Методические рекомендации ГБУ «ЦТИ ПК» для подготовки Отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости в целях установления его кадастровой стоимости в размере рыночной

I. Общие положения

1. Настоящие Методические рекомендации определяют правила подготовки Отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости, кадастровая стоимость которого устанавливается в размере рыночной стоимости (далее – Отчет об оценке).

2. Отчет об оценке должен быть подготовлен в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (со всеми изменениями на дату оценки), федеральными стандартами оценки, стандартами саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является Оценщик, а также с учетом настоящих методических рекомендаций.

II. Общие положения к содержанию разделов Отчета об оценке

3. В разделе «Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения» Оценщиком формулируются допущения и ограничения исходя из поставленной цели оценки, предполагаемого использования результатов оценки, а также специфики Объекта оценки. Все ограничения и допущения, применяемые Оценщиком при проведении расчетов и составлении Отчета об оценке, не должны противоречить требованиям действующего законодательства в области оценочной деятельности.

4. В разделе «Описание объекта оценки» должно быть приведено описание Объекта оценки со ссылками на документы, устанавливающими его количественные и качественные характеристики.

При описании Объекта оценки должна быть указана следующая информация:

а) для объектов капитального строительства:

- вид объекта недвижимости (здание, сооружение, помещение, машино-место, объект незавершенного строительства, единый недвижимый комплекс, предприятие как имущественный комплекс или иной вид);
- кадастровый номер объекта недвижимости;
- описание местоположения объекта недвижимости;
- площадь объекта недвижимости;
- функциональное назначение объекта недвижимости;
- вид права на объект недвижимости;
- сведения о конструктивных элементах объекта недвижимости и его состоянии;
- наличие и состояние инженерных систем у объекта недвижимости,
- этаж/этажность объекта недвижимости;
- класс качества здания (в том числе с учетом реконструкции или капитального ремонта);
- качество отделки помещений и необходимость их ремонта;
- наличие отдельного входа у объекта недвижимости;
- локальное местоположение объекта недвижимости относительно столицы субъекта, центра муниципального образования, административного центра населенного пункта, зоны престижности местоположения, красной линии транспортной магистрали с интенсивным автомобильным, пешеходным движением;
- наличие доступа к объекту недвижимости;
- наличие парковки;
- иные характеристики объекта недвижимости, являющиеся ценообразующими факторами.

б) для земельных участков:

- кадастровый номер земельного участка;
- описание местоположения земельного участка;
- площадь земельного участка;

- разрешенное и текущее использование земельного участка;
- вид права на земельный участок;
- форма, рельеф земельного участка;
- локальное местоположение земельного участка относительно столицы субъекта, центра муниципального образования, административного центра населенного пункта, зоны престижности местоположения, красной линии транспортной магистрали с интенсивным автомобильным, пешеходным движением;
- наличие свободного подъезда к земельному участку;
- наличие железнодорожных путей, ведущих к земельному участку;
- обеспеченность объектами инженерной инфраструктуры;
- наличие обременений (ограничений) земельного участка;
- иные характеристики земельного участка, являющиеся ценообразующими факторами.

Вся информация относительно качественных и количественных характеристик Объекта оценки в Отчете об оценке должна быть подтверждена.

5. В разделе «Анализ рынка объекта оценки» должен быть приведен анализ фактических данных о ценах сделок и (или) ценах предложений с объектами недвижимости с указанием диапазона верхних и нижних значений. В Отчете об оценке должны быть описаны весь объем рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов с учетом максимальной близости объекта оценки по основным ценообразующим факторам (местоположение, условия рынка, площадь, и т.п.). Использование в расчетах конкретных объектов-аналогов из числа всего объема рыночных данных должно быть обосновано в Отчете об оценке.

6. В разделе «Описание процесса оценки объекта оценки» должно быть приведено описание используемых подходов, методов и процедур расчетов внутри каждого подхода, обоснован выбор используемых подходов и применяемых методов внутри каждого подхода. Невозможность применения того или иного подхода должна быть обоснована.

7. В разделе «Описание процедуры согласования результатов оценки» при формировании итогового вывода о стоимости Объекта оценки следует убедиться в том, что полученные в рамках того или иного подхода результаты оценки несущественно отличаются друг от друга. В случае если результаты, полученные в рамках используемых подходов, различаются более чем на 30%, Оценщику следует привести аргументированное обоснование данного отклонения.

III. Общие положения при определении рыночной стоимости Объекта оценки сравнительным подходом

8. Выбор ценообразующих факторов, использованных при определении рыночной стоимости, должен быть обоснован.

9. Описание объектов-аналогов должно быть подробным и единообразным, дающим полное представление об их экономических и технических характеристиках, а также о физическом состоянии, включая все используемые при определении рыночной стоимости Объекта оценки ценообразующие факторы.

Описание объектов-аналогов должно быть приведено со ссылками на страницы в интернете или документы (при наличии), устанавливающими их количественные и качественные характеристики. Вся информация относительно качественных и количественных характеристик объектов-аналогов в Отчете должна быть подтверждена копиями материалов (в том числе фотографиями).

Информации должно быть достаточно для проверки применяемых для расчета исходных данных по объектам-аналогам (дата сделки (предложения), площадь, цена сделки (предложения), местоположение, кадастровый номер, год постройки, материал стен, вид разрешенного использования земельного участка, вид использования объекта капитального строительства).

Отклонение удельных показателей рыночной стоимости между отобранными объектами-аналогами не должно превышать 33%.

10. При определении рыночной стоимости Объекта оценки в целях установления его кадастровой стоимости в размере рыночной в качестве объектов-аналогов должны быть использованы объекты недвижимости, находящиеся на праве собственности.

В случае нахождения Объекта оценки на территории с неразвитым рынком недвижимости в качестве объектов-аналогов могут быть использованы объекты недвижимости, находящиеся на праве аренды, с применением соответствующей корректировки.

11. При определении рыночной стоимости Объекта оценки должен быть проведен анализ изменения величины цены сделки (предложения) по объектам-аналогам в течение определенного периода, в том числе необходимо проверить актуальность цены предложения на дату оценки.

12. При определении рыночной стоимости коммерческой недвижимости необходимо применять корректировку на расположение объекта недвижимости относительно красной линии. Красная линия означает прямой выход на транспортную магистраль с интенсивным автомобильным, пешеходным движением, вторая линия чаще внутри квартала.

13. Величина корректировок, применяемых к объектам-аналогам, должна быть обоснована.

В случае если для обоснования значений применяемых корректировок недостаточно информации, могут быть использованы рекомендуемые значения показателей, используемых при определении рыночной стоимости объекта недвижимости в целях установления его кадастровой стоимости в размере рыночной, указанные в Приложении 1 к настоящим Методическим рекомендациям.

Применение корректировок, значения которых выше или ниже среднерыночных/рекомендуемых должно быть обосновано в Отчете об оценке.

IV. Общие положения при определении рыночной стоимости Объекта оценки доходным подходом

14. Доходный подход при оценке объектов коммерческой недвижимости может быть представлен следующими методами:

- метод капитализации доходов;
- метод дисконтированных денежных потоков.

Применение метода капитализации доходов справедливо для эксплуатируемого здания в следующих случаях:

- объект оценки генерирует стабильный доход;
- загрузка объекта оценки составляет не менее 60% от арендопригодной площади[1];
- объект оценки находится в рабочем состоянии, не является объектом незавершенного строительства, для его функционирования не требуется капитального ремонта или реконструкции;
- отсутствуют риски потери стабильного дохода в связи с выходом на рынок (в ближайшем окружении объекта оценки – конкурентной среде) новых объектов в рассматриваемом сегменте недвижимости.

В остальных случаях рекомендуется применять метод дисконтированных денежных потоков.

15. Основные параметры, которые должны быть обоснованы в Отчете об оценке:

- уровень используемых в расчете арендных ставок или дохода с обязательным указанием метода подсчета площадей. Также необходимо указать, учитываются ли помещения общего пользования при расчете арендной площади (технический паспорт). Данный факт должен быть учтен при подборе аналогов;
- степень «загрузки» объекта (должен быть проведен анализ с указанием объема площадей, которые на текущий момент сданы в аренду[2]);

16. При расчете потока дохода от действующих договоров аренды в Отчете об оценке должна быть проведена проверка данных, отраженных в реестре договоров аренды (либо ином

---

[1] Оценка с помощью метода капитализации дохода возможна при меньшем проценте загрузки, если такая ситуация типична для рынка.

[2] При проведении оценки торговых центров должен быть проведен анализ арендного плана с определением доли: сетевых магазинов и известных марок, якорных арендаторов, юридических лиц и физических лиц (ИП). При проведении анализа необходимо учитывать концепцию объекта, а также наличие предварительных договоров аренды. Арендаторы торговых объектов, как правило, делятся на группы в зависимости от типа: якорный арендатор, мини-якорь, торговая галерея, фудкорт и т.д. Проведение детального анализа по принципу «известные марки/неизвестные марки», «юридические лица/физические лица» нецелесообразно.

документе, содержащем информацию об арендаторах, заключенных договорах аренды, условиях), на предмет соответствия арендных ставок рыночным условиям.

17. Применяемые для целей оценки арендные ставки, должны соответствовать рыночным условиям.

18. В случае если объект оценки в настоящий момент не эксплуатируется, Оценщиком должны быть использованы действующие на рынке ставки аренды для объектов подобного типа.

19. При формировании потока дохода должно быть указано включение/не включение в арендную ставку суммы НДС, операционных и коммунальных расходов, наличия арендных каникул, возмещения затрат на ремонт и пр. особых условий).

20. Расчет потенциального валового дохода (ПВД) проводится на основе анализа текущих ставок на рынке аренды для сравнимых объектов.

21. В статьи издержек включаются только отчисления, относящиеся непосредственно к эксплуатации объекта недвижимости и не включаются ипотечные платежи, проценты и амортизационные отчисления.

22. Значения показателей, используемых при определении рыночной стоимости Объекта оценки доходным подходом, должны быть обоснованы.

В случае недостаточности рыночных данных, используемых при определении рыночной стоимости объекта недвижимости в целях установления его кадастровой стоимости в размере рыночной, могут быть использованы данные указанные в Приложении 1 к настоящим Методическим рекомендациям

Применение показателей выше или ниже среднерыночных/рекомендуемых должно быть обосновано в Отчете об оценке.

V. Общие положения при определении рыночной стоимости Объекта оценки затратным подходом

23. Информация относительно технического состояния конструктивных элементов Объекта оценки должна быть подтверждена копиями материалов (технический паспорт; акт обследования технического состояния; технический план или иной документ, подтверждающий техническое состояние конструктивных элементов, составленный организацией, имеющей право на ведение данной деятельности).

24. Выбор источника информации при определении затрат на создание (воспроизводство или замещение) Объекта оценки следует проводить исходя из года постройки Объекта оценки в следующем порядке:

- до 1989 г. – УПВС;
- после 1989 г. – Ко-Инвест;
- на основании сметы.

25. Физический износ рекомендуется рассчитывать методом эффективного возраста по формуле:

$$ФизИз = \frac{ЭфВ}{ЭкЖ} К_т,$$

где:

ФизИз - величина физического износа объекта;

ЭфВ - эффективный возраст объекта - хронологический возраст объекта недвижимости, откорректированный в соответствии с условиями эксплуатации этого объекта недвижимости;

ЭкЖ - срок экономической жизни объекта (срок экономически целесообразной эксплуатации от создания объекта недвижимости до достижения физического состояния, при котором затраты на капитальный ремонт (реконструкцию) будут сопоставимы с затратами на новое строительство подобного объекта недвижимости). Срок экономической жизни зданий, сооружений, учитываемый при определении физического износа, для целей Рекомендаций, приведен в Приложении 2 к Рекомендациям. По объектам, эксплуатируемым в условиях агрессивной среды, срок экономической жизни необходимо сокращать на 25%. По объектам,

эксплуатируемым при вибрационных и других динамических нагрузках, срок экономической жизни необходимо сокращать на 65%. Изменение срока экономической жизни в зависимости от условий эксплуатации также распространяется и на укрупненные данные о продолжительности экономической жизни;

Km - коэффициент типа объекта недвижимости.

