покрытия выступающих частей фасада, отдельные мелкие выбоины, трещины. На площади до 5% |
| 28 | Железобетонный | Искривление горизонтальных линий цоколя без признаков увеличения осадочных деформаций. Неравномерная осадка с прогибом стен до 0,01 от длины стены | Кирпичные | Отдельные трещины и выбоины. Ширина трещины до 1 мм |
| 29 | Железобетонный | Искривление горизонтальных линий цоколя без признаков увеличения осадочных деформаций. Неравномерная осадка с прогибом стен до 0,01 от длины стены | Кирпичные с облицовкой керамическими плитками | Отслоение облицовки от кладки, трещины в швах, следы влаги в местах отсутствия облицовке. Трещины в швах шириной до 2 мм. Выпадение плитки до 20 % площади |

| | | | | |
|----|-------------------------|--|--|---|
| 30 | Ленточный крупноблочный | Трещины в швах между блоками, высоты и следы увлажнения стен подвала. Ширина трещин до 2 мм | Несущие панели | Трещины, выветривание раствора из стыков, мелкие повреждения облицовки или фактурного слоя, следы протечек через стыки внутри здания. Повреждения на площади до 10% |
| 31 | Ленточный крупноблочный | Мелкие трещины в цоколе, местные нарушения штукатурного слоя цоколя и стен. Ширина трещин до 1,5 мм | Кирпичные с облицовкой керамическими плитками | Трещины на откосах проемов, отслоение облицовки и выпадение отдельных блоков или плиток на фасаде. Трещины шириной более 1 мм |
| 32 | Ленточный крупноблочный | Мелкие трещины в цоколе, местные нарушения штукатурного слоя цоколя и стен. Ширина трещин до 1,5 мм | Кирпичные с облицовкой керамическими плитками | Трещины на откосах проемов, отслоение облицовки и выпадение отдельных блоков или плиток на фасаде. Трещины шириной более 1 мм |
| 33 | Бетонный | Искривление горизонтальных линий цоколя без признаков увеличения осадочных деформаций. Неравномерная осадка с прогибом стен до 0,01 от длины стены | Несущие панели | Трещины, выветривание раствора из стыков, мелкие повреждения облицовки или фактурного слоя, следы протечек через стыки внутри здания. Повреждения на площади до 10% |
| 34 | Ленточный крупноблочный | Трещины в швах между блоками, высоты и следы увлажнения стен подвала. Ширина трещин до 2 мм | Кирпичные с облицовкой керамическими плитками | Отслоение облицовки от кладки, трещины в швах, следы влаги в местах отсутствия облицовке. Трещины в швах шириной до 2 мм. Выпадение плитки до 20 % площади |
| 35 | Железобетонный | Трещины в цокольной части здания. Ширина раскрытия трещин до 1,5мм | Кирпичные | Отслоение и отпадение штукатурки стен, карнизов и перемычек; выветривание швов; ослабление кирпичной кладки; выпадение отдельных кирпичей; трещины в карнизах и перемычках; увлажнение поверхности стен. Глубина разрушения швов до 2 см на площади до 30%. Ширина трещины более 2 см |
| 36 | Бетонный | Трещины в цокольной части здания. Ширина раскрытия трещин до 1,5мм | Кирпичные | Отдельные трещины и выбоины. Ширина трещины до 1 мм |
| 37 | Железобетонный | Трещины в цокольной части здания. Ширина раскрытия трещин до 1,5мм | Кирпичные с облицовкой керамическими плитками | Отслоение облицовки от кладки, трещины в швах, следы влаги в местах отсутствия облицовке. Трещины в швах шириной до 2 мм. Выпадение плитки до 20 % площади |
| 38 | Железобетонный | Трещины в цокольной части здания. Ширина раскрытия трещин до 1,5мм | Кирпичные с облицовкой керамическими плитками | Отслоение облицовки от кладки, трещины в швах, следы влаги в местах отсутствия облицовке. Трещины в швах шириной до 2 мм. Выпадение плитки до 20 % площади |
| 39 | Ленточный крупноблочный | Трещины в швах между блоками, высоты и следы увлажнения стен подвала. Ширина трещин до 2 мм | Крупноразмерные блоки и однослойные несущие панели | Выбоины местами в фактурном слое, ржавые потеки, загрязнение и выцветание наружной отделки. На площади до 30% |
| 40 | Бетонный | Трещины в цокольной части здания. Ширина раскрытия трещин до 1,5мм | Кирпичные | Отслоение и отпадение штукатурки стен, карнизов и перемычек; выветривание швов; ослабление кирпичной кладки; выпадение отдельных кирпичей; трещины в карнизах и перемычках; увлажнение поверхности стен. Глубина разрушения швов до 2 см на площади до 30%. Ширина трещины более 2 см |

