

Требования к составлению отчета об оценке объектов недвижимости¹

1. Содержание Отчета об оценке объектов недвижимости (далее – Отчет) должно соответствовать требованиям Федерального закона от 29.07.98 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральных стандартов оценки №1,2,3 (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3), утвержденных приказами Минэкономразвития РФ от 20.07.07 г. №254, 255, 256.

2. Основным требованием к форме изложения Отчета является его представление в таком виде, чтобы любой пользователь на основе изложенной в Отчете информации мог самостоятельно воспроизвести весь процесс определения рыночной/отличной от рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости. Необходимым условием для этого является удовлетворение Отчета критериям качества изложения, удобства изложения, унифицированности представления расчетов, лаконичности и достаточности представляемой в Отчете информации.

3. Стоимость Объекта оценки определяется с учетом особенностей его правового титула, наличия возможных ограничений и действующих/текущих обременений, наличие которых (в т.ч. невозможность их устранения собственником недвижимого имущества в одностороннем порядке) в случае отчуждения Объекта оценки как предмета залога, в рамках досудебного или исполнительного производства, окажет влияние на вероятную стоимость его отчуждения. Как правило, таковыми обременениями являются: долгосрочные (сроком более 1 года) и/или бессрочные обременения недвижимого имущества, договоры аренды, ренты, иные ограничения по его пользованию, распоряжению и владению.

4. Заключение о стоимости должно базироваться на рыночных данных, процедурах и обоснованиях, которые подтверждают полученный результат. В Отчете должны быть отражены все промежуточные расчеты, а также вся существенная с точки зрения влияния на величину рыночной стоимости Объекта оценки информация, полученная в ходе проведения оценки.

5. Отчет составляется и направляется в Банк в электронном виде² в системе «Банк-Оценщик» на сайте партнера Банка <https://ba.srg-it.ru/login.html>. Для подключения к системе Оценщик может зарегистрироваться на сайте <https://ba.srg-it.ru/register.html>. Шаблон в системе «Банк-Оценщик» согласован с АО «Альфа-Банк».

6. Информация и документы, предоставляются заказчиком при наличии и должны быть достоверными, если у Оценщика не появятся оснований считать иначе. Оценщик не имеет право производить оценку, если предоставленные заказчиком документы, а именно:

а) правоустанавливающие документы (в том числе, договор купли-продажи недвижимости со всеми приложениями и дополнительными соглашениями к договору; договор уступки права; инвестиционный контракт; акт государственной комиссии о приемке здания в эксплуатацию с распоряжением префекта района об утверждении акта госкомиссии (г. Москва) или с распоряжением главы администрации района об утверждении акта госкомиссии (МО и другом субъекте РФ); план приватизации и т.д. и т. п.) - не зарегистрированы в установленном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ;

б) технические документы на Предмет залога (кадастровый паспорт либо выписка из государственного кадастра недвижимости, поэтажный план, экспликации помещений к поэтажному плану) - не удостоверены органом, осуществляющим кадастровый учет объектов капитального строительства (ГУП/МУП «Бюро технической инвентаризации», ФГУП «Ростехинвентаризация»);

в) кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости), включающий разделы В.1-В.2, а также разделы В.3-В.4 (при наличии

¹ Под объектом недвижимости (Объект оценки) понимаются следующие объекты завершенного строительства: квартира в многоквартирном жилом доме, таунхаус, апартаменты, жилой дом с земельным участком, либо указанные объекты на этапе строительства за исключением жилого дома с земельным участком.

² Рекомендуемая Банком форма. При предоставлении на бумажном носителе Отчет составляется в трех экземплярах (один – Оценщику, один – Банку, один – Заемщику).

соответствующих сведений в государственном кадастре недвижимости) не заверены органом, осуществляющим кадастровый учет.

7. Структура отчета должна содержать в себе следующие общепринятые разделы:

1. Общие сведения.

Раздел включает в себя всю исходную информацию, необходимую для оценки, состоит из ниже описанных подразделов, каждый из которых должен быть представлен в удобном читаемом формате (желательно табличном):

1.1. Основные факты и выводы.