Коэффициент типа объекта недвижимости характеризует для целей Рекомендаций предельное состояние объекта недвижимости, при котором его дальнейшая эксплуатация без проведения капитального ремонта запрещена, и принимается равным:

- для жилых объектов недвижимости - 0,7;
- для остальных объектов недвижимости - 0,6.

При расчете физического износа принимается допущение, что в случае, если хронологический возраст объекта недвижимости составляет 60 и более процентов нормативного срока его службы, предполагается, что объект поддерживался в рабочем состоянии за счет периодического ремонта, при котором объект не восстанавливался до нового состояния, а устранялись лишь видимые дефекты и существующие недостатки, способные повлиять на эксплуатационные характеристики. При этом, если хронологический возраст составляет от 60 до 100% от нормативного срока его службы, величина накопленного износа принимается равной 60%, а если хронологический возраст превышает нормативный срок службы объекта недвижимости, то величина накопленного износа принимается равной 70% при условии, что объект недвижимости находится в работоспособном состоянии и эксплуатируется.

Для объектов, которые подверглись реконструкции/капитальному ремонту (при наличии информации из технического паспорта), физический износ можно рассчитывать следующим образом:

ФизИз = ФизИз (в техническом паспорте) + ФизИз (методом хронологического возраста относительно года технического паспорта)

При отсутствии информации из технического паспорта физический износ может рассчитываться по временному методу (метод Росса) определения физического износа здания, который является вариацией метода срока жизни.

$$ФизИз = 100 * \frac{t^2}{T^2}$$

где:

t – хронологический (фактический) возраст объекта, лет;

T – общая экономическая жизнь – период времени, в течение которого улучшения в недвижимость дают вклад в стоимость собственности.

Данный метод рекомендуется применять при хорошей эксплуатации здания.

26. Для целей Рекомендаций функциональное устаревание представляет собой утрату полезности вследствие недостатков, которыми характеризуется Объект оценки, по сравнению с его заменителем при условии, что такая утрата приводит к потере стоимости Объекта оценки. При определении рыночной стоимости объекта недвижимости в целях установления его кадастровой стоимости в размере рыночной расчет величины функционального устаревания допускается не производить.

27. Внешнее (экономическое) устаревание для целей Рекомендаций представляет собой утрату полезности Объекта оценки, вызванную экономическими факторами или факторами местоположения, внешними по отношению к рассматриваемому Объекту оценки, и приводящую к потере Объектом оценки своей стоимости.

28. Значения показателей, используемых при определении рыночной стоимости Объекта оценки затратным подходом, должны быть обоснованы.

В случае недостаточности информации, используемой при определении рыночной стоимости объекта недвижимости в целях установления его кадастровой стоимости в размере рыночной, могут быть использованы данные указанные в Приложении 1 к настоящим Методическим рекомендациям.

Применение показателей выше или ниже среднерыночных/рекомендуемых должно быть обосновано в Отчете об оценке.

Приложение 1

Информационный материал для внесения корректировок по ряду ценообразующих факторов, а также рекомендуемые значения показателей, используемых при определении рыночной стоимости объекта недвижимости в целях установления его кадастровой стоимости в размере рыночной

Рекомендуемые значения корректировок на вид права (в случае отсутствия объектов недвижимости (земельных участков) близких к объекту оценки по ценообразующим факторам)

Наименование коэффициента	Значение
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0.85
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0.77
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0.86
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0.77
Отношение удельной цены земельных участков под МЖС в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0.89
Отношение удельной цены земельных участков под МЖС в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0.80
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0.86
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0.78
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0.86
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0.76
Отношение удельной цены земельных участков под объекты придорожного сервиса в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0.86
Отношение удельной цены земельных участков под объекты придорожного сервиса в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0.77

Рекомендуемые значения скидки на торг

Объект недвижимости	Значение (собственность)	Значение (аренда)
Высококлассные офисы (офисы классов А, В)	10%	8%
Офисные объекты класса С и ниже	10%	9%
Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	9%	8%
Стрит-ритейл	10%	9%
Объекты свободного назначения	11%	10%
Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	13%	11%
Универсальные производственно-складские объекты	12%	11%
Специализированные высококлассные складские объекты	12%	10%
Объекты, предназначенные для пищевого производства	13%	11%
Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	17%	15%
Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	12%	10%
Земельные участки, предназначенные для размещения объектов коммерческой недвижимости	10%	
Земельные участки, предназначенные для размещения объектов производственной недвижимости	12%	
Земельные участки, предназначенные для многоэтажной жилой застройки	11%	
Земельные участков, предназначенные для индивидуальной жилой	10%	

Объект недвижимости	Значение (собственность)	Значение (аренда)
застройки		
Земельные участки, предназначенные для размещения объектов рекреационного назначения	14%	
Земельные участки, предназначенные для размещения объектов придорожного сервиса	11%	
Земельные участки, предназначенные для сельскохозяйственного использования	17%	

Рекомендуемые значения корректировок на зону престижности местоположения многоквартирной жилой, коммерческой и производственной недвижимости в г. Перми

Пермь - город на востоке европейской части России, административный центр Пермского края. В рамках административно-территориального устройства края, Пермь делится на 7 внутригородских районов, не являющихся муниципальными образованиями.

Дзержинский район;
Индустриальный район;
Кировский район;
Ленинский район;
Мотовилихинский район;
Орджоникидзевский район;
Свердловский район.

Распределение районов и микрорайонов г. Перми по зонам престижности местоположения многоквартирной жилой, коммерческой и производственной недвижимости

1 зона (ЦЕНТР):

Дзержинский район: «Центр-2»;
Ленинский район: «Центр-1», «Разгуляй»;
Свердловский район: «Свердлова-центр», «Громова», «Островского», «Свердлова», «Зеленое хозяйство».

2 зона (ПРИЛЕГАЮЩИЕ К ЦЕНТРУ РАЙОНЫ):

Дзержинский район: «Данилиха», «Светлый», «Парковый», «Заимка», часть микрорайона «Красный Октябрь» (ул. Трамвайная 4а-37 к1,1а, ул. Алтайская, 2/1, 2к1, ул. Деревообделочная, 3-8, ул. Вишерская, расположенные в пределах кадастровых кварталов 59:01:4410463, 59:01:4410464 и 59:01:4415053);

Индустриальный район: «Балатово» ш. Космонавтов 111-141, ул. Братьев Игнатовых 3-21, ул. Мира 3-45, 2-74, ул. Комбайнеров 39-43, просп. Декабристов 2-88, пер. Сельский, ул. Заслонова, ул. 9 Мая, ул. Веры Засулич 2-14, 3-13а, ул. Молодогвардейская 1-13, 2-14а, ул. 2-я Молодогвардейская 1а-13а, 2-12а, ул. Советской Армии 3-37, 4-54, ул. Танкистов, ул. Кавалерийская 2-26, 5-25, ул. Стахановская 40а-58, 19-59 от ул. Карпинского до ул. ш. Космонавтов, ул. Чайковского, ул. Баумана, ул. Нытвенская, ул. Снайперов 1-23, 6-18, ул. Левченко 1, 2, 6а-6д, ул. Бабушкина 1, 1а, 3, 4, 7, ул. Пашийская до пересечения с ул. Карпинского, ул. Льва Толстого 49, 51 до пересечения с ул. Карпинского, «Новоплоский», а также часть микрорайона «Ераничи» - ул. Карпинского 67-79а, ул. Самолетная 54, 56, расположенная в пределах кадастрового квартала 59:01:4410628.

Мотовилихинский район: «Городские Горки», «Садовый».

3 зона (РАЙОНЫ СРЕДНЕЙ УДАЛЕННОСТИ):

Дзержинский район: «Акуловский», «Комсомольский», «Заречный» (Железнодорожный), «Пролетарский» (за исключением территории ПЗСП, коллективных садов Ягодка, Ягодка-2, Крона и территории ИК-32, расположенных в пределах кадастровых кварталов 59:01:0715039, 59:01:0715044, 59:01:0715076 и 59:01:0715085);

Индустриальный район: «Балатово» ул. ш. Космонавтов 169а-217, 156б-164, ул. Мира 76а-136, 47-115а, ул. Нефтяников 2-60, 1-211, ул. Космонавта Беляева 10-210, ул. 1-я Гамовская 52-64, 47а-63, ул. Братьев Игнатовых 2, 4, ул. Комбайнеров 26-44, ул. Одоевского 19-37, 18-46, ул. Качалова 15-47, 12-46, ул. Леонова 5-37, 6-26, ул. Давыдова 7-27, 10-22, ул. Милиционера Власова 3,5 и 4,4а, «Ераничи» просп. Декабристов 3-97, ул. Подводников, ул. Карпинского 66-112, 83-99, ул. Рязанская 3-19, ул.

Конноармейская, ул. Кавалерийская 30, 51, ул. Советской Армии 45-101а, 60-100, ул. Самолетная 60-76в, ул. Веры Засулич 43, 47 и 42-54а, ул. Молодогвардейская 15-37, ул. Теплогорская, ул. Олега Кошевого, ул. Лизы Чайкиной, ул. 3-я Синарская, ул. Шахтерская 17-35, 16а-40; часть микрорайона «Нагорный» ул. Космонавта Беляева 11-105, ул. Геологов 4-32, ул. Милиционера Власова 19-37, ул. Леонова 23-45, 36-56а, ул. Качалова 50, ул. Сталеваров, ул. Энергетиков 5-33а, 4-34, ул. Газосварщиков, ул. Конструкторская, ул. Экскаваторная 5-33, 2-32, 1-я Карьерная 3-29, 4-32, ул. Дивьинская 15-33, 54а-64;

Ленинский район: «Камская долина»;

Мотовилихинский район: «Рабочий поселок», «Ива-1» - в зону средней удаленности входит часть микрорайона на востоке ограниченная р. Талажанка, далее ул. Сакко и Ванцетти. Ул. Уинская 29-51, 54, просп. Октябрят 8-42, ул. Сакко и Ванцетти 82а-122а, ул. Рабочего Иванченко 25-45, 34-62, «Архиерейка» ул. Рабочего Иванченко, 80-100, 81-97, ул. Северная 78-88, ул. Сакко и Ванцетти 121-143, 124-140, ул. Зверохозяйство, ул. пос. Архиерейка, ул. Актера Емельянова 61, ул. Мартовская 7,7а, ул. Грибоедова 158-164.

Свердловский район: «Краснова», часть микрорайона «Крохалева» ул. Солдатова 2-24, 1-29в, ул. Яблочкова 36-48, 17-39, ул. Муромская, ул. Илецкая, ул. Е. Ярославского 10-60, 53-67, ул. Лодыгина 3-61, 4-56, ул. Куйбышева 143-147, ул. Гусарова, ул. Тбилисская, ул. Бородинская, ул. Люблинская, ул. Академика Курчатова, ул. Кояновская, ул. Таборская, ул. Вижайская, ул. Никулина 35-47, ул. Зяблово 1-6, «Юбилейный», «Промзона» ул. Куйбышева 114а-115\1, ул. Героев Хасана 34-54, ул. Хлебозаводская нечетная сторона от ул. Куйбышева до ул. Героев Хасана за исключением д.19, 19а, «Леваневский», «Владимирский» -севернее ул. Козьмы Минина, за исключением части ул. Козьмы Минина 3, 6, 8, 12, 23, расположенная в пределах кадастрового квартала 59:01:4410881; часть микрорайона «Южный» ул. Старцева 126-140, 143, ул. Самаркандская 125-147, ул. Лихвинская 19-27, ул. Балхашская 125-135, 126-138 расположенная в пределах кадастровых кварталов 59:01:4311940, 59:01:4311941, 59:01:4311942, 59:01:4311943 и 59:01:4319251, а также ул. Братская 11-57а, ул. Симферопольская 32-78, ул. Таджикская 14, 16, ул. Арагвинская 3, ул. Балхашская 235, расположенная в пределах кадастровых кварталов 59:01:4311998, 59:01:4311997, 59:01:4311996.

