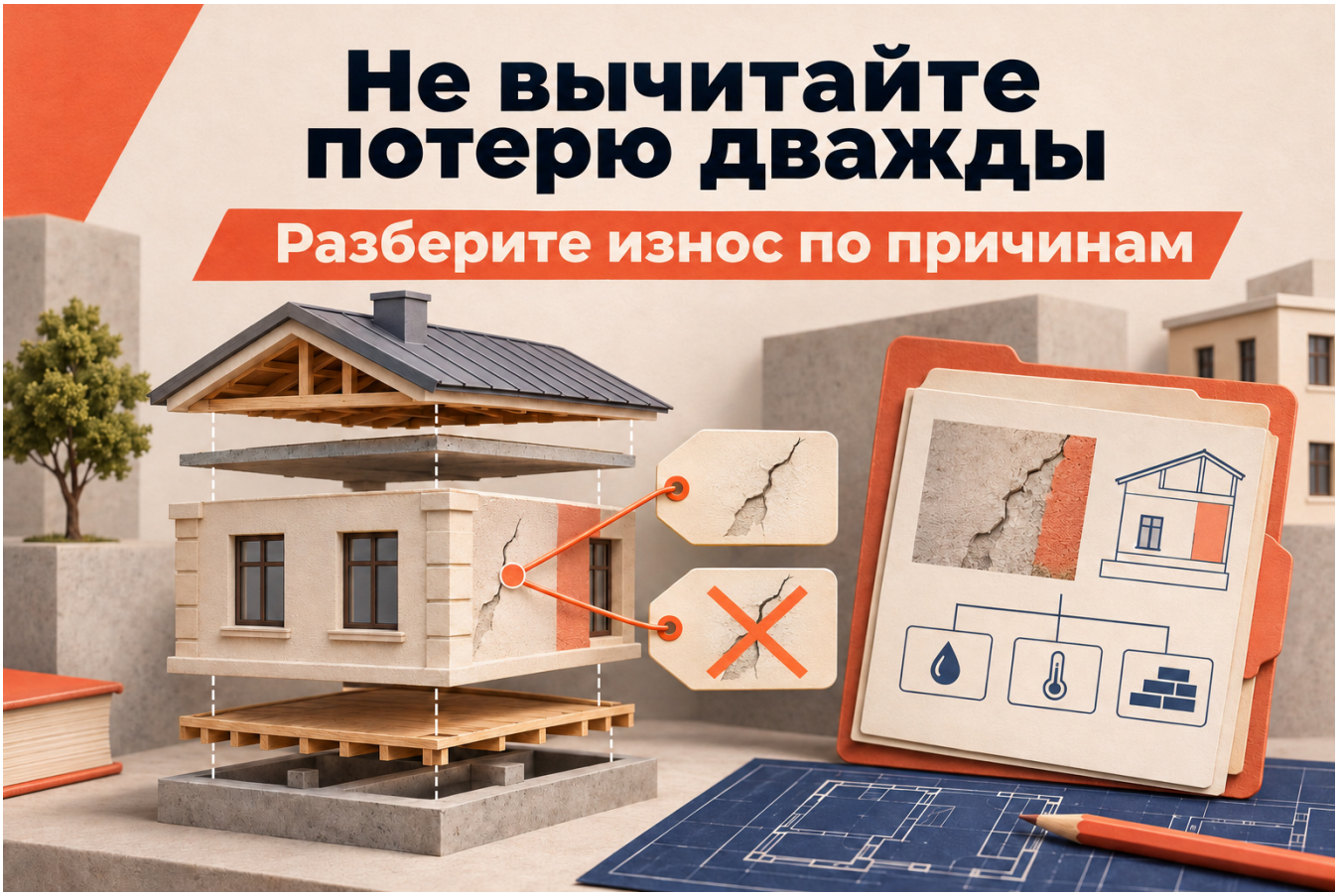
Износ здания: проверьте каждую потерю и её основание

Проверка причин, оснований процентов, земли и повторного учёта смет в оценочной модели.



Практический гайд с заполненным учебным примером и чистыми рабочими листами. Подготовлено редакцией Нейросистемы риелтора.

Учебные цифры не являются данными о текущем рынке. Обложка представляет концептуальную иллюстрацию.

1. Соберите паспорт обсуждаемого расчёта

Тетрадь нужна для проверки согласованности, а не для самостоятельного назначения износа по фотографии. Сначала выясните предмет, дату и метод расчёта. Числа в следующих разделах вымышлены.