Раздел должен быть представлен в табличной форме. Данный раздел служит для удобства читателя Отчета и позволяет Оценщику представить основные показатели, которые легли в основу получения конечного результата (в Таблице ниже представлен пример оформления).

Номер Отчета об оценке (порядковый номер Отчета)	
Основание для проведения оценки	Номер договора, дата договора, с кем заключен
Краткое описание Объекта оценки	адрес, площадь, состояние
Краткое описание имущественных прав	Право собственности/право требования (№ договора участия в долевом строительстве)
Используемые в Отчете иностранные валюты и их курсы, установленные Банком России на дату проведения оценки	
Наименование собственника Объекта оценки	
Цель и задачи оценки	Для предоставления в АО «АЛЬФА-БАНК»
Дата проведения оценки	
Дата осмотра	
Дата оценки (дата определения стоимости Объекта оценки)	
Дата составления Отчета	
Балансовая стоимость Объекта оценки на последнюю отчетную дату (в случае если собственником оцениваемого объекта является юридическое лицо)	
Срок экспозиции для ликвидационной стоимости в днях	
Результаты оценки	
А) Затратный подход	.рублей РФ (для жилых домов с земельным участком).
Б) Сравнительный подход	.рублей РФ.
В) Доходный подход	Не применяется
Итоговая величина рыночной ³ стоимости оцениваемых объектов	.рублей РФ.
Итоговая величина ликвидационной ⁴ стоимости оцениваемых объектов	.рублей РФ.

³ Определение рыночной и ликвидационной стоимости дано в Федеральных стандартах оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости», утвержденные приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации №255 от 20.07.07 г., Регистрация в Минюст России №10045 от 23.08.07 г.

⁴ Расчет ликвидационной стоимости необходимо выполнять только для целей ипотечного кредитования.

Данный перечень является рекомендуемым в рамках таблицы.

1.2. Задание на оценку.

Объект оценки	
Имущественные права на Объект оценки ⁵	
Цель оценки	<i>Определение рыночной и ликвидационной стоимости Объекта(-ов) оценки для целей залога⁶ / Внесудебная реализация залогового имущества / Для определения первоначальной продажной стоимости имущества судом / Для определения первоначальной продажной стоимости имущества в рамках внесудебного обращения взыскания / Для продажи имущества</i>
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	<i>Использование Объекта(-ов) оценки в качестве залога⁷ / Для внесудебной реализации залогового имущества / Для определения первоначальной продажной стоимости имущества судом / Для определения первоначальной продажной стоимости имущества в рамках внесудебного обращения взыскания / Для продажи имущества</i>
Вид стоимости	Определения вида стоимости дано в Федеральном стандарте оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), утвержденном приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20.07.07 г. № 255.
Дата оценки	
Срок проведения оценки	
Ключевые особые допущения, оказывающие существенное влияние на получаемый результат (при их наличии)	

Данный перечень является рекомендуемым в рамках таблицы.

1.3. Сведения о заказчике и об оценщике.

Сведение о заказчике (юридическое лицо)

Организационно-правовая форма	
Полное наименование	
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	
Дата присвоения ОГРН	
Место нахождения юр. лица	

Данный перечень является рекомендуемым в рамках таблицы.

Сведение о заказчике (физическое лицо)

ФИО	
-----	--

⁵ Приводятся имущественные права на Объект оценки и обременения объекта, оказывающие влияние на его стоимость.

⁶ Цель оценки по умолчанию.

⁷ Вариант «Предполагаемого использования результатов оценки» по умолчанию.

Серия и номер документа, удостоверяющего личность, кем и когда выдан	
--	--

Данный перечень является рекомендуемым в рамках таблицы.

Сведения об Оценщике

ФИО	
Информация о членстве в СРОО	
№, дата документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	
Стаж работы в оценочной деятельности	
Сведения о страховании гр. ответственности	
Дополнительно указывается для Оценщика, работающего на основании трудового договора	
Организационно-правовая форма организации, с которой у Оценщика заключен трудовой договор	
Полное наименование организации	
ОГРН	
Дата присвоения ОГРН	
Местонахождение организации	
Контактная информация юридического лица	
Для Оценщика, осуществляющего оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой	
Серия и номер документа, удостоверяющего личность, кем и когда выдан	

Данный перечень является рекомендуемым в рамках таблицы.

Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке специалистов

ФИО				
Наименование организации, должность				
Квалификация по диплому				
Степень участия				

Данный перечень является рекомендуемым в рамках таблицы.

1.4. Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиками при проведении оценки.

В данном разделе указываются ограничивающие условия и допущения, влияющие на суждение о величине стоимости, которые являются важной частью Отчета и должны быть обоснованы Оценщиком. При этом должно быть указано, каким образом допущение влияет на результат оценки. Также отражаются дополнительные допущения и ограничения, которые Оценщик посчитает нужным указать.

1.5. Применяемые стандарты оценочной деятельности.

В данном разделе Оценщиком указываются используемые при выполнении работы стандарты оценки и обоснования их применения. В обязательном порядке должна быть приведена

информация о федеральных стандартах оценки, стандартах и правилах оценочной деятельности, разработанных саморегулируемой организацией, членом которой является Оценщик.

1.6. Описание процесса оценки.

В данной главе Оценщик составляет план процесса оценки, где отражает основные действия, связанные с выполняемой работой. В данном разделе составляется таблица по анализу представленной Заказчиком информации, необходимой для проведения оценки о характеристиках недвижимого имущества, права на которое оцениваются (пример ниже):

Информация о виде и объеме прав на Объект оценки	Получение исчерпывающей информации о виде и объеме прав на недвижимое имущество, содержащейся в документах, подтверждающих существующие права на него (в правоудостоверяющих, правоустанавливающих документах)	Отражено/ Отражено частично/Не отражено (при необходимости комментарий)
Сопоставление данных об Объекте оценки	Установление конструктивных особенностей недвижимого имущества, права на которое оцениваются, а также соответствия (наличия/отсутствия не зарегистрированных в установленном порядке перепланировок и т.п.) фактического состояния недвижимого имущества характеристикам Объекта, отраженным в действительных на дату оценки документах органов/организаций, осуществляющих технический учет и инвентаризацию на здания, строения, сооружения, входящие в состав Объекта оценки (технический паспорт, выписка из технического паспорта, поэтажный план, экспликация, справка о физическом состоянии здания/сооружения, кадастровый паспорт (при наличии))	Проведено/проведено частично/не проведено (при необходимости комментарий)
Установление данных об обременениях на Объект оценки	Установление наличия/отсутствия обременений недвижимого имущества, права на которое оцениваются, на основании документов, содержащих сведения о наличии обременений, установленных в отношении оцениваемого имущества, включая обременение сервитутом, залогом или долговыми обязательствами, наличием арендаторов, соглашений, контрактов, договоров, зарегистрированных в Объекте оценки лиц (включая несовершеннолетних) и любых других обременений (при их наличии)	Проведено/проведено частично/не проведено (при необходимости комментарий)
Установление данных об имуществе не являющимся недвижимым	Установление наличия/отсутствия подлежащего оценке в составе недвижимого имущества, права на которое оцениваются, имущества, не являющимся недвижимым (неотъемлемые улучшения Объекта оценки (улучшения, без которых невозможно полноценное текущее использование/эксплуатация объекта)	Проведено/проведено частично/не проведено (при необходимости комментарий)
Установление иных сведений	Установление иных количественных и качественных характеристик недвижимого имущества, права на которое оцениваются, в том числе содержащих описание существующих прав на Объект оценки	Проведено/проведено частично/не проведено (при необходимости комментарий)

		необходимости комментарий)
--	--	-------------------------------

1.7. Вид определяемой стоимости.

В Отчете должно быть отражено точное определение стоимости объекта, подлежащего оценке, чтобы свести к минимуму возможную путаницу понятий для пользователя Отчета. Определения вида стоимости даны в Федеральном стандарте оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), утвержденном приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20.07.07 г. № 255.

2. Описание объекта.