4 зона (ОКРАИНЫ ЦЕНТРАЛЬНЫХ РАЙОНОВ и м/р «Нижняя Курья» Кировского района):

Дзержинский район: «Заостровка», «Усть-Муллы», часть микрорайона «Красный Октябрь» (ул. Трамвайная 1б, ул. Интернациональная д. 3, 7, 10, 12, 28, 30, ул. Алтайская д. 2 к2, 2 к3, 3, 4, 2а, 2б, 5-9, ул. Заводская 5, 6, 55, ул. 9 Января, ул. 1-я Трудовая и ул. 2-я Трудовая, расположенные в пределах кадастровых кварталов 59:01:4410462, 59:01:4410620, 59:01:4410623, 59:01:4410624, 59:01:4410626, 59:01:4411551, 59:01:4415023, часть микрорайона «Пролетарский» (территории ПЗСП, коллективных садов Ягодка, Ягодка-2, Крона и территории ИК-32, расположенных в пределах кадастровых кварталов 59:01:0715039, 59:01:0715044, 59:01:0715076 и 59:01:0715085);

Ленинский район: «Комплекс ППИ»;

Индустриальный район: «Верхние Муллы» (до р. Мулянка), «Авиагородок», «Нагорный» ул. Геологов 1-29, ул. Чердынская, ул. Глинки, ул. Архитектора Свиязева 4-58, ул. Космонавта Беляева 212-230, 109-149, ул. Дивьинская 84-124, 47-91, ул. 1-я Карьерная 38-76, 35-69, ул. Экскаваторная 35-57, 34-62, ул. 3-я Карьерная, ул. Энергетиков 38-44, ул. 1-я Андроновская 1-17, часть микрорайона «Бахаревка» ул. Архитектора Свиязева 27-41, ул. Энергетиков 37-41, ул. 1-я Ремонтная, ул. 2-я Ремонтная, ул. Разведчиков, снт Автомобилист, ул. 1-я Гиринская 28-38а, 25-31;

Кировский район: «Нижняя Курья»;

Мотовилихинский район: «Костарево», «Висим», «Висим-2», «Язовая», «Вышка-1», «Вышка-2», «Запруд», «Гарцы», «Верхняя Курья», часть микрорайона Ива-1 восточнее р. Талажанка - ул. Сапфирная, ул. Серебристая, ул. Топазная, ул. Кварцевая, ул. Кузьмина, ул. Жемчужная, ул. Рубиновая, просп. Ивинский, ул. Ильинская, ул. Селенитовая, ул. Яшмовая, ул. Томиловская, ул. Голдинская, ул. Потаповская, ул. Богородская, ул. Турбасовская; ул. Моравиновская, ул. Уинская 66-68, ул. Сакко и Ванцетти 93а-117, ул. Агатовая, ул. Скалистая, часть микрорайона «Архиерейка» ул. Сакко и Ванцетти 144-152, ул. Рабочего Иванченко 107-111, 108, ул. п. Архиерейка 13а;

Свердловский район:, «Южный» (за исключением части ул. Старцева 126-140, 143, ул. Самаркандская 125-147, ул. Лихвинская 19-27, ул. Балхашская 125-135, 126-138 расположенной в пределах кадастровых кварталов 59:01:4311940, 59:01:4311941, 59:01:4311942, 59:01:4311943 и 59:01:4319251 и части ул. Братская 11-57а, ул. Симферопольская 32-78, ул. Таджикская 14, 16, ул. Арагвинская 3, ул. Балхашская 235, расположенная в пределах кадастровых кварталов 59:01:4311998, 59:01:4311997, 59:01:4311996), часть микрорайона «Крохалева» ул. Куйбышева 149-169а, ул. Никулина 4-10, ул. Новосибирская, ул. Анвара Гутауллина, ул. Весенняя, ул. Лукоянова, ул. Брестская, ул. Кузбасская 33-47, 24-36, ул. Сергинская 27-45, 20-38, ул. Васильева 1-25, «Промзона» ул. Хлебозаводская 16а-30, 19,19а, ул. Героев Хасана 58-98, ул. Куйбышева 118а-132, ул. Васильева 27-39, «Владимирский» - южнее ул. Козьмы Минина, а также часть

микрорайона ул. Козьмы Минина 3, 6, 8, 12, 23, расположенная в пределах кадастрового квартала 59:01:4410881.

5 зона (ОТДАЛЕННЫЕ РАЙОНЫ):

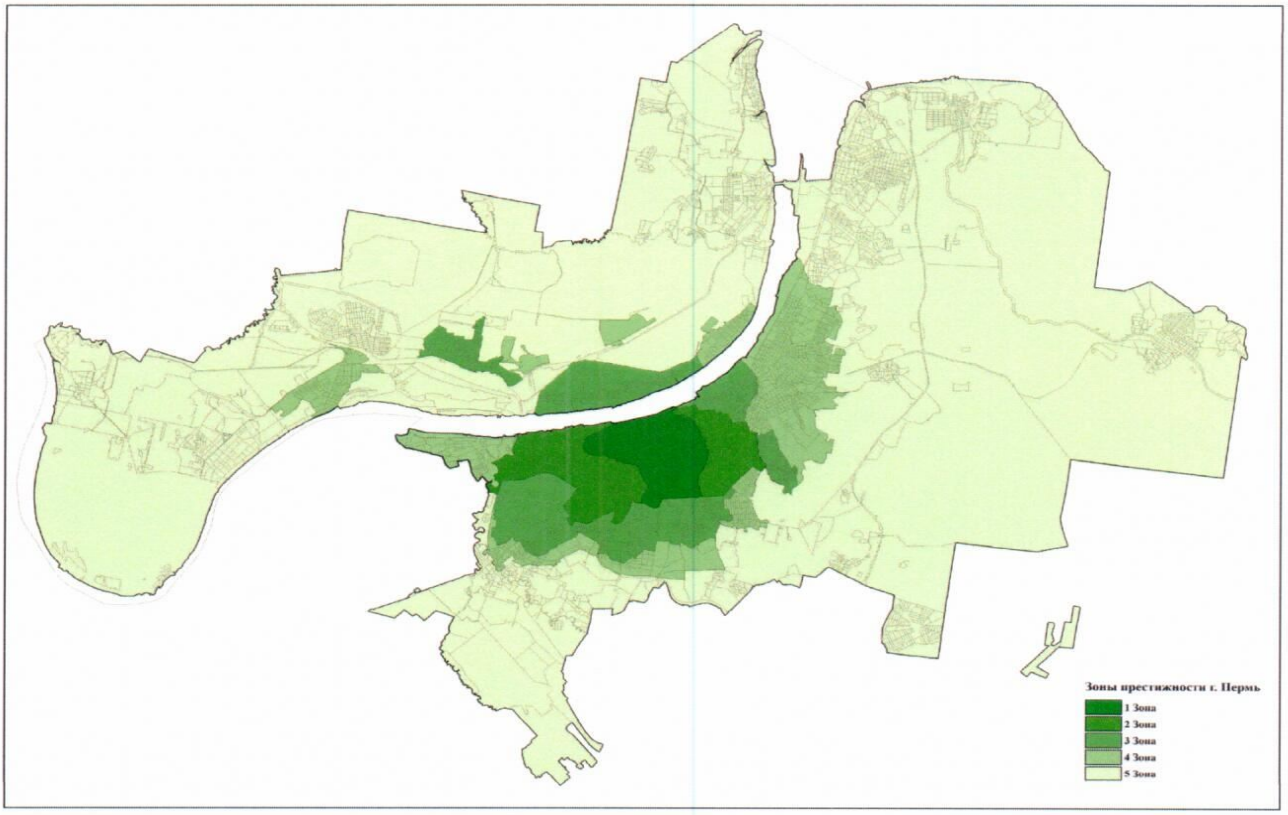
Индустриальный район: «Верхние Муллы» (к западу от р. Мулянка), «Первомайский», «Бахаревка» (за исключением части микрорайона ул. Архитектора Свиязева 27-41, ул. Энергетиков 37-41, ул. 1-я Ремонтная, ул. 2-я Ремонтная, ул. Разведчиков, снт Автомобилист, ул. 1-я Гиринская 28-38а, 25-31);

Кировский район: «Закамск», «Октябрьский», «Кирова», «Налимиха», «Крым», «Оборино», «Ласьвинские Хутора»;

Мотовилихинский район: «Центральная Усадьба»;

Орджоникидзевский район: «Гайва», «Новогайвинский», «Ширяиха», «Камские поляны», «Свободный», «Чапаева», «Кислотные дачи», «Энергетик», «Камский», «Молодежный», «Январский», «КамГЭС», «Фрунзе», «Домостроительный», «Левшино», «Банная гора», «Малые реки», «Бумкомбинат», «Голованово», «Заозерье», «Одино», «Тимкино», «Турбино»;

Свердловский район: «Промзона» ул. Васильева 2-10, ул. 2-я Бахаревская, ул. Героев Хасана 100-112, «Липовая гора», «Соболи», «Голый Мыс», «Новобродовский», «Новые Ляды».



Зонирование территории г. Перми по зонам престижности местоположения многоквартирной жилой, коммерческой и производственной недвижимости

Зона престижности местоположения объекта оценки	Рекомендуемые значения корректировок				
	Зона престижности местоположения объекта-аналога				
	1	2	3	4	5
1	1.000	1.154	1.487	1.997	2.604
2	0.867	1.000	1.288	1.730	2.257
3	0.673	0.776	1.000	1.343	1.752
4	0.501	0.578	0.744	1.000	1.304
5	0.384	0.443	0.571	0.767	1.000

Рекомендуемые значения отношения средней стоимости жилья для каждой группы объектов недвижимости в муниципальных районах и городских округах Пермского края к аналогичному показателю в столице субъекта

Группа	Наименование группы	Значение
1	Столица субъекта	0%
2	Городские населенные пункты свыше 100 тыс. чел.	-10%
3	Городские населенные пункты от 50 до 100 тыс.чел.	-15%
4	Прочие городские населенные пункты	-21%
4а	Сельские населенные пункты, являющиеся центрами муниципальных образований	-26%
5	Сельские населенные пункты свыше 1000 чел.	-27%
6	Сельские населенные пункты от 200 до 1000 чел.	-31%
7	Прочие сельские населенные пункты	-32%