| | | | | |
|----|-------------------------|--|--|---|
| 41 | Бетонный | Трещины в цокольной части здания. Ширина раскрытия трещин до 1,5мм | Кирпичные | Отдельные трещины и выбоины. Ширина трещины до 1 мм |
| 42 | Железобетонный | Трещины в цокольной части здания. Ширина раскрытия трещин до 1,5мм | Кирпичные с облицовкой керамическими плитками | Мелкие единичные трещины и местами выбоины в керамике. Ширина трещин до 1 мм. Повреждения на площади до 10% |
| 43 | Железобетонный | Трещины в цокольной части здания. Ширина раскрытия трещин до 1,5мм | Крупноразмерные блоки и однослойные несущие панели | Выбоины местами в фактурном слое, ржавые потеки, загрязнение и выцветание наружной отделки. На площади до 30% |
| 44 | Ленточный крупноблочный | Трещины в швах между блоками, высоты и следы увлажнения стен подвала. Ширина трещин до 2 мм | Несущие панели | Повреждение обрамления выступающих частей фасада, местами мелкие выбоины. Повреждения на площади до 5% |
| 45 | Ленточный крупноблочный | Трещины в швах между блоками, высоты и следы увлажнения стен подвала. Ширина трещин до 2 мм | Кирпичные | Глубина разрушения швов 3,5 мм |
| 46 | Ленточный крупноблочный | Трещины, частичное разрушение блоков (до арматуры); выщелачивание раствора из швов между блоками; следы увлажнения цоколя и стен подвала. Ширина трещин более 2 мм, глубина более 10 мм. | Кирпичные с облицовкой керамическими плитками | Мелкие единичные трещины и местами выбоины в керамике. Ширина трещин до 1 мм. Повреждения на площади до 10% |
| 47 | Ленточный крупноблочный | Трещины в швах между блоками, высоты и следы увлажнения стен подвала. Ширина трещин до 2 мм | Кирпичные с облицовкой керамическими плитками | Мелкие единичные трещины и местами выбоины в керамике. Ширина трещин до 1 мм. Повреждения на площади до 10% |
| 48 | Железобетонный | Осадка с прогибом стен до 0,01 длины стен | Кирпичные | Отслоение и отпадение штукатурки стен, карнизов и перемычек; выветривание швов; ослабление кирпичной кладки; выпадение отдельных кирпичей; трещины в карнизах и перемычках; увлажнение поверхности стен. Глубина разрушения швов до 2 см на площади до 30%. Ширина трещины более 2 см |
| 49 | Железобетонный | Осадка с прогибом стен до 0,01 длины стен | Несущие панели | Повреждение обрамления выступающих частей фасада, местами мелкие выбоины. Повреждения на площади до 5% |
| 50 | Ленточный крупноблочный | Трещины в швах между блоками, высоты и следы увлажнения стен подвала. Ширина трещин до 2 мм | Крупноразмерные блоки и однослойные несущие панели | Глубоко раскрытые усадочные трещины, выветривание раствора в стыках, следы постоянных протечек, промерзание и продувание через стыки. Ширина трещин до 3 мм. Повреждения на площади до 20%. Протечки и промерзания в 20% помещений |
| 51 | Бетонный | Сквозные трещины в цоколе, распространение трещин на всю высоту здания. Ширина раскрытия трещин 10 мм | Кирпичные с облицовкой керамическими плитками | Мелкие единичные трещины и местами выбоины в керамике. Ширина трещин до 1 мм. Повреждения на площади до 10% |
| 52 | Ленточный крупноблочный | Трещины, частичное разрушение блоков (до арматуры); выщелачивание раствора из швов между | Крупноразмерные блоки и однослойные несущие панели | Глубоко раскрытые усадочные трещины, выветривание раствора в стыках, следы постоянных протечек, промерзание и продувание через |