Поле	Что запросить
Объект и состав	Здание, отдельные элементы, земля и иные части
Дата	На какую дату относятся выводы
Новая база	Что считается новым эквивалентом и сколько стоит
Метод потерь	Какие причины и как учтены
Состояние	Сейчас или после предусмотренных работ

Документ / версия	Автор / дата	Неизвестное

2. Разложите причины без повторов

Группа	Что выяснить
Физическая	Какое состояние имущества подтверждено
Функциональная	Какая характеристика снижает требуемую полезность
Внешняя	Какое влияние находится вне объекта
Пересечение	Не описывают ли две строки один эффект

Элемент / фактор	Источник	Где учтён

Принцип
Названия разных групп сами по себе не доказывают независимость денежных сумм.

3. Проверьте исходный новый эквивалент

Вопрос	Зачем нужен ответ
Воспроизводство или замещение?	Чтобы понять, какие особенности включены в основу
Какая полезность задана?	Чтобы сопоставить исходный и фактический объект
Какие затраты входят?	Чтобы не добавить уже включённое
Как учтены дата и место?	Чтобы понять актуальность суммы
Что исключено?	Чтобы правильно читать границы расчёта

Особенность объекта	Есть в новой базе?	Нужен вопрос автору

Не исправляйте по названию
Если особенность уже исключена выбором нового эквивалента, выясните, не повторена ли она отдельной потерей.

4. Сверьте учебные суммы

Строка	Млн рублей
Новые улучшения	15,0
Физическая потеря	1,2
Функциональная потеря	0,8
Внешняя потеря улучшений	0,5
Всего независимых потерь	2,5
Остаток улучшений	12,5
Отдельная согласованная земля	5,0
Учебный итог	17,5

Независимость трёх потерь и согласованность земли заданы условием. Мы проверяем арифметику, а не рассчитываем рынок реального объекта. Общая доля потерь улучшений: 2,5 / 15 ≈ 16,67%.

Контроль
Смету той же работы нельзя автоматически вычесть ещё раз из уже скорректированной суммы.

5. Проверьте две базы процентов

Шаг	Последовательное уменьшение
Исходная база	15 млн
18% от исходной	2,7 млн
Остаток после первого шага	12,3 млн
10% от этого остатка	1,23 млн
Всего уменьшение	3,93 млн = 26,2% от 15 млн
Окончательный остаток	11,07 млн

Механическое сложение 18% + 10% = 28% даёт другой ответ. Это демонстрация разных оснований, а не универсальная формула накопленного износа.

Процент	От какой базы	Сумма

6. Сверьте стоимость и бюджет покупателя

Блок	Что показывает
Обсуждаемая стоимость	Результат модели при принятом состоянии
Смета работ	Затраты на названный объём при её условиях
Бюджет приобретения	Какие деньги понадобятся выбранному клиенту
Дополнительный вычет	Требует основания, не возникает автоматически

Работа / эффект	Уже учтён в стоимости?	Деньги покупателя

Пример ошибки
Одна замена уже учтена в потере стоимости, а её смета повторно объявлена обязательной дополнительной скидкой. Сначала разберите смысл двух строк.

7. Проверьте распределение внешнего влияния

Вопрос	Что не должно потеряться
Потеря для всего объекта?	Нужно понять распределение между частями
Земля уже отражает влияние?	Не учитывать одну часть повторно
Улучшения скорректированы?	Сверить с общей величиной эффекта
Аналоги находятся под тем же воздействием?	Уточнить, что уже отражено в данных

Фактор	Земля	Улучшения	Проверка

Не назначайте доли самостоятельно. Запросите у автора модели объяснение распределения и согласованности компонентов.

8. Зафиксируйте состояние и версию

Документ / событие	Дата	Что меняет

Различайте выполненную работу, планируемую и неподтверждённое заявление. Если состояние изменилось после обследования, отметьте необходимость пересмотра соответствующих выводов.

Что уточнить у автора	Исполнитель / срок

9. Передайте вопросы без обвинений

Наблюдение	Корректный вопрос
Две похожие потери	Не относятся ли они к одному эффекту?
Проценты сложены	У них одна база или разные?
Земля и внешний фактор	Как распределена общая потеря?
Смета вычтена ещё раз	Как она связана с уже учтённым износом?
Старый документ	Что изменилось после его даты?

Реплика
«Сверим каждую причину и основание процента. Отдельно посчитаем ваши расходы на работы, чтобы не смешивать их с оценочным выводом».

Пройдите чек-лист перед отправкой. Диагностика работы риелтора полезна, если после обмена документами не назначено конкретное следующее действие.

Источники и проверка

IAAO: Standard on Mass Appraisal of Real Property, 2025

California BOE: AH 502, Cost Approach and Depreciation