Наименование МО	Центр МО	Группа, к которой относится центр МО	Рекомендуемые значения отношения средней стоимости жилья для каждой группы объектов недвижимости в муниципальных районах и городских округах Пермского края к аналогичному показателю в столице субъекта							
			центр МО	2 группа	3 группа	4 группа	4а группа	5 группа	6 группа	7 группа
Пермский ГО	г. Пермь	1	0%	-	-	21%	-	27%	31%	32%
ГО Город Березники	г. Березники	2	10%	-	-	31%	-	37%	41%	42%
Соликамский ГО	г. Соликамск	3	14%	-	-	35%	-	41%	45%	46%
Кунгурский МО	г. Кунгур	3	12%	-	-	33%	-	39%	43%	44%
Пермский МР	г. Пермь	1	0%	-	-	21%	-	27%	31%	32%
Добрянский ГО	г. Добрянка	4	14%	-	-	35%	-	41%	45%	46%
Краснокамский ГО	г. Краснокамск	3	14%	-	-	35%	-	41%	45%	46%
Чайковский ГО	г. Чайковский	3	10%	-	-	31%	-	37%	41%	42%
Чернушинский ГО	г. Чернушка	4	16%	-	-	37%	-	43%	47%	48%
Осинский ГО	г. Оса	4	15%	-	-	36%	-	42%	46%	47%
Лысьвенский ГО	г. Лысьва	3	22%	-	-	43%	-	49%	53%	54%
Нытвенский ГО	г. Нытва	4	21%	-	-	42%	-	48%	52%	53%
ГО Город Кудымкар	г. Кудымкар	4	20%	-	-	41%	-	47%	51%	52%
Верещагинский ГО	г. Верещагино	4	20%	-	-	41%	-	47%	51%	52%
Суксунский ГО	р.п. Суксун	4	23%	-	-	44%	-	50%	54%	55%
Березовский МО	с. Березовка	4а	23%	-	-	-	-	50%	54%	55%
Ординский МО	с. Орда	4а	24%	-	-	-	-	51%	55%	56%
Куединский МО	п. Куеда	4а	23%	-	-	-	-	50%	54%	55%
Очерский ГО	г. Очер	4	23%	-	-	-	-	50%	54%	55%
Октябрьский ГО	р.п. Октябрьский	4	21%	-	-	-	-	48%	52%	53%
Бардымский МО	с. Барда	4а	25%	-	-	-	-	52%	56%	57%
Карагайский МО	с. Карагай	4а	24%	-	-	-	-	51%	55%	56%

Наименование МО	Центр МО	Группа, к которой относится центр МО	Рекомендуемые значения отношения средней стоимости жилья для каждой группы объектов недвижимости в муниципальных районах и городских округах Пермского края к аналогичному показателю в столице субъекта							
			центр МО	2 группа	3 группа	4 группа	4а группа	5 группа	6 группа	7 группа
Оханский ГО	г. Оханск	4	27%	-	-	48%	-	54%	58%	59%
Губахинский ГО	г. Губаха	4	30%	-	-	51%	-	57%	61%	62%
Уинский МО	с. Уинское	4а	27%	-	-	-	-	54%	58%	59%
Еловский МО	с. Елово	4а	27%	-	-	-	-	54%	58%	59%
Ильинский ГО	п. Ильинский	4а	23%	-	-	44%	-	50%	54%	55%
Горнозаводский ГО	г. Горнозаводск	4	20%	-	-	41%	-	47%	51%	52%
Александровский МО	г. Александровск	4	31%	-	-	52%	-	58%	62%	63%
Кудымкарский МО	г. Кудымкар	4	20%	-	-	41%	-	47%	51%	52%
Кишертский МО	с. Усть-Кишерть	4а	27%	-	-	-	-	54%	58%	59%
Косинский МО	с. Коса	4а	35%	-	-	-	-	62%	66%	67%
Красновишерский ГО	г. Красновишерск	4	30%	-	-	51%	-	57%	61%	62%
Частинский МО	с. Частые	4а	27%	-	-	-	-	54%	58%	59%
Юрлинский МО	с. Юрла	4а	34%	-	-	-	-	61%	65%	66%
Большесосновский МО	с. Большая Соснова	4а	28%	-	-	-	-	55%	59%	60%
Чусовской ГО	г. Чусовой	4	28%	-	-	49%	-	55%	59%	60%
Сивинский МО	с. Сива	4а	28%	-	-	-	-	55%	59%	60%
Гайнский МО	п. Гайны	4а	27%	-	-	-	-	54%	58%	59%
Чердынский ГО	г. Чердынь	4	32%	-	-	53%	-	59%	63%	64%
Юсьвинский МО	с. Юсьва	4а	30%	-	-	-	-	57%	61%	62%
Кочевский МО	с. Кочево	4а	32%	-	-	-	-	59%	63%	64%
ГО Город Кизел	г. Кизел	4	49%	-	-	70%	-	76%	80%	81%
Гремячинский ГО	г. Гремячинск	4	50%	-	-	71%	-	77%	81%	82%

Пример расчета отношения средней стоимости жилья для группы объектов недвижимости, расположенных в сельских населенных пунктах численностью до 200 человек к аналогичному показателю в столице субъекта

Наименование МР/ГО	Группа, к которой относится центр МО	Отношение центра МО	Группа, к которой относятся объекты недвижимости, расположенные в сельских населенных пунктах численностью до 200 человек	Отношение 7 группы	Отношение 7 группы относительно группы 4а
Березовский МО	4а	-23%	7	-32%	-55% (Расчет: 23%+32%)
Ординский МО	4а	-24%	7	-32%	-56% (Расчет: 24%+32%)

Определение корректировки на местоположение земельного участка в Пермском крае производится по формуле:

$$M = \frac{1}{(1-OA)/(1-OO)}$$, где:

ОА – отношение средней стоимости жилья объекта-аналога к аналогичному показателю в столице субъекта;

ОО – отношение средней стоимости жилья объекта оценки к аналогичному показателю в столице субъекта.

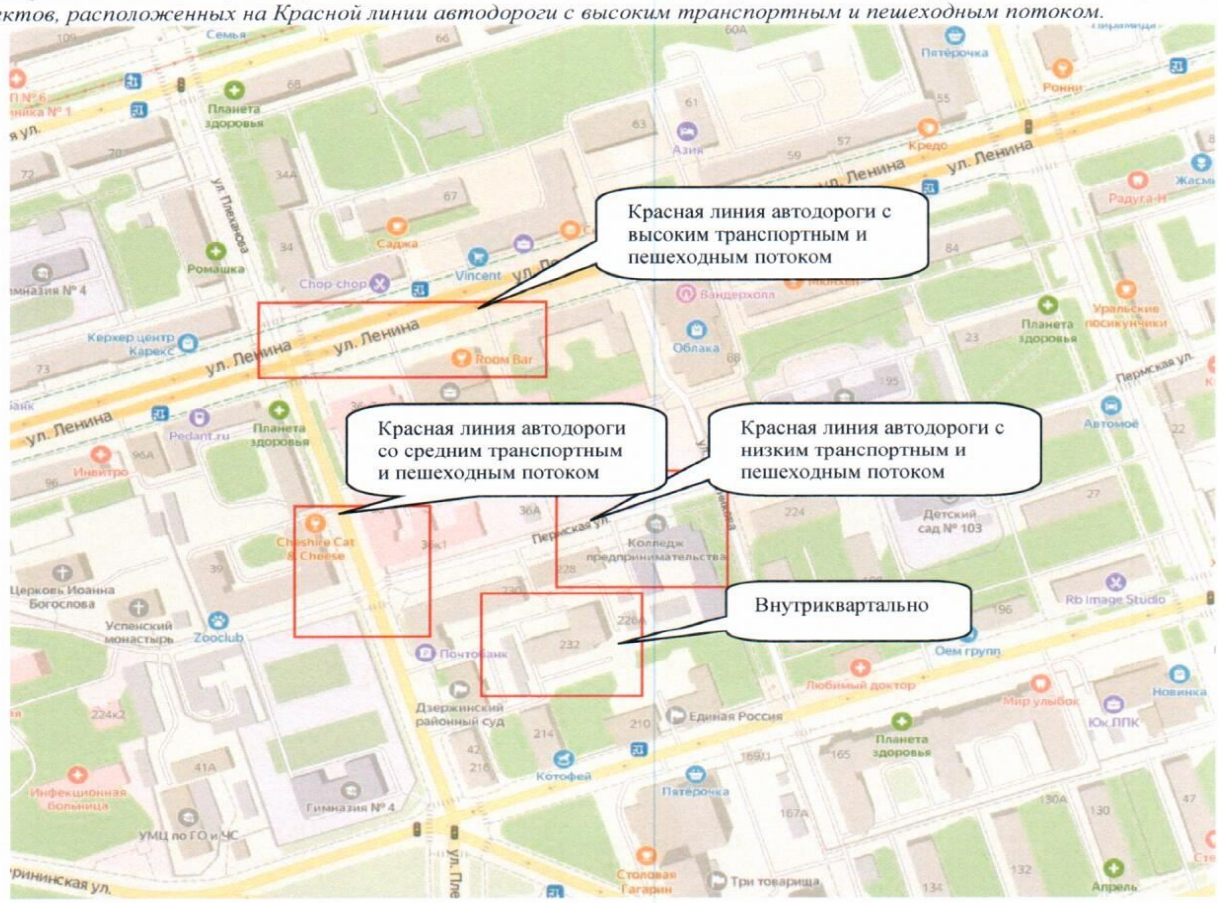
Пример расчета корректировки на местоположения земельного участка в Пермском крае

	Объект оценки	Объект-аналог
Наименование населенного пункта	г. Березники	г. Соликамск
Отношение средней стоимости жилья в населенном пункте к аналогичному показателю в столице субъекта	-10%	-14%
Расчет корректировки на местоположение	$M = \frac{1}{(1-0.14)/(1-0.10)} = \frac{1}{(0.86)/(0.90)} = 1.047$	

Рекомендуемые значения корректировок на расположение объекта недвижимости относительно «Красной линии автодороги с высоким транспортным и пешеходным потоком»

Наименование	Красная линия автодороги со средним транспортным и пешеходным потоком	Красная линия автодороги с низким транспортным и пешеходным потоком	Внутриквартально
Торгово-офисные и другие общественные помещения и здания; земельные участки	0.88	0.82	0.77
Складские и производственные помещения и здания; земельные участки	0.96	0.94	0.92

Корректировки на расположение объекта относительно «Красной линии автодороги с высоким транспортным и пешеходным потоком» - коэффициенты, выражающие отношения удельных цен предложений коммерческих объектов, расположенных на Красной линии автодороги со средним транспортным и пешеходным потоком, Красной линии автодороги с низким транспортным и пешеходным потоком, внутриквартально, к удельным ценам предложений объектов, расположенных на Красной линии автодороги с высоким транспортным и пешеходным потоком.



Рекомендуемые значения корректировок на отсутствие инженерных коммуникаций

Наименование показателя	Значение
Отсутствие газоснабжения	5%
Отсутствие водоснабжения	8%
Отсутствие отопления	8%
Отсутствие канализации	5%

В связи с тем, что возможность подключения электричества имеется у всех объектов оценки, корректирующие коэффициенты, учитывающие отсутствие электричества, не применяются.

Рекомендуемые значения корректировок на вид разрешенного использования земельного участка

Вид разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Значение
Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции	Размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции	0.12
Для индивидуального жилищного строительства	Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение индивидуальных гаражей и хозяйственных построек	0.33
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный); обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома	0.45
Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	Размещение жилого дома; производство сельскохозяйственной продукции; размещение гаража и иных вспомогательных сооружений; содержание сельскохозяйственных животных	0.23
Блокированная жилая застройка	Размещение жилого дома, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним домом или соседними домами, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки); разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха	0.39
Среднеэтажная жилая застройка	Размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей; благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома	0.56
Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше; благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха; размещение подземных гаражей и автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома	1.0

Вид разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Значение
Предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега)	0.35
Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг	0.61
Социальное обслуживание	Размещение зданий, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи, медицинского обслуживания	0.53
Бытовое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)	0.46
Объекты культурно-Досуговой деятельности	Размещение зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев	0.31
Деловое управление	Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)	1.01
Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)	Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров	1.02
Рынки	Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка	1.02
Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м	1.02
Банковская и страховая деятельность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги	1.09
Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	0.71
Гостиничное обслуживание	Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них	0.71
Развлечения	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для развлечения.	0.67
Служебные гаражи	Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том	0.37