| | | | | |
|----|--------------------|--|--|---|
| | | блоками; следы увлажнения цоколя и стен подвала. Ширина трещин более 2 мм, глубина более 10 мм. | | стыки. Ширина трещин до 3 мм. Повреждения на площади до 20%. Протечки и промерзания в 20% помещений |
| 53 | Бетонный | Трещины в цокольной части здания. Ширина раскрытия трещин до 1,5мм | Кирпичные | Отслоение и отпадение штукатурки стен, карнизов и перемычек; выветривание швов; ослабление кирпичной кладки; выпадение отдельных кирпичей; трещины в карнизах и перемычках; увлажнение поверхности стен. Глубина разрушения швов до 2 см на площади до 30%. Ширина трещины более 2 см |
| 54 | Бетонный | Трещины в цокольной части здания. Ширина раскрытия трещин до 1,5мм | Кирпичные с облицовкой керамическими плитками | Трещины на откосах проемов, отслоение облицовки и выпадение отдельных блоков или плиток на фасаде. Трещины шириной более 1 мм |
| 55 | Железобетонный | Трещины в цокольной части здания. Ширина раскрытия трещин до 1,5мм | Кирпичные с облицовкой керамическими плитками | Трещины на откосах проемов, отслоение облицовки и выпадение отдельных блоков или плиток на фасаде. Трещины шириной более 1 мм |
| 56 | Железобетонный | Трещины в цокольной части здания. Ширина раскрытия трещин до 1,5мм | Крупноразмерные блоки и однослойные несущие панели | Глубоко раскрытые усадочные трещины, выветривание раствора в стыках, следы постоянных протечек, промерзание и продувание через стыки. Ширина трещин до 3 мм. Повреждения на площади до 20%. Протечки и промерзания в 20% помещений |
| 57 | Ленточный каменный | Мелкие трещины в цоколе и под окнами первого этажа. Ширина трещин до 2 мм | Кирпичные | Отслоение и отпадение штукатурки стен, карнизов и перемычек; выветривание швов; ослабление кирпичной кладки; выпадение отдельных кирпичей; трещины в карнизах и перемычках; увлажнение поверхности стен. Глубина разрушения швов до 2 см на площади до 30%. Ширина трещины более 2 см |
| 58 | Ленточный каменный | Мелкие трещины в цоколе и под окнами первого этажа. Ширина трещин до 2 мм | Несущие панели | Повреждение обрамления выступающих частей фасада, местами мелкие выбоины. Повреждения на площади до 5% |
| 59 | Бетонный | Трещины в цокольной части здания. Ширина раскрытия трещин до 1,5мм | Кирпичные | Отслоение и отпадение штукатурки стен, карнизов и перемычек; выветривание швов; ослабление кирпичной кладки; выпадение отдельных кирпичей; трещины в карнизах и перемычках; увлажнение поверхности стен. Глубина разрушения швов до 2 см на площади до 30%. Ширина трещины более 2 см |
| 60 | Железобетонный | Искривление горизонтальных линий цоколя без признаков увеличения осадочных деформаций. Неравномерная осадка с прогибом стен до 0,01 от длины стены | Кирпичные с облицовкой керамическими плитками | Трещины на откосах проемов, отслоение облицовки и выпадение отдельных блоков или плиток на фасаде. Трещины шириной более 1 мм |

| | | | | |
|----|-------------------------|---|--|---|
| 61 | Железобетонный | Искривление горизонтальных линий цоколя без признаков увеличения осадочных деформаций. Неравномерная осадка с прогибом стен до 0,01 от длины стены | Кирпичные с облицовкой керамическими плитками | Трещины на откосах проемов, отслоение облицовки и выпадение отдельных блоков или плиток на фасаде. Трещины шириной более 1 мм |
| 62 | Ленточный каменный | Выпучивание и заметное искривление цоколя, сквозные трещины в цоколе с развитием на всю высоту здания, выпучивание полов и стен подвала. Неравномерная осадка с общим прогибом стены до 0,02 ее длины | Крупноразмерные блоки и однослойные несущие панели | Выбоины местами в фактурном слое, ржавые потеки, загрязнение и выцветание наружной отделки. На площади до 30% |
| 63 | Ленточный каменный | Мелкие трещины в цоколе и под окнами первого этажа. Ширина трещин до 2 мм | Мелкие блоки | Выветривание швов отдельных камней, трещин в швах или отпадение штукатурки местами, сколы краев камней, глубокие трещины в карнизе. Ширина трещин до 5 мм |
| 64 | Бетонный | Искривление горизонтальных линий цоколя без признаков увеличения осадочных деформаций. Неравномерная осадка с прогибом стен до 0,01 от длины стены | Кирпичные | Отслоение и отпадение штукатурки стен, карнизов и перемычек; выветривание швов; ослабление кирпичной кладки; выпадение отдельных кирпичей; трещины в карнизах и перемычках; увлажнение поверхности стен. Глубина разрушения швов до 2 см на площади до 30%. Ширина трещины более 2 см |
| 65 | Бетонный | Искривление горизонтальных линий цоколя без признаков увеличения осадочных деформаций. Неравномерная осадка с прогибом стен до 0,01 от длины стены | Кирпичные | Отслоение и отпадение штукатурки стен, карнизов и перемычек; выветривание швов; ослабление кирпичной кладки; выпадение отдельных кирпичей; трещины в карнизах и перемычках; увлажнение поверхности стен. Глубина разрушения швов до 2 см на площади до 30%. Ширина трещины более 2 см |
| 66 | Ленточный крупноблочный | Трещины, частичное разрушение блоков (до арматуры); выщелачивание раствора из швов между блоками; следы увлажнения цоколя и стен подвала. Ширина трещин более 2 мм, глубина более 10 мм. | Кирпичные с облицовкой керамическими плитками | Трещины на откосах проемов, отслоение облицовки и выпадение отдельных блоков или плиток на фасаде. Трещины шириной более 1 мм |
| 67 | Бетонный | Искривление горизонтальных линий цоколя без признаков увеличения осадочных деформаций. Неравномерная осадка с прогибом стен до 0,01 от длины стены | Крупноразмерные блоки и однослойные несущие панели | Выбоины местами в фактурном слое, ржавые потеки, загрязнение и выцветание наружной отделки. На площади до 30% |
| 68 | Ленточный крупноблочный | Трещины, частичное разрушение блоков (до арматуры); выщелачивание раствора из швов между блоками; следы увлажнения цоколя и стен подвала. Ширина трещин более 2 мм, глубина более 10 мм. | Несущие панели | Повреждение обрамления выступающих частей фасада, местами мелкие выбоины. Повреждения на площади до 5% |