Раздел должен содержать исчерпывающую информацию по Объекту оценки (количественные и качественные характеристики) с подробными фотографиями, картой местоположения и разносторонним анализом местоположения Объекта оценки (шаговая/транспортная доступность к станциям метро, крупным магистралям, объектам социальной инфраструктуры и т.д.).

В случае оценки жилых домов с земельным участком, необходим детальный анализ местоположения: подробная карта с расположением объекта, кадастровая карта участка, схема расположения на нем строений и сооружений, панорамы улиц, схема проезда и схематичное представление доступа к нему (с указанием третьих лиц (при наличии), через участки которых осуществляется доступ).

2.1. Местоположение/окружение Объекта оценки.

Адрес Объекта оценки	
Ближайшая станция метро (при наличии)	
Удаленность от станции метро (при наличии)	
Удаленность от МКАД (для Москвы и М.О.)	
Экологическая обстановка в районе	Хорошая/удовлетворительная/неудовлетворительная
Интенсивность движения транспорта мимо дома	Нет/низкая/средняя/высокая
Прилегающая транспортная магистраль	
Близость к магистрали	
Эстетичность окружающей застройки	Хорошая/удовлетворительная/плохая
Престижность района	Высокая/средняя/низкая
Зонирование района (преобладающий тип застройки)	Жилой/деловой/смешанный/иной
Близость к объектам социально-бытовой сферы	
Близость к объектам развлечений и отдыха	
Придомовая территория	Нет/сквер/детская площадка
	Огороженная/Не огороженная

	Охраняемая/Не охраняемая
Наличие зеленых насаждений	Есть/нет/иное
Близость к объектам социально-бытовой сферы	
Прочие особенности местоположения	
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность конкретного двора и района в целом	

Данный перечень является рекомендуемым в рамках таблицы.

2.2. Описание Объекта оценки.

2.2.1. В случае оценки квартиры/апартаментов/таунхауса без ЗУ, приводится описание дома, в котором расположен оцениваемый объект, а также самого оцениваемого объекта:

Описание дома:

Год постройки	
Состояние дома	Если дом не стоит (или стоит) на учете по постановке на снос, реконструкцию или капитальный ремонт с отселением, необходимо отразить данную информацию. Если дом находится в аварийном состоянии (в случае, если у оценщика имеется такая информация или состояние дома позволяет однозначно сделать такое заключение), то необходимо отразить данную информацию.
Процент износа здания (согласно данным БТИ), %	
Физический износ дома, %	Определяется исходя из нормативного срока жизни в зависимости от типа дома и результата визуального осмотра
Количество квартир	
Этажность	
Материал стен	
Материал перегородок	
Группа капитальности	
Серия (тип) дома	
Состояние внешней отделки	Отличное/хорошее/удовлетворительное/неудовлетворительное
Внешний вид фасада дома	Отличное/хорошее/удовлетворительное/неудовлетворительное
Характеристика перекрытий	ж/б / деревянные/ смешанные
Уровень защищенности подъезда	Нет/кодовый замок/домофон/консьерж
Состояние общественных зон подъезда	Отличное/хорошее/удовлетворительное/неудовлетворительное
Лифты	Есть/нет
Мусоропровод	Есть/нет
Газ	Есть/нет
Горячее водоснабжение	Центральное/газовая колонка/электрическая колонка/нет
Отопление	Центральное/придомовая котельная
Противопожарная безопасность	Нет/сигнализация/система пожаротушения
Наличие и тип парковки	Нет/стихийная, возле дома/обустроенная, охраняемая

Общее состояние дома	Хорошее/удовлетворительное/плохое
Наличие/ отсутствие дополнительных услуг для жильцов	
Наличие/ отсутствие встроенно-пристроенных помещений нежилого назначения	
Прочие особенности дома	
Дополнительная информация	

Данный перечень является рекомендуемым в рамках таблицы.