Вид разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Значение
	числе в депо	
Заправка транспортных средств	Размещение автозаправочных станций; размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса	0.48
Обеспечение дорожного отдыха	Размещение зданий для предоставления гостиничных услуг в качестве дорожного сервиса (мотелей), а также размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса	0.34
Автомобильные мойки	Размещение автомобильных моек, а также размещение магазинов сопутствующей торговли	0.30
Ремонт автомобилей	Размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса, а также размещение магазинов сопутствующей торговли	0.51
Выставочно-ярмарочная деятельность	Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для Осуществления выставочно-ярмарочной и конгрессной деятельности, включая деятельность, необходимую для обслуживания указанных мероприятий (застройка экспозиционной площади, организация питания участников мероприятий)	0.37
Спорт	Размещение зданий и сооружений для занятия спортом	0.12
Туристическое обслуживание	Размещение пансионатов, туристических гостиниц, кемпингов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них; размещение детских лагерей	0.21
Причалы для маломерных судов	Размещение сооружений, предназначенных для причаливания, хранения и обслуживания яхт, катеров, лодок и других маломерных судов	0.38
Склады	Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов	0.27
Санаторная деятельность	Размещение санаториев, профилакториев, Бальнеологических лечебниц, грязелечебниц, обеспечивающих оказание услуги по лечению и оздоровлению населения; обустройство лечебно-оздоровительных местностей (пляжи, бюветы, места добычи целебной грязи); размещение лечебно-оздоровительных лагерей	0.20
Ведение садоводства	Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение для собственных нужд садового дома, хозяйственных построек и гаражей	0.25

Рекомендуемые значения корректировок на доступ к объекту

Наименование коэффициента	Значение
Отношение удельной цены объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной цене аналогичного объекта со свободным доступом	0.81

Рекомендуемые значения корректировок на наличие свободного подъезда

Наименование коэффициента	Значение
Отношение удельной цены земельных участков со свободным подъездом к удельной цене аналогичных участков с затрудненным подъездом (подъездом через соседние участки или в объезд)	1.20

Рекомендуемые значения корректировок на обеспеченность железнодорожным подъездом

Наименование коэффициента	Значение
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных собственной железнодорожной веткой, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных железнодорожной веткой	1.16
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных железнодорожной веткой, смежной с участком, соединенной с внешней магистралью к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных железнодорожной веткой	1.08

Рекомендуемые значения корректировок на конфигурацию, форму, рельеф земельного участка и панорамный вид

Характеристика формы и рельефа участка	Значение
Земельные участки по форме и рельефу полностью пригодные для капитального строительства и/или использующиеся по целевому назначению и разрешенному использованию	1.00
Участки при одном из перечисленных ниже факторов*: 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства **; 2. Земельные участки с вкраплениями или изрезанной формы, обусловленной пересеченным рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой пойме реки; 5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод, выше глубины промерзания грунтов; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования	0.80
Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт	1.16
Земельные участки с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1.24

** - Если действуют одновременно несколько факторов, то для каждого фактора необходимо применить свой коэффициент.*
*** - для участков вытянутой формы, ширина которых позволяет размещать кроме типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства иные объекты инфраструктуры, различия в удельной стоимости не выявлены, корректировка равна нулю.*

Рекомендуемые значения корректировок на наличие парковки

Наименование коэффициента	Значение
Отношение удельной цены объекта без парковки к удельной цене аналогичного объекта со стихийной парковкой	0.91
Отношение удельной цены объекта с организованной парковкой к удельной цене аналогичного объекта со стихийной парковкой	1.11

Рекомендуемые значения корректировок на тип объекта

Наименование коэффициента	Значение
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене аналогичного отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0.90

Рекомендуемые значения корректировок на функциональное назначение (использование)

Наиболее типичные по назначению объекты	Значение
Объекты производственно-складского назначения	
Складские здания и помещения высотой этажа более 4 м. (каменные стены, кровля совмещенная, бетонные полы, электричество, отопление, вентиляция, а в бытовых помещениях, кроме того, водопровод и канализация)	1.00
Производственные здания и помещения высотой этажа более 9 м, в том числе, с мостовыми кранами или кран-балками. (каркасные здания с ж/б или кирпичными стенами, ж/б покрытиями, бетонные полы, инженерные коммуникации и оборудование: системы электроснабжения высокой мощности, водопровод и канализация, отопление, вентиляция)	1.10
Производственные, складские здания и помещения неотапливаемые высотой этажа до 7 м. (каркас - стальные трубы или профиль, покрытие и стены - шифер, асбоцементные листы, электроосвещение)	0.23
Производственно-складские здания и помещения неотапливаемые. (каркас - стальные трубы или профиль, покрытие и стены - оцинкованный стальной лист или крашенный оцинкованный профлист, электроосвещение)	0.34
Быстровозводимые производственно-складские здания на основе лёгкого каркаса. (ограждение и покрытие - трехслойные утепленные панели, бетонные полы, электричество, частичное отопление).	0.93
Быстровозводимые производственно-складские здания на основе усиленного каркаса высотой более 9 м, в том числе, с мостовыми кранами или кран-балками. (каркас - металлические фермы по оцинкованным стальным колоннам, ограждение и покрытие – трехслойные утепленные панели, бетонные полы, электричество, водопровод, канализация, отопление, вентиляция)	1.21
Автосервисные и авторемонтные здания и помещения универсального назначения (в том числе гаражи) с автосервисным оборудованием*. (капитальные здания стандарт-класса, все коммуникации)	2.34
Автосервисные и авторемонтные здания и помещения (в том числе гаражи и мастерские) без автосервисного оборудования. (капитальные здания стандарт-класса, все коммуникации)	1.90
Объекты торгово-офисного назначения	
Административные (офисные) здания и помещения, торгово-выставочные и развлекательные здания и помещения универсального назначения. (капитальные здания, все коммуникации, без учета стоимости оборудования)	1.00
Административные (офисные) здания и помещения, торгово-выставочные и развлекательные здания и помещения премиум-класса. (капитальные здания, все коммуникации, без учета стоимости оборудования)	1.05
Автосалоны (фирменные престижных брэндов) с встроенными офисными помещениями, с зоной технического обслуживания автомобилей, с автосервисным оборудованием*. (капитальные здания, все коммуникации)	1.58
Автосалоны (фирменные престижных брэндов) с встроенными офисными помещениями, без зоны технического обслуживания автомобилей (капитальные здания, все коммуникации)	1.00
Гостиницы, отели. (капитальные здания, все коммуникации, с оборудованием и мебелью в хорошем состоянии)	1.00
Здания и помещения лабораторных и научно-исследовательских учреждений. (капитальные здания, все коммуникации)	0.73

** - состав автосервисного оборудования (в зависимости от масштаба объекта): автоподъемники, смотровые ямы, камеры для покраски и сушки, шиноремонтное оборудование, системы очистки воздуха и воды, диагностическое, моечное оборудование и др.*

Рекомендуемые значения корректировок на наличие отдельного входа

Наименование коэффициента	Значение
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене аналогичного объекта с отдельным входом	0.86

Рекомендуемые значения корректировок класс конструктивной системы - конструктивные отличия зданий и помещений

Характеристика конструктивной системы (опорные, несущие и ограждающие конструкции)	Значение
Бескаркасные капитальные здания. Фундамент – сборный железобетонный, перекрытия и покрытия – сборные железобетонные или на стальных балках; стены – кирпичные или из легких блоков	1.00
Панельные капитальные здания. Фундамент, перекрытия, покрытия и стены – сборные железобетонные	1.01
Железобетонные каркасные и металлокаркасные большепролетные капитальные здания. Фундамент, каркас, перекрытия и покрытия – железобетонные или стальные колонны и балки со связями жесткости, стены - легкобетонные, трехслойные утепленные или блочные облицованные	1.09
Быстровозводимые капитальные здания. Фундамент - ж/бетон, каркас – стальной профиль, стены и крыша – сэндвич-панели	0.84
Временные здания. Стены и покрытия – разборные (стальные, деревянные, пластиковые)	0.25

Рекомендуемые значения корректировок на класс качества общественных зданий

Тип объекта	Класс качества	Характеристика качества конструкций и отделки	Значение
Торговые здания	Люкс	Новостройка, отделка высокого качества, многоуровневый наземный или подземный паркинг с входом в здание	1.57
Офисные и другие общественные здания			1.67
Торговые здания	Премиум	Эксплуатация до 10 лет, качественная отделка в хорошем состоянии, организованная охраняемая парковка с охраной и удобным подъездом	1.25
Офисные и другие общественные здания			1.30
Торговые здания	Стандарт	Эксплуатация более 10 лет, реконструированные здания, стандартный ремонт, ограниченная возможность паркинга	1.00
Офисные и другие общественные здания			1.00
Торговые здания	Эконом	Удовлетворительное состояние, требующее ремонта, стихийная парковка без охраны	0.83
Офисные и другие общественные здания			0.84

Рекомендуемые значения корректировок на физическое состояние здания

Наименование коэффициента	Значение
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии к удельной цене аналогичного объекта в удовлетворительном состоянии	1.22
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене аналогичного объекта в удовлетворительном состоянии	0.72

При определении физического состояния здания рекомендуем использовать следующее описание характеристик технического состояния

Шкала оценки физического износа зданий

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния
0÷20	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Есть отдельные неисправности, которые не влияют на эксплуатацию объекта и устраняются в процессе ремонта
21÷40	Удовлетворительное	Элементы здания в целом пригодны для эксплуатации, но требуют ремонта, целесообразного на этой стадии
41÷60	Неудовлетворительное	Эксплуатация элементов здания возможна только при условии проведения их ремонта
61÷80	Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, не несущих – очень ветхое. Ограниченное выполнение элементами своих функций возможно при проведении охранных мероприятий или полной замене этих элементов.
81÷100	Непригодное	Элементы здания находятся в разрушенном состоянии. При 100% износе остатки элемента полностью ликвидированы.

Рекомендуемые значения корректировок на качество отделки помещений

Наименование коэффициента	Значение
Отношение удельной цены объекта с отделкой, требующей капитального ремонта, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0.80
Отношение удельной цены объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0.85
Отношение удельной цены объекта с отделкой «люкс» («премиум») к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1.23

Рекомендуемые значения корректировок на этаж расположения/этажность

Наименование коэффициента	Значение
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0.87
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0.78
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0.69

Рекомендуемые значения корректировок на наличие арендаторов

Наименование коэффициента	Значение
Отношение удельной цены объекта с арендатором к удельной цене такого же объекта без арендатора	1.10

Рекомендуемые значения корректировок на площадь[3]

Корректировка рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений на общую площадь (размер, масштаб)

Назначение	К торм (n)	R^2 коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	-0.15	0.709
Промышленные и складские здания и помещения	-0.20	0.661

Определение корректировки на площадь объекта производится по формуле:

$$K\ s = (So/Sa)^n$$, где:

Ks– корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь.
So – общая площадь оцениваемого объекта, ед.
Sa – общая площадь аналогичного по остальным параметрам объекта, ед.
n – коэффициент торможения.

Корректировка рыночной стоимости земельного участка на общую площадь (размер, масштаб)

Категория земельного участка	R^2 - коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета поправки на площадь, масштаб (К s)
Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением:			
более 1 млн. человек	0.727	-0.14	K s = (So/Sa) ^-0.14
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0.689	-0.16	K s = (So/Sa) ^-0.16
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0.654	-0.18	K s = (So/Sa) ^-0.18
поселения до 50 тыс. человек	0.539	-0.21	K s = (So/Sa) ^-0.21
Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения	0.618	-0.26	K s = (So/Sa) ^-0.26
Земли сельскохозяйственного назначения	0.688	-0.31	K s = (So/Sa) ^-0.31

Рекомендуемые значения корректировок для объектов офисно-торгового назначения

Площадь, кв.м.		Объект-аналог					
		<50	50-125	125-300	300-750	750-1500	>1500
Объект оценки	<50	1.00	1.16	1.42	1.62	1.73	1.93
	50-125	0.86	1.00	1.22	1.39	1.49	1.66
	125-300	0.71	0.82	1.00	1.14	1.22	1.36
	300-750	0.62	0.72	0.88	1.00	1.07	1.20
	750-1500	0.58	0.67	0.82	0.93	1.00	1.12
	>1500	0.52	0.60	0.73	0.84	0.90	1.00

[3] Если площадь объекта аналога и/или объекта оценки приближается к границе диапазона, то рекомендуется рассчитывать корректировку на площадь с использованием степенной зависимости.
В случае если значения площади объекта оценки и объекта аналога относятся к различным диапазонам, но при этом различаются между собой незначительно (значения площади объекта оценки и аналога находятся на границе или вблизи общей границы диапазонов), то не следует делать корректировку на площадь.