| | | | | |
|----|--------------------|--|--|---|
| 69 | Бетонный | Искривление горизонтальных линий цоколя без признаков увеличения осадочных деформаций. Неравномерная осадка с прогибом стен до 0,01 от длины стены | Кирпичные | Отслоение и отпадение штукатурки стен, карнизов и перемычек; выветривание швов; ослабление кирпичной кладки; выпадение отдельных кирпичей; трещины в карнизах и перемычках; увлажнение поверхности стен. Глубина разрушения швов до 2 см на площади до 30%. Ширина трещины более 2 см |
| 70 | Железобетонный | Искривление горизонтальных линий цоколя без признаков увеличения осадочных деформаций. Неравномерная осадка с прогибом стен до 0,01 от длины стены | Кирпичные с облицовкой керамическими плитками | Трещины на откосах проемов, отслоение облицовки и выпадение отдельных блоков или плиток на фасаде. Трещины шириной более 1 мм |
| 71 | Ленточный каменный | Мелкие трещины в цоколе и под окнами первого этажа. Ширина трещин до 2 мм | Кирпичные с облицовкой керамическими плитками | Трещины на откосах проемов, отслоение облицовки и выпадение отдельных блоков или плиток на фасаде. Трещины шириной более 1 мм |
| 72 | Бетонный | Трещины в цокольной части здания. Ширина раскрытия трещин до 1,5мм | Крупноразмерные блоки и однослойные несущие панели | Выбоины местами в фактурном слое, ржавые потеки, загрязнение и выцветание наружной отделки. На площади до 30% |
| 73 | Бетонный | Трещины в цокольной части здания. Ширина раскрытия трещин до 1,5мм | Кирпичные | Отдельные трещины и выбоины. Ширина трещины до 1 мм |
| 74 | Ленточный каменный | Мелкие трещины в цоколе и под окнами первого этажа. Ширина трещин до 2 мм | Крупноразмерные блоки и однослойные несущие панели | Нарушение покрытия выступающих частей фасада, отдельные мелкие выбоины, трещины. На площади до 5% |
| 75 | Ленточный каменный | Мелкие трещины в цоколе и под окнами первого этажа. Ширина трещин до 2 мм | Кирпичные с облицовкой керамическими плитками | Мелкие единичные трещины и местами выбоины в керамике. Ширина трещин до 1 мм. Повреждения на площади до 10% |
| 76 | Бетонный | Трещины в цокольной части здания. Ширина раскрытия трещин до 1,5мм | Крупноразмерные блоки и однослойные несущие панели | Нарушение покрытия выступающих частей фасада, отдельные мелкие выбоины, трещины. На площади до 5% |
| 77 | Бетонный | Трещины в цокольной части здания. Ширина раскрытия трещин до 1,5мм | Кирпичные | Отслоение и отпадение штукатурки стен, карнизов и перемычек; выветривание швов; ослабление кирпичной кладки; выпадение отдельных кирпичей; трещины в карнизах и перемычках; увлажнение поверхности стен. Глубина разрушения швов до 2 см на площади до 30%. Ширина трещины более 2 см |
| 78 | Бетонный | Трещины в цокольной части здания. Ширина раскрытия трещин до 1,5мм | Кирпичные с облицовкой керамическими плитками | Мелкие единичные трещины и местами выбоины в керамике. Ширина трещин до 1 мм. Повреждения на площади до 10% |
| 79 | Бетонный | Трещины в цокольной части здания. Ширина раскрытия трещин до 1,5мм | Кирпичные с облицовкой керамическими плитками | Мелкие единичные трещины и местами выбоины в керамике. Ширина трещин до 1 мм. Повреждения на площади до 10% |