Описание оцениваемого объекта:

Этаж	
Количество квартир на этаже	
Тип планировки	Фиксированный/ Свободный (без внутренних перекрытий)
Количество комнат (в случае фиксированной планировки)	
Общая площадь (с учетом лоджий и балконов) кв.м.	
Жилая площадь (без учета лоджий и балконов) кв.м.	
Площадь кухни кв.м.	
Балкон/лоджия	Нет/Есть кв.м.
Высота помещений м	
Остекление лоджий	Есть/нет
Санузел, количество санузлов	Раздельный/совмещенный
Смежные комнаты	Есть/нет
Телефон	Есть/нет
Выход окон (стороны Света)	Север/юг/восток/запад двор/улица
Пол	
Стены	
Потолок	
Входная дверь	
Окна	
Сантехника/состояние	
Подключение к электричеству	Есть/нет
Подключение к холодному/горячему водоснабжению	Есть/нет
Подключение к канализации	Есть/нет
Межкомнатные двери	
Кондиционирование	Есть/нет
Отопительные приборы	
Кухонная плита	Газовая/электрическая
Наличие следов протечек на потолке	

Наличие перепланировки	Да/нет /анализ планировочных решений не проводился ⁸
Дополнительные удобства	
Состояние отделки	без отделки/с полной отделкой/ с частичной отделкой
Необходимые ремонтные работы	
Текущее использование Объекта оценки	

Данный перечень является рекомендуемым в рамках таблицы..

2.2.2. В случае оценки жилого дома/таунхауса (с выделенным участком под ним) на земельном участке помимо всех характеристик строения описывается земельный участок.

Характеристики земельного участка:

Местоположение	
Вид права	
Категория земель	
Назначение	
Площадь, кв. м	
Правоустанавливающие/ правоподтверждающие документы	
Сведения о существующих ограничениях/ обременениях на земельный участок	
Кадастровый номер	
Благоустройство территории	
Наличие дополнительных построек на участке	их правовой статус, основные технические характеристики и функциональное применение
Коммуникации	Заведены/по границе

Данный перечень является рекомендуемым в рамках таблицы..

Характеристики строения на земельном участке:

Тип объекта	Жилой дом/таунхаус (если земельный участок выделен)
Год постройки	
Состояние Объекта оценки	
Процент износа здания (согласно данным БТИ), %	
Физический износ дома, %	Определяется исходя из нормативного срока жизни в зависимости от типа дома и результата визуального осмотра
Этажность	
Материал стен	
Материал перегородок	
Группа капитальности	
Характеристика перекрытий	ж/б / деревянные/ смешанные
Материал кровли	

⁸ Отразить при наличии перепланировки информацию о возможности (невозможности) ее согласования в установленном действующим законодательстве порядке, а также предполагаемой стоимости такого согласования.

Количество комнат	
Общая площадь (с учетом лоджий и балконов) кв.м.	
Жилая площадь (без учета лоджий и балконов) кв.м.	
Площадь кухни кв.м.	
Высота помещений м	
Пол	
Стены	
Потолок	
Входная дверь	
Окна	
Сантехника/состояние	
Подключение к электричеству	Есть/нет
Подключение к холодному/горячему водоснабжению	Есть/нет/центральное/автономное (каким образом)
Подключение к канализации	Есть/нет /центральное/автономное (каким образом)
Газоснабжение	Есть/нет
Отопление	Центральное/автономное (собственная котельная/печное)
Межкомнатные двери	
Кондиционирование	Есть/нет
Обеспечение безопасности	Нет/сигнализация/система пожаротушения/видеонаблюдение
Наличие и тип парковки	Нет/ возле дома/обустроенная, охраняемая
Дополнительные удобства	
Состояние отделки	без отделки/с полной отделкой/ с частичной отделкой
Необходимые ремонтные работы	
Текущее использование Объекта оценки	

Данный перечень является рекомендуемым в рамках таблицы.

2.2.3. В случае оценки квартиры/апартаментов/таунхауса на этапе строительства.