Рекомендуемые значения корректировок для объектов производственно-складского назначения

Площадь, кв.м		Объект-аналог						
		0-300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	10000-20000	>20000
Объект оценки	0-300	1.00	1.13	1.22	1.44	1.61	1.75	1.82
	300-500	0.89	1.00	1.08	1.28	1.43	1.56	1.61
	500-1000	0.82	0.93	1.00	1.18	1.32	1.44	1.49
	1000-5000	0.69	0.78	0.84	1.00	1.12	1.22	1.26
	5000-10000	0.62	0.70	0.76	0.89	1.00	1.09	1.13
	10000-20000	0.57	0.64	0.69	0.82	0.92	1.00	1.04
	>20000	0.55	0.62	0.67	0.79	0.89	0.97	1.00

Рекомендуемые значения корректировок для земельных участков под офисно-торговую застройку

Площадь, кв.м.		Объект-аналог					
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-25000	>25000
Объект оценки	<1500	1.00	1.15	1.27	1.37	1.52	1.59
	1500-3000	0.87	1.00	1.10	1.19	1.32	1.38
	3000-6000	0.79	0.91	1.00	1.08	1.20	1.26
	6000-10000	0.73	0.84	0.93	1.00	1.11	1.16
	10000-25000	0.66	0.76	0.83	0.90	1.00	1.05
	>25000	0.63	0.72	0.79	0.86	0.95	1.00

Рекомендуемые значения корректировок для земельных участков под индустриальную застройку

Площадь, га		Объект-аналог				
		<1	1-2,5	2,5-5	5-10	>10
Объект оценки	<1	1.00	1.12	1.30	1.49	1.58
	1-2.5	0.89	1.00	1.16	1.34	1.41
	2.5-5	0.77	0.86	1.00	1.15	1.22
	5-10	0.67	0.75	0.87	1.00	1.06
	>10	0.63	0.71	0.82	0.94	1.00

Рекомендуемые значения корректировок для земельных участков под ИЖС

Площадь, кв.м.		Объект-аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
Объект оценки	<1500	1.00	1.22	1.39	1.55	1.61
	1500-3000	0.82	1.00	1.14	1.27	1.32
	3000-6000	0.72	0.88	1.00	1.11	1.16
	6000-10000	0.65	0.79	0.90	1.00	1.04
	>10000	0.62	0.76	0.86	0.96	1.00

Рекомендуемые значения процента недозагрузки

Объект недвижимости	Значение
Высококлассные офисы (офисы классов А, В)	12%
Офисные объекты класса С и ниже	13%
Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	11%
Стрит-ритейл	11%
Объекты свободного назначения	13%
Универсальные производственно-складские объекты	15%
Специализированные высококлассные складские объекты	13%
Объекты, предназначенные для пищевого производства	15%
Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	19%
Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	14%

Рекомендуемые значения величины операционных расходов

Объект недвижимости	Значение
Торговые помещения и здания	22%
Офисные и другие общественные помещения и здания	21%
Складские помещения и здания	19%
Производственные помещения и здания	11%

Рекомендуемые значения ставка капитализации

Объект недвижимости	Значение
Торговые помещения и здания	11%
Офисные и другие общественные помещения и здания	12%
Складские помещения и здания	12%
Производственные помещения и здания	18%

Рекомендуемые значения величины прибыли предпринимателя

Объект недвижимости	Значение
Торговые помещения и здания	6-10%
Офисные и другие общественные помещения и здания	5-8%
Складские помещения и здания	4-5%
Производственные помещения и здания	4-5%
Сельскохозяйственные здания и строения	2-3%

Рекомендуемые значения доли стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости единого объекта недвижимости

Объект недвижимости	Значение
Высококлассные офисы (офисы классов А, В)	0.80
Офисные объекты класса С и ниже	0.78
Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	0.81
Объекты свободного назначения	0.81
Универсальные производственно-складские объекты	0.78
Специализированные высококлассные складские объекты	0.80
Объекты, предназначенные для пищевого производства	0.78
Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	0.70
Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	0.75

Приложение 2

Срок экономической жизни зданий, сооружений, учитываемый при определении физического износа

Наименование	Срок экономической жизни, лет
ЗДАНИЯ	
Здания производственные и непроизводственные	
Здания высотные (более 25 этажей), особо капитальные, каркасно-монолитные, повышенной прочности, фундамент - монолитная плита на свайном основании, стены - алюминиевые панели повышенной антикоррозионной защиты, перекрытия - железобетон, с облицовкой стилобата естественным камнем	250
Здания многоэтажные (более двух этажей), за исключением многоэтажных зданий типа этажерок специального технологического назначения (обогатительных фабрик, дробильных, размольных, химических цехов и аналогичных производств); здания одноэтажные с железобетонными и металлическими каркасами, со стенами из каменных материалов, крупных блоков и панелей, с железобетонными, металлическими и другими долговечными покрытиями с площадью пола свыше 5000 кв. м; здания гидроэлектростанций и гидроаккумулирующих электростанций бетонные и железобетонные: руслового несовмещенного, совмещенного и бычкового типов, приплотинные, подземные здания гидроэлектростанций; здания приливных гидроэлектростанций	100
Здания двухэтажные всех назначений, кроме деревянных всех видов; здания одноэтажные с железобетонными и металлическими каркасами, со стенами из каменных материалов, крупных блоков и панелей, с железобетонными, металлическими и другими долговечными покрытиями, с площадью пола до 5000 кв. м	83.3
Здания многоэтажные типа этажерок специального технологического назначения (обогатительных фабрик, дробильных, размольных, химических цехов и других аналогичных производств); здания одноэтажные бескаркасные со стенами из каменных материалов, крупных блоков и панелей с железобетонными, металлическими, деревянными и другими перекрытиями и покрытиями	58.8
Здания одноэтажные бескаркасные со стенами облегченной каменной кладки, с железобетонными, кирпичными и деревянными колоннами и столбами, с железобетонными, деревянными и другими перекрытиями; здания деревянные с брусчатыми или бревенчатыми рубленными стенами, одно-, двух- и более этажные	40
Здания деревянные, каркасные и щитовые, контейнерные, деревометаллические, каркасно-обшивные и панельные одно-, двух- и более этажные; здания глинобитные, сырцовые, саманные, камышитовые и другие аналогичные	20
Здания из пленочных материалов (воздухоопорные, пневмокаркасные, каркасные, шатровые)	10
Сборно-разборные и передвижные здания	
Здания сборно-разборные контейнерного исполнения, деревянные, каркасные, каркасно-панельные и панельные, щитовые и другие облегченные здания; телефонные кабины и будки Фрадкина	10.2
Каркасно-панельные и панельные с металлическим и деревянным каркасом с ограждающими конструкциями из железобетонных и асбошиферных панелей; каркасно-панельные и панельные с металлическим и деревянным каркасом с ограждающими конструкциями из профилированного металлического листа; здания испытательных станций	20
Здания передвижные: цельнометаллические	10
Здания передвижные: деревометаллические	8
Палатки-магазины, павильоны, кафе, закусочные, столовые из металлоконструкций, стеклопластика, прессованных плит и деревянные	15.2
Киоски и ларьки из металлоконструкций, стеклопластика, прессованных плит и деревянные	9.1
Овоще- и фруктохранилища	
Картофелеовощехранилища закромные с каменными стенами из штучных камней и блоков, колонны железобетонные, кирпичные и деревянные, покрытие железобетонное или асбестоцементные листы по деревянной обрешетке, кровля рулонная	28.6

Наименование	Срок экономической жизни, лет
Картофелеовощехранилища навальные с каменными стенами из штучных камней и блоков, колонны железобетонные или кирпичные, покрытие железобетонное, кровля рулонная; картофелехранилища закромные и навальные с каменными стенами из штучных камней и блоков, колонны железобетонные или кирпичные, покрытие железобетонное, кровля - асбестоцементные листы	32.3
Картофелеовощехранилища навальные с каменными стенами из штучных камней и блоков, колонны деревянные, покрытие - асбестоцементные листы по деревянной обрешетке	35.7
Лукохранилища закромные и беззакромные и фруктохранилища с холодильным оборудованием, стены каменные из штучных камней и блоков, колонны железобетонные или кирпичные, покрытие железобетонное, кровля рулонная	25
Лукохранилища беззакромные без холодильного оборудования, стены каменные из штучных камней и блоков, колонны железобетонные или кирпичные, покрытие железобетонное, кровля рулонная	26.3
Фруктохранилища без холодильного оборудования, стены каменные из штучных камней и блоков, колонны железобетонные или кирпичные, покрытие железобетонное, кровля рулонная	27.8
Жилые здания	
Здания каменные, особо капитальные, стены кирпичные толщиной в 2,5 - 3,5 кирпича или кирпичные с железобетонным или металлическим каркасом, перекрытия железобетонные и бетонные; здания с крупнопанельными стенами, перекрытия железобетонные	142.9
Здания с кирпичными стенами толщиной в 1,5 - 2,5 кирпича, перекрытия железобетонные, бетонные или деревянные; здания с крупноблочными стенами, перекрытия железобетонные	125
Здания со стенами облегченной кладки из кирпича, монолитного шлакобетона, легких шлакоблоков, ракушечника, перекрытия железобетонные или бетонные; здания со стенами крупноблочными или облегченной кладки из кирпича, монолитного шлакобетона, мелких шлакоблоков, ракушечника, перекрытия деревянные	100
Здания со стенами смешанными, деревянными рублеными или брусчатыми	50
Здания сырцовые, сборно-щитовые, каркасно-засыпные, глинобитные, саманные	30.3
Здания каркасно-камышитовые и другие облегченные	15.2
СООРУЖЕНИЯ	
Нефтяные и газовые скважины	
Нефтяные, нагнетательные и контрольные скважины	14.9
Газовые и газоконденсатные скважины	12
Скважины подземных хранилищ газа, подземные хранилища нефти в отложениях калийной соли	50
Обвязочные трубопроводы и шлейфы скважин	12
Гидротехнические сооружения	
Плотины бетонные, железобетонные, каменные, земляные; тоннели, водосливы и водоприемники, отстойники, акведуки, лотки, дюкеры и водопроводящие сооружения, рыбопропускные и рыбозащитные сооружения, напорные трубопроводы и уравнительные резервуары; деривационные каналы, напорные бассейны гидроэлектростанций (ГЭС) и гидроаккумулирующая электростанция (ГАЭС); шлюзы судоходные и судоподъемники; дамбы, ограждающие земляные без облицовки	100
Берегоукрепительные и берегозащитные сооружения железобетонные, бетонные, каменные	29.9
Речные причальные сооружения деревянные: эстакады, ряжевые набережные, больверки	25
Гидротехнические сооружения деревянные (включая здания)	33.3
Каналы судоходные	153.8
Все виды регулировочных (выпрямительных) сооружений	10
Водохранилища при земляных плотинах	74.1
Водосбросы и водовыпуски при прудах: бетонные и железобетонные	50
Водосбросы и водовыпуски при прудах: деревянные	12.5
Выправительные сооружения фашинные и каменные	20
Гидротехнические внутрихозяйственные сооружения на каналах (шлюзы-	40