| | | | | |
|----|-------------------------|--|--|---|
| 80 | Ленточный крупноблочный | Трещины, частичное разрушение блоков (до арматуры); выщелачивание раствора из швов между блоками; следы увлажнения цоколя и стен подвала. Ширина трещин более 2 мм, глубина более 10 мм. | Кирпичные с облицовкой керамическими плитками | Мелкие единичные трещины и местами выбоины в керамике. Ширина трещин до 1 мм. Повреждения на площади до 10% |
| 81 | Бетонный | Трещины в цокольной части здания. Ширина раскрытия трещин до 1,5мм | Несущие панели | Повреждение обрамления выступающих частей фасада, местами мелкие выбоины. Повреждения на площади до 5% |
| 82 | Ленточный крупноблочный | Мелкие трещины в цоколе, местные нарушения штукатурного слоя цоколя и стен. Ширина трещин до 1,5 мм | Кирпичные | Отдельные трещины и выбоины. Ширина трещины до 1 мм |
| 83 | Бетонный | Трещины в цокольной части здания. Ширина раскрытия трещин до 1,5мм | Кирпичные | Отслоение и отпадение штукатурки стен, карнизов и перемычек; выветривание швов; ослабление кирпичной кладки; выпадение отдельных кирпичей; трещины в карнизах и перемычках; увлажнение поверхности стен. Глубина разрушения швов до 2 см на площади до 30%. Ширина трещины более 2 см |
| 84 | Железобетонный | Трещины в цокольной части здания. Ширина раскрытия трещин до 1,5мм | Кирпичные | Отдельные трещины и выбоины. Ширина трещины до 1 мм |
| 85 | Ленточный каменный | Мелкие трещины в цоколе и под окнами первого этажа. Ширина трещин до 2 мм | Крупноразмерные блоки и однослойные несущие панели | Нарушение покрытия выступающих частей фасада, отдельные мелкие выбоины, трещины. На площади до 5% |
| 86 | Ленточный крупноблочный | Мелкие трещины в цоколе, местные нарушения штукатурного слоя цоколя и стен. Ширина трещин до 1,5 мм | Крупноразмерные блоки и однослойные несущие панели | Нарушение покрытия выступающих частей фасада, отдельные мелкие выбоины, трещины. На площади до 5% |
| 87 | Бетонный | Трещины в цокольной части здания. Ширина раскрытия трещин до 1,5мм | Кирпичные с облицовкой керамическими плитками | Мелкие единичные трещины и местами выбоины в керамике. Ширина трещин до 1 мм. Повреждения на площади до 10% |
| 88 | Бетонный | Трещины в цокольной части здания. Ширина раскрытия трещин до 1,5мм | Крупноразмерные блоки и однослойные несущие панели | Нарушение покрытия выступающих частей фасада, отдельные мелкие выбоины, трещины. На площади до 5% |
| 89 | Бетонный | Трещины в цокольной части здания. Ширина раскрытия трещин до 1,5мм | Кирпичные с облицовкой керамическими плитками | Мелкие единичные трещины и местами выбоины в керамике. Ширина трещин до 1 мм. Повреждения на площади до 10% |
| 90 | Бетонный | Трещины в цокольной части здания. Ширина раскрытия трещин до 1,5мм | Крупноразмерные блоки и однослойные несущие панели | Нарушение покрытия выступающих частей фасада, отдельные мелкие выбоины, трещины. На площади до 5% |
| 91 | Ленточный крупноблочный | Трещины в швах между блоками, высоты и следы увлажнения стен подвала. Ширина трещин до 2 мм | Кирпичные | Отдельные трещины и выбоины. Ширина трещины до 1 мм |

| | | | | |
|-----|----------------------------|---|--|--|
| 92 | Ленточный каменный | Отдельные глубокие трещины, следы увлажнения цоколя и стен, выпучивание отдельных участков стен подвала, неравномерная осадка фундамента. Ширина трещин до 5 мм | Крупноразмерные блоки и однослойные несущие панели | Нарушение покрытия выступающих частей фасада, отдельные мелкие выбоины, трещины. На площади до 5% |
| 93 | Ленточный каменный | Отдельные глубокие трещины, следы увлажнения цоколя и стен, выпучивание отдельных участков стен подвала, неравномерная осадка фундамента. Ширина трещин до 5 мм | Кирпичные | Отдельные трещины и выбоины. Ширина трещины до 1 мм |
| 94 | Бетонный | Трещины в цокольной части здания. Ширина раскрытия трещин до 1,5мм | Кирпичные с облицовкой керамическими плитками | Мелкие единичные трещины и местами выбоины в керамике. Ширина трещин до 1 мм. Повреждения на площади до 10% |
| 95 | Железобетонный | Трещины в цокольной части здания. Ширина раскрытия трещин до 1,5мм | Кирпичные | Отдельные трещины и выбоины. Ширина трещины до 1 мм |
| 96 | Ленточный крупноблочный | Мелкие трещины в цоколе и под окнами первого этажа. Ширина трещин до 2 мм | Несущие панели | Трещины, выветривание раствора из стыков, мелкие повреждения облицовки или фактурного слоя, следы протечек через стыки внутри здания. То же, до 10% |
| 97 | Ленточный крупноблочный | Трещины в швах между блоками, высоты и следы увлажнения стен подвала. Ширина трещин до 2 мм | Крупноразмерные блоки и однослойные несущие панели | Нарушение покрытия выступающих частей фасада, отдельные мелкие выбоины, трещины. На площади до 5% |
| 98 | Ленточный каменный | Мелкие трещины в цоколе и под окнами первого этажа. Ширина трещин до 2 мм | Кирпичные | Отдельные трещины и выбоины. Ширина трещины до 1 мм |
| 99 | Ленточный крупноблочный | Трещины в швах между блоками, высоты и следы увлажнения стен подвала. Ширина трещин до 2 мм | Кирпичные с облицовкой керамическими плитками | Отслоение облицовки от кладки, трещины в швах, следы влаги в местах отсутствия облицовке. Трещины в швах шириной до 2 мм. Выпадение плитки до 20 % площади |
| 100 | Ленточный каменный | Мелкие трещины в цоколе и под окнами первого этажа. Ширина трещин до 2 мм | Кирпичные с облицовкой керамическими плитками | Отслоение облицовки от кладки, трещины в швах, следы влаги в местах отсутствия облицовке. Трещины в швах шириной до 2 мм. Выпадение плитки до 20 % площади |