Характеристики оцениваемого объекта

Наименование Объекта оценки	
Описание застройщика	Группа компаний, рекламное название жилого комплекса, в котором расположен Объект оценки.
Наличие разрешения на строительство	Номер и срок действия разрешения на строительство
Описание земельного участка, на котором ведется строительство	Указываются данные из проектной декларации и иной общедоступной документации
Описание прилегающей территории по проекту	
Дата проектного срока ввода объекта в эксплуатацию.	
Степень готовности, в %	

Год постройки ⁹	
Общая площадь недвижимого имущества, кв. м.	
Материал стен	
Материал перекрытий	
Материал окон	
Наличие каркаса	
Этажность дома по проекту	Этажность недвижимого имущества, права на которое оцениваются (этажи, на которых расположен Объект оценки), возведенные этажи
Подземные этажи	
Коммуникации	Оценщик должен лично убедиться и отразить в Отчете, подключено ли недвижимое имущество, права на которое оцениваются, к системам электро-, газоснабжения, холодному и горячему водоснабжению, канализации, а также отметить наличие или отсутствие соответствующего оборудования, либо какие коммуникации, согласно проектной документации планируются к подключению на объекте.
Высота потолков, м	
Состояние отделки	Состояние отделки недвижимого имущества, права на которое оцениваются (без отделки, с полной отделкой, с частичной отделкой (указать, что выполнено в рамках полной/частичной отделки и отразить качественную характеристику проведенных улучшений)). В Отчете также указывается в каком состоянии согласно договору участия в долевом строительстве планируется передача Объекта оценки (с отделкой/без отделки/вид отделки (подробное описание)).
Отдельный вход (при наличии)	
План/эxpликaция недвижимого имущества, права на которое оцениваются	Есть/нет
Соответствие планировки недвижимого имущества, права на которое оцениваются, поэтажному плану ¹⁰	Оценщик должен лично проверить и отразить соответствие планировки недвижимого имущества, права на которое оцениваются, поэтажному плану, а в случае выявления несанкционированной перепланировки указать, в чем она выражается, не нарушены ли строительные нормы и правила. При наличии перепланировки Оценщик также указывает информацию о возможности (невозможности) ее согласования в установленном действующим законодательством порядке, а также предположительную стоимость такого согласования.
Информация о текущем использовании Объекта оценки ¹¹	Оценщик приводит сведения о текущем использовании Объекта оценки.

Данный перечень является рекомендуемым в рамках таблицы.

2.3. Фотографии Объекта оценки¹²

Необходимо отразить в данной главе:

⁹ Для объектов, введенных в эксплуатацию.

¹⁰ Для объектов, введенных в эксплуатацию.

¹¹ Для объектов, введенных в эксплуатацию.

¹² При наличии допуска на строительную площадку при оценке объекта незавершенного строительства.

- Внешние фотографии жилого дома, где располагается оцениваемый объект, если объектом оценки является квартира/апартаменты/таунхаус, его окружение, придомовую территорию, подъезды к дому;

- Если оценивается квартира/апартаменты, обязательны фотографии помещений общего пользования: подъезд (вход в подъезд, железная дверь/домофон, консьерж, кодовый замок), тамбуры, лестничные клетки, лифты;

- Фотографии всех помещений Объекта оценки, в том числе отдельных частей/фрагментов интерьера, помещений, комнат и др., а также всех основных видов повреждений и дефектов недвижимого имущества. В случае наличия несанкционированной перепланировки Отчет должен содержать фотографии переоборудованного помещения;

- Фотографии видов из окон в каждой комнате Объекта оценки.

- Если Объектом оценки является жилой дом с земельным участком, необходимы подробные фотографии подъезда к участку (начиная с таблички населенного пункта/поселка, шлагбаума при въезде на охраняемую территорию поселка и т.д.), окружения, адресные таблички объекта/соседних домов, любые близлежащие ориентиры, позволяющие точно идентифицировать Объект оценки. Фотографии территории и жилого дома (снаружи и внутри) должны полностью отражать информацию, представленную в кадастровой и технической документации к Объекту оценки, каждая фотография должна быть подписана согласно нумерации помещений из технического паспорта. Обязательны фотографии всех коммуникаций, заявленных в Отчете и документации к Объекту оценки. Должен быть обеспечен полный эффект присутствия для пользователя Отчета."

2.4. Анализ наиболее эффективного использования

С учетом цели проведения оценки определение рыночной стоимости объекта должно происходить исходя из характера его текущего использования и фактического состояния (текущее использование и состояние имущества на дату проведения осмотра и/или определенное правоустанавливающими/правоподтверждающими документами).