Наименование	Срок экономической жизни, лет
регуляторы, мосты-водоводы, перепады, быстротеки, консольные перепады, дюкеры, в том числе стальные, акведуки, водосливы каменные, бетонные и железобетонные)	
Гидротехнические сооружения на межхозяйственных и внутрихозяйственных каналах деревянные	12.5
Внутрихозяйственная и межхозяйственная оросительная сеть: каналы земляные без облицовки, каналы, облицованные камнем, бетоном и железобетоном; межхозяйственная и внутрихозяйственная водосборно-сбросная сеть из открытых земляных каналов; межхозяйственные и внутрихозяйственные коллекторно-дренажные каналы земляные без крепления	50
Внутрихозяйственная и межхозяйственная оросительная сеть: каналы из железобетонных лотков	25
Внутрихозяйственная и межхозяйственная оросительная сеть: каналы из асбестоцементных, стальных и полиэтиленовых труб	40
Закрытая коллекторно-дренажная сеть: каналы из асбестоцементных труб	40
Закрытая коллекторно-дренажная сеть: каналы из гончарных труб	62.5
Закрытая коллекторно-дренажная сеть: каналы из пластмассовых труб	30.3
Системы лиманного орошения	50
Отрегулированные реки - водоприемники, межхозяйственные, осушительные, магистральные и другие проводящие каналы земляные без крепления и с креплением плетнем, фашинами, досками; внутрихозяйственные осушительные каналы земляные без крепления и с креплением плетнем, фашинами, досками и засевом трав в торфяных грунтах	50
Дренаж (горизонтальный) для осушения сельскохозяйственных земель: гончарный в минеральных грунтах	83.3
Дренаж (горизонтальный) для осушения сельскохозяйственных земель: гончарный в торфяных грунтах	71.4
Дренаж (горизонтальный) для осушения сельскохозяйственных земель: пластмассовый	40
Дренаж (горизонтальный) для осушения сельскохозяйственных земель: дощатый, хворостяной	14.9
Дренаж (горизонтальный) для осушения сельскохозяйственных земель: щелевой, кротовый	4
Морские причальные гравитационные сооружения из бетонных массивов	58.8
Морские причальные и берегоукрепительные сооружения: железобетонные, бетонные и каменные	50
Морские причальные и берегоукрепительные сооружения: металлические	43.5
Морские причальные и берегоукрепительные сооружения: деревянные	40
Оградительные сооружения: земляные, бетонные и железобетонные	90.9
Оградительные сооружения: металлические и деревянные	50
Каналы судоходные морские	142.9
Искусственно образованные портовые территории	500
Плотины и дамбы земляные (кроме плотин и дамб при крупных гидростанциях и прудах) и речные оградительные сооружения	76.9
Шлюзы судоходные деревянные и смешанной конструкции, а также плотины деревянные	50
Выправительные сооружения из рефулированного грунта с гравийным, щебеночным или тюфячным покрытием и фашинно-кольевые	10
Речные причальные сооружения: железобетонные, бетонные и каменные	62.5
Речные причальные сооружения: металлические	40
Водоприемные сооружения для открытых источников, включая крепление береговой полосы (для целей водоснабжения)	50
Наплавные лесозадерживающие, лесонаправляющие, оградительные и причальные сооружения: деревянные	4
Наплавные лесозадерживающие, лесонаправляющие, оградительные и причальные сооружения: металлические	10.4
Опоры наплавных сооружений: деревянные	10
Опоры наплавных сооружений: железобетонные	20
Плотины лесосплавные и мелиоративные, а также водозаборные, водосбросные сооружения деревянные	12

Наименование	Срок экономической жизни, лет
Лотки лесосплавные железобетонные	20
Прудовые рыбоводные сооружения	
Плотины земляные при прудах	50
Железобетонные водосбросы, водовыпуски и водоспуски при прудах	28.6
Железобетонные садки для хранения рыбы и рыбоуловители	25
Рыбосборные каналы при прудах	3
Железобетонные бассейны для содержания и выращивания рыбы	25
Линии из стеклопластиковых лотков или бассейнов для содержания и выращивания рыбы: железобетонные основания	25
Линии из стеклопластиковых лотков или бассейнов для содержания и выращивания рыбы: стеклопластиковые лотки	10
Линии из стеклопластиковых лотков или бассейнов для содержания и выращивания рыбы: здания или навесы	7.9
Верховины русловых прудов металлические с бетонным каркасом	20
Плавучие садковые линии для выращивания рыбы: понтоны металлические	10
Плавучие садковые линии для выращивания рыбы: садки из лотаксированной дели	3
Плавучие садковые линии для выращивания рыбы: садки из лотаксированной дели	3
Дамбы нагульных прудов без креплений	58.8
Сооружения транспортного хозяйства, связи и других отраслей	
Мосты железобетонные, бетонные и каменные всех видов и конструкций, а также трубы и лотки железобетонные, бетонные, каменные и чугунные	100
Мосты металлические	50
Мосты деревянные и металлические на деревянных опорах	20
Трубы и лотки деревянные	10
Трубы стальные гофрированные	58.8
Поддерживающие и защитные сооружения каменные, бетонные и железобетонные (противооползневые, противолавинные, противообвальные, подпорные, одевающие, улавливающие стены, галереи, селеспуски, полки, траншеи и др.)	58.8
Регуляционные и укрепительные сооружения мостов	40
Железнодорожные платформы железобетонные и каменные крытые	76.9
Железнодорожные платформы и грузовые площадки открытые, открытая строительная часть пунктов группировки на станциях стыкования переменного и постоянного тока, распределительных устройств, электростанций, тяговых и трансформаторных подстанций, асфальтобетонные, железобетонные и каменные	50
Железнодорожные платформы деревянные	20
Подкрановые пути	23.8
Эстакады льдопогрузочные деревянные	15.2
Эстакады каменные, бетонные и железобетонные, повышенные пути; эстакады сливные, наливные нефтеперерабатывающей и нефтехимической промышленности (металлические и железобетонные)	40
Эстакады морские нефтедобывающей промышленности (металлические и железобетонные)	20
Бункерные эстакады доменных цехов	30.3
Поворотные круги	50
Земляное полотно железных дорог	100
Верхнее строение пути железных дорог (балласт, шпалы, рельсы со скреплением, стрелочные переводы и другие элементы), железнодорожные пути метрополитена	20.8
Подъездные и другие железнодорожные пути предприятий	25
Железнодорожные пути узкой колеи	14.9
Копры эстакадные, башенные	25
Взрывные ямы ломоперерабатывающих цехов	10.1
Производственные автомобильные дороги, покрытия площадок и аэродромов: цементобетонные	50
Производственные автомобильные дороги, покрытия площадок и аэродромов: асфальтобетонные	31.3
Производственные автомобильные дороги, покрытия площадок и аэродромов: черные щебеночные и черные гравийные	19.2
Производственные автомобильные дороги, покрытия площадок и аэродромов: щебеночные, гравийные, грунтовые, стабилизированные вяжущими материалами и колейные железобетонные	15.9

Наименование	Срок экономической жизни, лет
Производственные автомобильные дороги, покрытия площадок и аэродромов: булыжные мостовые	12
Производственные автомобильные дороги, покрытия площадок и аэродромов: грунтовые, улучшенные скелетными добавками и деревянно-лежневые с засыпкой	10
Производственные автомобильные дороги, покрытия площадок и аэродромов: деревянно-лежневые	10
Взлетно-посадочные полосы	23.3
Взлетные дорожки, места стоянок самолетов, перронные и прeдангарные площадки	25
Летное поле грунтовое	40
Дренажные, водоотводные и укрепительные сооружения земляного полотна железных дорог: деревянные и земляные	22.2
Дренажные, водоотводные и укрепительные сооружения земляного полотна железных дорог: каменные, бетонные и железобетонные	35.7
Гидроколонны	22.7
Флотационные установки с металлическими флотаторами	15.2
Резервуары для хранения дизельного топлива и смазочных материалов: металлические	35.7
Резервуары для хранения дизельного топлива и смазочных материалов: железобетонные	50
Резервуары для хранения нефтепродуктов: металлические	20
Резервуары и баки железобетонные в химической промышленности; силосы в цементной промышленности	27.8
Наземные и подземные емкости для сжиженных газов	27
Подземные емкости для слива тяжелых остатков	21.7
Пескораздаточные устройства	22.2
Шлакоуборочные устройства механизированные	18.2
Смотровые канавы	58.8
Постоянные снегозащитные заборы: железобетонные	30.3
Постоянные снегозащитные заборы: деревянные	15.9
Переносные снеговые щиты и колья	10.5
Переезды	23.8
Подвесные дороги	40
Навигационные береговые знаки: металлические	50
Навигационные береговые знаки: железобетонные и каменные	62.5
Навигационные береговые знаки: деревянные	15.4
Плавучие буи и вехи (металлические)	12
Светотехнические и звукосигнальные устройства плавучих и береговых навигационных знаков	10
Трамвайные пути на каменных и железобетонных основаниях	76.9
Трамвайные пути на щебеночном основании с железобетонными шпалами	33.3
Трамвайные пути на щебеночном основании с деревянными шпалами	23.8
Трамвайные пути на песчаных основаниях	15.9
Береговые судоподъемные сооружения (сливы, эллинги):	
на железобетонном основании	55.6
на деревянном, свайно-балочном и балластно-шпальном основании	30.3
Плавучие доки морские: металлические, композитные	50
Плавучие доки морские: железобетонные	45.5
Плавучие доки речные и кормоподъемники	41.7
Сухие доки, наливные в эллингах, наливные доккамеры; наливные бассейны, полушлюзы	100
Продольные (наклонные) стапели, горизонтальные стапельные места в закрытых помещениях, открытые (горизонтальные) стапельные места	100
Акватории, котлованы станций безобмоточного размагничивания	100
Трансбордерные ямы для большого и малого трансбордера	58.8
Станции метрополитена, тоннели метрополитена, железнодорожные тоннели всех конструкций	500
Вестибюли метрополитена наземные	142.9
Пешеходные мосты и тоннели	83.3
Телефонная канализация (бетонная и асбестоцементная)	50
Антенны ультракоротких волн (УКВ) передающие	23.8

Наименование	Срок экономической жизни, лет
Антенны коротких волн и длинных, средних волн приемные и передающие, заземления	14.9
Антенны радиорелейных линий, уникальные коротковолновые и средневолновые антенны направленного действия	20
Антенны УКВ приемные для телевидения и ультракоротковолновые с частотной модуляцией (УКВ-ЧМ) вещания	10
Полноповоротные антенны спутниковой связи	12
Радиобашни стальные, кирпичные и железобетонные	58.8
Радиомачты стальные и мачты-антенны	50
Мачты деревянные	12
Уникальные радиотелевизионные башни: железобетонные	142.9
Уникальные радиотелевизионные башни: стальные	100
Прочие сооружения	
Метантенки и песколовки (с гидроэлеватором), аэротенки, отстойники (первичные и вторичные) горизонтальные с илоскребами, вертикальные и двухъярусные; флотаторы для очистки сточных вод железобетонные	50
Метантенки (с гидроэлеватором) металлические; аэротенки с подачей технического кислорода железобетонные; комплекс сооружений (железобетонных) для очистки сточных вод с песчаными фильтрами; комплекс сооружений (железобетонных) для очистки и доочистки сточных вод с аэрируемыми фильтрами	40
Биофильтры и аэрофильтры, песколовки (с гидроэлеваторами), отстойники (первичные и вторичные) кирпичные	14.9
Биофильтры и аэрофильтры железобетонные	20
Иловые площадки с естественным основанием	10
Иловые площадки с искусственным основанием	20
Песковые площадки с искусственным основанием	14.9
Поля орошения и поля фильтрации	20
Выпуски (канализационные): береговые	40
Выпуски (канализационные): русловые	20
Артезианские скважины: бесфильтровые	24.4
Артезианские скважины: фильтровые	14.9
Артезианские скважины: фильтровые, работающие в условиях агрессивной и минерализованной среды	8
Водоприемные сооружения для подземных источников (артезианские скважины); водоочистные установки для очистки поверхностных и подземных вод; компактные установки (КУ) для очистки сточных вод металлические; аэробные стабилизаторы, флотационные сгустители железобетонные	25
Комплекс очистных сооружений водопровода (баки затворные и растворные, смесители, камеры реакции, отстойники, осветлители со взвешенным осадком, фильтры, контактные осветлители), водоумягчители	50
Сооружения для аэрации воды: брызгальные бассейны железобетонные	40
Сооружения для аэрации воды: градирни железобетонные	30.3
Сооружения для аэрации воды: градирни деревянные	7
Сооружения для аэрации воды: градирни металлические	10
Сооружения для аэрации воды: градирни бетонные	14.9
Канализационные насосные станции заглубленные, совмещенные с приемными резервуарами	50
Нефтеловушки	14.9
Испарительные, башенные градирни - охладители: железобетонные конструкции	35.7
Испарительные, башенные градирни - охладители: металлические конструкции с алюминиевой или асбоцементной обшивкой	25
Оросители и конструкции из асбестоцемента или антисептированной древесины	16.7
Дымовые трубы: каменные и железобетонные	50
Металлические конструкции с алюминиевой или асбоцементной обшивкой	25
Резервуары чистой воды: железобетонные подземные с обвалованием	40
Резервуары чистой воды: кирпичные заземленные, металлические	30.3
Водонапорные башни: металлические	20
Водонапорные башни: кирпичные с металлическими резервуарами	40
Водонапорные башни: кирпичные и железобетонные с железобетонными резервуарами	50