Приложение В

Варианты типа здания для расчета НЭИ земельного участка

| Вариант | Вариант 1 | Вариант 2 | Вариант | Вариант 1 | Вариант 2 |
|---------|----------------------|----------------------|---------|----------------------|----------------------|
| 1 | Торговое | Складское | 22 | Административное | Производственное |
| 2 | Торговое | Общественное питание | 23 | Производственное | Административное |
| 3 | Административное | Складское | 24 | Общественное питание | Торговое |
| 4 | Административное | Общественное питание | 25 | Производственное | Административное |
| 5 | Торговое | Складское | 26 | Общественное питание | Торговое |
| 6 | Административное | Торговое | 27 | Производственное | Административное |
| 7 | Общественное питание | Торговое | 28 | Производственное | Административное |
| 8 | Административное | Торговое | 29 | Общественное питание | Торговое |
| 9 | Производственное | Складское | 30 | Производственное | Административное |
| 10 | Торговое | Складское | 31 | Общественное питание | Торговое |
| 11 | Административное | Торговое | 32 | Общественное питание | Торговое |
| 12 | Общественное питание | Торговое | 33 | Торговое | Общественное питание |
| 13 | Общественное питание | Торговое | 34 | Торговое | Общественное питание |
| 14 | Производственное | Торговое | 35 | Производственное | Административное |
| 15 | Производственное | Административное | 36 | Административное | Производственное |
| 16 | Административное | Производственное | 37 | Общественное питание | Торговое |
| 17 | Торговое | Складское | 38 | Торговое | Общественное питание |
| 18 | Производственное | Административное | 39 | Общественное питание | Торговое |
| 19 | Общественное питание | Торговое | 40 | Торговое | Производственное |
| 20 | Производственное | Административное | 41 | Административное | Производственное |
| 21 | Общественное питание | Торговое | 42 | Административное | Производственное |

| | | | | | |
|----|------------------|----------------------|-----------|----------------------|----------------------|
| 43 | Торговое | Общественное питание | 68 | Торговое | Складское |
| 44 | Торговое | Общественное питание | 69 | Административное | Производственное |
| 45 | Торговое | Общественное питание | 70 | Торговое | Складское |
| 46 | Производственное | Административное | 71 | Общественное питание | Торговое |
| 47 | Торговое | Общественное питание | 72 | Административное | Производственное |
| 48 | Торговое | Общественное питание | 73 | Общественное питание | Торговое |
| 49 | Складское | Торговое | 74 | Административное | Производственное |
| 50 | Производственное | Административное | 75 | Складское | Общественное питание |
| 51 | Складское | Административное | 76 | Административное | Производственное |
| 52 | Торговое | Общественное питание | 77 | Складское | Административное |
| 53 | Складское | Административное | 78 | Торговое | Складское |
| 54 | Складское | Общественное питание | 79 | Складское | Административное |
| 55 | Производственное | Административное | 80 | Складское | Административное |
| 56 | Складское | Общественное питание | 81 | Торговое | Складское |
| 57 | Торговое | Общественное питание | 82 | Торговое | Складское |
| 58 | Складское | Общественное питание | 83 | Торговое | Складское |
| 59 | Производственное | Административное | 84 | Торговое | Складское |
| 60 | Складское | Общественное питание | 85 | Административное | Производственное |
| 61 | Производственное | Административное | 86 | Общественное питание | Складское |
| 62 | Торговое | Общественное питание | 87 | Складское | Производственное |
| 63 | Складское | Общественное питание | 88 | Складское | Производственное |
| 64 | Производственное | Административное | 89 | Складское | Производственное |
| 65 | Административное | Производственное | 90 | Складское | Производственное |
| 66 | Торговое | Складское | 91 | Складское | Производственное |
| 67 | Административное | Производственное | 92 | Складское | Производственное |

| | | |
|-----|-------------------------|------------------|
| 93 | Общественное питание | Производственное |
| 94 | Общественное питание | Торговое |
| 95 | Общественное питание | Торговое |
| 96 | Общественное питание | Торговое |
| 97 | Производственное | Административное |
| 98 | Производственное | Административное |
| 99 | Производственное | Административное |
| 100 | Производственное | Административное |

Варианты к анализу рынка объекта оценки

| № варианта | Объект исследования | № варианта | Объект исследования | № варианта | Объект исследования |
|---------------|-------------------------|---------------|------------------------|---------------|---------------------|
| 1 | г. Орск | 39 | г. Ульяновск | 76 | г. Калининград |
| 2 | г. Нижний Новгород | 40 | г. Благовещенск | 77 | г. Ангарск |
| 3 | г. Улан-Удэ | 41 | г. Саратов | 78 | г. Хабаровск |
| 4 | г. Орёл | 42 | г. Симферополь | 79 | г. Нальчик |
| 5 | г. Уфа | 43 | г. Иркутск | 80 | г. Севастополь |
| 6 | г. Иваново | 44 | г. Тверь | 81 | г. Вологда |
| 7 | г. Нижнекамск | 45 | г. Волгодонск | 82 | г. Владивосток |
| 8 | г. Самара | 46 | г. Балашиха | 83 | г. Йошкар-Ола |
| 9 | г. Таганрог | 47 | г. Мурманск | 84 | г. Астрахань |
| 10 | г. Тюмень | 48 | г. Череповец | 85 | г. Курган |
| 11 | г. Архангельск | 49 | г. Челябинск | 86 | г. Сургут |
| 12 | г. Рязань | 50 | г. Дзержинск | 87 | г. Санкт-Петербург |
| 13 | г. Великий Новгород | 51 | г. Королёв | 88 | г. Петрозаводск |
| 14 | г. Краснодар | 52 | г. Чебоксары | 89 | г. Оренбург |
| 15 | г. Якутск | 53 | г. Новосибирск | 90 | г. Ставрополь |
| 16 | г. Грозный | 54 | г. Братск | 91 | г. Псков |
| 17 | г. Кемерово | 55 | г. Владимир | 92 | г. Тольятти |
| 18 | г. Брянск | 56 | г. Ижевск | 93 | г. Тула |
| 19 | г. Владикавказ | 57 | г. Норильск | 94 | г. Киров |
| 20 | г. Омск | 58 | г. Пенза | 95 | г. Тамбов |
| 21 | г. Нижний Тагил | 59 | г. Магнитогорск | 96 | г. Нижневартовск |
| 22 | г. Энгельс | 60 | г. Новороссийск | 97 | г. Ростов-на-Дону |
| 23 | г. Казань | 61 | г. Воронеж | 98 | г. Бийск |
| 24 | г. Курск | 62 | г. Серпухов | 99 | г. Ярославль |
| 25 | г. Шахты | 63 | г. Наб. Челны | 100 | г. Люберцы |
| 26 | г. Липецк | 64 | г. Белгород | | |
| 27 | г. Мытищи | 65 | г. Абакан | | |
| 28 | г. Саранск | 66 | г. Волгоград | | |
| 29 | г. Екатеринбург | 67 | г. Старый Оскол | | |
| 30 | г. Комсомольск-на-Амуре | 68 | г. Чита | | |
| 31 | г. Пермь | 69 | г. Махачкала | | |
| 32 | г. Кострома | 70 | г. Химки | | |
| 33 | г. Сочи | 71 | г. Стерлитамак | | |
| 34 | г. Подольск | 72 | г. Барнаул | | |
| 35 | г. Красноярск | 73 | г. Сыктывкар | | |
| 36 | г. Южно-Сахалинск | 74 | г. Томск | | |
| 37 | г. Новокузнецк | 75 | г. Находка | | |
| 38 | г. Армавир | | | | |

Приложение Д

Цены продаж сопоставимых объектов недвижимости, тыс. руб.