Наименование	Срок экономической жизни, лет
Водонапорные башни: деревянные	10
Битумохранилища с железобетонными и металлическими резервуарами и вертикальные шламбассейны	40
Автозаправочные станции (включая здания и оборудование)	20
Специальные стенды	8
Подземные металлические емкости для хранения сжиженного газа для городского газоснабжения	45.5
Наземные газгольдеры и металлические емкости для хранения сжиженного газа на газораздаточных станциях	55.6
Угольные бункеры	50
Дюкеры стальные водопроводные, канализационные (с камерами)	25
Шеды и сараи для содержания зверей и скота	11.8
Навозохранилища и жижесборники из каменных материалов	25
Навозохранилища из глинощебеночных материалов и жижесборники деревянные, силосные траншеи и ямы	14.9
Коррекционные и сборные бассейны	23.8
Камеры твердения	50
Склады заполнителей, дробленых сырьевых материалов, гранулированного шлака клинкера	66.7
Колодцы: деревянные	14.9
Колодцы: кирпичные	30.3
Колодцы: железобетонные	58.8
Шпалеры на стойках из железобетона, металла и на кольях из дубовых и других твердых пород	20
Заборы (ограждения): каменные и металлические	47.6
Заборы (ограждения): железобетонные	30.3
Заборы (ограждения): деревянные на кирпичных и железобетонных столбах	25.6
Заборы (ограждения): прочие (деревянные на деревянных столбах, сетчатые)	25.6
Сооружения узла переработки хлыстов на нижних складах лесовозных дорог (эстакады, основания оборудования, накопители, спуски, бункерные галереи): деревянные	10.5
Сооружения узла переработки хлыстов на нижних складах лесовозных дорог (эстакады, основания оборудования, накопители, спуски, бункерные галереи): железобетонные	20
Бассейны при лесопильных цехах с вертикальными стенами из пластин: деревянные рубленые пожарные водоемы	14.9
Эстакады бревнотасок металлические, бассейны при лесопильных цехах с укрепленными откосами из железобетонных плит, бассейны железобетонные для гидротермической обработки фанерного сырья	25.6
Специализированные сооружения целлюлозно-бумажной промышленности: деревянные	23.8
Специализированные сооружения целлюлозно-бумажной промышленности: железобетонные	33.3
Асфальтовые площадки для временного хранения зерна: с песчаным или гравийным основанием	6.5
Асфальтовые площадки для временного хранения зерна: с бетонным основанием	14.9
Теплицы и парники	
Теплицы остекленные и пленочные с каркасом из стальных конструкций специальных профилей	28.6
Теплицы пленочные с каркасом из деревометаллических конструкций заводского изготовления	25
Теплицы облегченного типа построечного изготовления и сооружения утепленного грунта с деревянным каркасом и пленочным покрытием	5
Парники	12.5
Сооружения парков культуры и отдыха и зоопарков	
Зеленые театры, эстрады, музыкальные раковины, танцплощадки, читальни, павильоны	15.2
Цирки-шапито: брезентовое покрытие купола и боковин	2
Цирки-шапито: деревометаллические конструкции	10
Аттракционы всех видов	10

Наименование	Срок экономической жизни, лет
Вазы, скульптуры, декоративные урны	10
Фонтаны, бассейны	40
Прочие сооружения: площадки, дорожки, балюстрады, лестницы, стенды, витрины, вольеры, клетки, панно, картины	20
Спортивные сооружения	
Покрытия спортивных сооружений, полей и площадок: резино-битумные	31.3
Покрытия спортивных сооружений, полей и площадок: синтетические	15.4
Покрытия спортивных сооружений, полей и площадок: из спецсмеси и газонные	7.4
Лыжные трамплины: металлические и железобетонные	40
Лыжные трамплины: деревянные	15.2
Полузакрытые стрелковые тиры, стрельбища, стенды и блиндажи: каменные и металлические	47.6
Полузакрытые стрелковые тиры, стрельбища, стенды и блиндажи: железобетонные	30.3
Трибуны стадионов: деревянные	15.2
Трибуны стадионов: железобетонные, каменные и кирпичные	41.7
Трибуны стадионов: насыпные (земляные)	100
ПЕРЕДАТОЧНЫЕ УСТРОЙСТВА	
Устройства электропередачи и связи	
Контактная сеть железных дорог на металлических и железобетонных опорах	50
Трамвайная и троллейбусная контактная сеть: на железобетонных опорах	52.6
Трамвайная и троллейбусная контактная сеть: на металлических опорах	38.5
Трамвайная и троллейбусная контактная сеть: на деревянных опорах с металлическими или железобетонными пасынками	26.3
Трамвайная и троллейбусная контактная сеть: без опор	14.3
Троллейбусные линии козловых кранов на металлических и железобетонных опорах	52.6
Воздушные линии электропередачи напряжением от 0,4 до 20 кВ: на металлических или железобетонных опорах	33.3
Воздушные линии электропередачи напряжением от 0,4 до 20 кВ: на опорах из пропитанной древесины и непропитанной лиственницы	25
Воздушные линии электропередачи напряжением от 0,4 до 20 кВ: на опорах из непропитанной древесины	16.7
Воздушные линии электропередачи напряжением 35 - 220, 330 кВ и выше на металлических или железобетонных опорах	50
Воздушные линии электропередачи напряжением 35 - 220 кВ на деревянных опорах из пропитанной древесины и непропитанной лиственницы	30.3
Кабельные линии электропередачи напряжением 10 кВ: со свинцовой оболочкой, проложенные в земле, в помещениях; с алюминиевой оболочкой, проложенные в помещениях	50
Кабельные линии электропередачи со свинцовой оболочкой напряжением 6 - 10 кВ, проложенные под водой; кабельные линии электропередачи с алюминиевой оболочкой напряжением до 10 кВ, проложенные в земле	25
Кабельные линии электропередачи напряжением до 10 кВ с пластмассовой оболочкой, проложенные в земле, в помещениях; кабельные линии электропередачи напряжением 20 - 35 кВ со свинцовой оболочкой, проложенные под водой	20
Кабельные линии электропередачи напряжением 20 - 35 кВ со свинцовой оболочкой, проложенные в земле, в помещениях	33.3
Кабельные линии электропередачи напряжением 110 - 220 кВ маслонаполненные низкого, среднего и высокого давления, проложенные в земле, в помещениях и под водой	50
Кабельные линии связи с металлической оболочкой:	
в грунте	40
в канализации	50
Кабельные линии связи, подвешенные на опорах и проложенные по стенам зданий: с металлической оболочкой	20.8
Кабельные линии связи, подвешенные на опорах и проложенные по стенам зданий: с пластмассовой оболочкой	14.9
Кабельные линии связи с пластмассовой оболочкой: в грунте	17.9
Кабельные линии связи с пластмассовой оболочкой: в канализации	20
Кабельные линии радиофикации и сельской связи, проложенные парным кабелем с пластмассовой оболочкой	17.9

Наименование	Срок экономической жизни, лет
Воздушные линии связи	25
Трубопроводы	
Газопроводы: чугунные (с раструбами)	58.8
Газопроводы: стальные и сооружения из них (без учета оборудования газорегуляторных пунктов)	40
Газопроводы: из неметаллических труб	50
Канализационные сети (коллекторы и уличная сеть с колодцами и арматурой): керамические	40
Канализационные сети (коллекторы и уличная сеть с колодцами и арматурой): железобетонные и бетонные	20
Канализационные сети (коллекторы и уличная сеть с колодцами и арматурой): асбоцементные	30.3
Канализационные сети (коллекторы и уличная сеть с колодцами и арматурой): кирпичные	14.9
Канализационные сети (коллекторы и уличная сеть с колодцами и арматурой): чугунные	50
Канализационные сети (коллекторы и уличная сеть с колодцами и арматурой): стальные	25
Сети водопроводные (с колодцами, колонками, гидрантами и другим оборудованием), включая водоводы: асбоцементные, стальные	20
Сети водопроводные (с колодцами, колонками, гидрантами и другим оборудованием), включая водоводы: чугунные	58.8
Сети водопроводные (с колодцами, колонками, гидрантами и другим оборудованием), включая водоводы: железобетонные	30.3
Илопроводы: чугунные	50
Илопроводы: стальные	20
Илопроводы: асбоцементные	30.3
Трубопроводы для нефтепродуктов: металлические	35.7
Трубопроводы для нефтепродуктов: железобетонные	50
Межцеховые трубопроводы на эстакадах и в тоннелях отраслей промышленности:	
химических волокон, содовой, лакокрасочной, азотной, органического синтеза, горной химии и основной химии	23.8
прочих отраслей химической промышленности	17.2
Трубопроводы (межцеховые) общезаводского хозяйства технологические	12
Трубопроводы агрессивных сточных вод	14.9
Трубопроводы тепловых сетей стальные, работающие в условиях непроходных тоннелей, с воздушным зазором (подвесная изоляция)	25
Внутрицеховые трубопроводы технологические в химической промышленности	16.4
Цементопроводы	8
Устройство для очистки стрелочных переводов от снега и пневматическая почта	10.8

Минимальный срок экономической жизни иных объектов недвижимости

Группа капитальности	Краткое описание объектов группы	Ориентировочный срок экономической жизни в нормальных условиях эксплуатации, лет
I	Капитальные или особо капитальные объекты с повышенным запасом надежности, прочности, долговечности - гидроэлектростанции, крупные основные производственные здания, крупные общественные, в том числе административные и торговые комплексы, здания основных музеев, хранилищ национальных и культурных ценностей, произведения монументального искусства, стадионы, большие театры, высотные здания и сооружения (высотой более 75 м), большепролетные сооружения	150
II	Многоэтажные жилые здания, большая часть общественных и производственных зданий - объекты, выполненные из каменных (кирпичных, бетонных) материалов	100
III	Жилые, общественные и производственные здания и сооружения, выполненные с применением металлических каркасов, облегченных каменных материалов и (или) специально обработанной древесины (клееный брус), здания жилищно-гражданского и производственного массового строительства	80
IV	Жилые, общественные и производственные здания и сооружения, выполненные из легких каменных блоков и (или) древесины, включая рубленые брусовые и утепленные каркасно-щитовые дома с деревянными или легкими металлическими каркасами, включая большепролетные ангары	50
V	Жилые, общественные и производственные здания и сооружения - легкие дощатые, каркасно-обшивные объекты (садовые дома, бани, здания ангарного типа, за исключением большепролетных ангаров, теплицы)	30
Прочие	Временные здания и сооружения (бытовки строительных рабочих и вахтового персонала, временные склады, летние павильоны, беседки)	10