| Вариант | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 | Вариант | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 |
|---------|----------|----------|----------|---------|----------|----------|----------|
| 1 | 3147 | 4675 | 3950 | 44 | 3800 | 4725 | 4934 |
| 2 | 3922 | 4334 | 4431 | 45 | 3454 | 3205 | 3358 |
| 3 | 3601 | 4272 | 4202 | 46 | 4761 | 4778 | 3042 |
| 4 | 4437 | 4981 | 4052 | 47 | 3130 | 4433 | 3286 |
| 5 | 3497 | 3559 | 3040 | 48 | 3512 | 3373 | 4596 |
| 6 | 4147 | 3384 | 4396 | 49 | 4880 | 4927 | 3519 |
| 7 | 4342 | 4582 | 3944 | 50 | 4179 | 3878 | 3209 |
| 8 | 4356 | 3661 | 4339 | 51 | 4499 | 4194 | 4069 |
| 9 | 3920 | 3251 | 4475 | 52 | 4113 | 3367 | 4375 |
| 10 | 3160 | 3285 | 4890 | 53 | 4541 | 3146 | 4808 |
| 11 | 3607 | 4048 | 4031 | 54 | 4546 | 4979 | 3388 |
| 12 | 4777 | 3239 | 4426 | 55 | 3613 | 3546 | 4832 |
| 13 | 4733 | 4267 | 4276 | 56 | 3552 | 3954 | 3249 |
| 14 | 3585 | 4635 | 4335 | 57 | 3890 | 4177 | 4438 |
| 15 | 3104 | 4346 | 4812 | 58 | 4046 | 3572 | 3266 |
| 16 | 4312 | 4610 | 4192 | 59 | 4345 | 4611 | 4776 |
| 17 | 4347 | 4419 | 4167 | 60 | 4970 | 3313 | 3307 |
| 18 | 4791 | 4527 | 4128 | 61 | 3756 | 4120 | 3933 |
| 19 | 3371 | 3170 | 3844 | 62 | 3062 | 4969 | 4767 |
| 20 | 4886 | 4720 | 4007 | 63 | 4283 | 3027 | 3014 |
| 21 | 3178 | 3874 | 3628 | 64 | 3506 | 4377 | 3267 |
| 22 | 3696 | 4850 | 3693 | 65 | 4485 | 4695 | 4123 |
| 23 | 3727 | 4929 | 3462 | 66 | 4499 | 4545 | 3811 |
| 24 | 4684 | 4166 | 4511 | 67 | 3853 | 4264 | 3613 |
| 25 | 3567 | 3334 | 3193 | 68 | 4905 | 3396 | 4845 |
| 26 | 4937 | 4369 | 3166 | 69 | 3260 | 4406 | 4821 |
| 27 | 3482 | 4024 | 3286 | 70 | 3019 | 4273 | 3438 |
| 28 | 3823 | 4614 | 4134 | 71 | 4591 | 3872 | 3512 |
| 29 | 3471 | 4278 | 4309 | 72 | 4381 | 4808 | 3464 |
| 30 | 4916 | 4895 | 3579 | 73 | 3669 | 4050 | 4812 |
| 31 | 4560 | 3393 | 3681 | 74 | 3902 | 3139 | 3266 |
| 32 | 4744 | 3381 | 3082 | 75 | 4781 | 3369 | 4966 |
| 33 | 3083 | 4139 | 4966 | 76 | 3143 | 4374 | 4389 |
| 34 | 4153 | 3844 | 3680 | 77 | 3953 | 4549 | 3784 |
| 35 | 4740 | 4712 | 4582 | 78 | 3224 | 3032 | 3112 |
| 36 | 4329 | 4415 | 4163 | 79 | 3062 | 3694 | 3538 |
| 37 | 3704 | 4366 | 4174 | 80 | 4412 | 3058 | 3380 |
| 38 | 3543 | 3795 | 4883 | 81 | 3185 | 4962 | 4696 |
| 39 | 3379 | 3679 | 4365 | 82 | 3663 | 4287 | 3153 |
| 40 | 4970 | 3159 | 4161 | 83 | 4862 | 4892 | 3914 |
| 41 | 4752 | 4342 | 3284 | 84 | 3692 | 4291 | 4507 |
| 42 | 4175 | 4921 | 3838 | 85 | 3617 | 3783 | 3010 |
| 43 | 4089 | 3899 | 3222 | 86 | 4016 | 3550 | 3450 |
| 87 | 3901 | 3895 | 4756 | | | | |

| | | | |
|-----|------|------|------|
| 88 | 4372 | 3802 | 4331 |
| 89 | 3771 | 4384 | 4629 |
| 90 | 3794 | 4086 | 3058 |
| 91 | 4933 | 3347 | 4063 |
| 92 | 3233 | 4416 | 3328 |
| 93 | 4595 | 3463 | 4574 |
| 94 | 3888 | 4086 | 4419 |
| 95 | 4558 | 4659 | 4853 |
| 96 | 3855 | 3020 | 3586 |
| 97 | 4613 | 4732 | 3378 |
| 98 | 3383 | 3785 | 4224 |
| 99 | 3054 | 3327 | 3535 |
| 100 | 3452 | 4201 | 3920 |