3. Анализ рынка/сегмента рынка, к которому относится Объект оценки.

Стоимость недвижимости определяется текущей ситуацией на рынке, которая формирует спрос и предложение, поэтому в Отчете следует выявить и проанализировать все факторы рыночной ситуации, которые могут повлиять на величину рыночной стоимости.

Основные направления анализа рынка включают:

- Обзор общеэкономической и социально-экономической ситуации в регионе.

- Обзор состояния рынка недвижимости региона расположения объекта оценки дает общее представление о фактическом состоянии и общей активности рынка. При этом, как правило, анализируются следующие показатели: объем и динамика предложения (спроса) отдельных типов недвижимости, степень открытости и емкость рынка, характеристика участников рынка купли-продажи, развития рынка недвижимости в целом, другие показатели.

- Обзор сегмента рынка, к которому относится Объект оценки, должен отражать тенденции и ситуацию в сегменте рынка недвижимости, которые сложились на дату определения стоимости как в стране, так и непосредственно в регионе расположения объекта оценки (по Москве в целом и конкретном административном округе/районе, либо, если объект оценки находится в регионе - конкретного субъекта РФ и населенного пункта). Содержательная часть анализа, как правило, проводится в трех направлениях: анализ спроса, анализ предложения, анализ взаимодействия спроса и предложения. При этом рассматриваются все значимые факторы для данного конкретного типа недвижимости: элитные квартиры, квартиры бизнес-класса, квартиры эконом-класса. Помимо качественного анализа обзор должен содержать количественные данные, подкрепляющие

сделанные аналитические выводы. В рамках обзора дается прогноз перспектив развития рассматриваемого сегмента рынка.

Анализ рынка должен удовлетворять следующим требованиям: должен быть не старше 3-4 месяцев до даты составления обзора, составлен на основе достоверных информационных источников (с указанием контактных телефонов и/или с приложением к Отчету соответствующих материалов (коммерческих приложений, прайс-листов и т.п.)), приведенные таблицы и рисунки должны содержать источник информации.

4. Описание процесса оценки.

Описание подходов и методов оценки, используемых в отчете, а также обоснование отказа от использования остальных.

5. Оценка имущества.

В рамках Отчета об оценке рыночной стоимости квартиры Оценщик может использовать только метод сравнения продаж в рамках Сравнительного подхода. Метод сравнения продаж предполагает корректировку рыночных цен аналогов на выявленные различия по отдельным элементам.

В рамках Отчета об оценке рыночной стоимости загородной недвижимости Оценщик может использовать, помимо метода сравнения продаж в рамках Сравнительного подхода, методы Затратного подхода к оценке, но **приоритет при взвешивании должен отдаваться именно Сравнительному подходу.**

Оценка в рамках сравнительного подхода проводится по следующей стандартной схеме¹³:

5.1. Описание объектов-аналогов

В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.

Оценщик в своих расчетах обязан использовать **не менее 3 (трех) аналогов.** Объекты-аналоги должны быть актуальны на дату оценки. Срок экспозиции должен быть не более среднего показателя по региону расположения и сегменту рынка, к которому относится оцениваемый объект.

Источники информации об объектах-аналогах должны отвечать принципу достоверности, при этом используемая информация должна быть достаточной для идентификации объекта в качестве объекта-аналога (источник информации должен содержать информацию по значениям ценообразующих факторов для сегмента рынка объектов недвижимости, к которому относится Объект оценки). В тексте Отчета должны присутствовать ссылки на источники информации, используемой в Отчете, позволяющие делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате ее подготовки (контактный телефон, имя контактного лица), а также обязательно должны быть приложены копии материалов и распечаток в случае использования материалов из сети Интернет или печатных изданий.

Объекты-аналоги должны быть сопоставимы с недвижимым имуществом, права на которое оцениваются, по значениям основных ценообразующих факторов.

Все найденные аналоги вносятся в сводную таблицу, где для удобства восприятия, представлены все аналоги и их характеристики (пример ниже).

¹³ Оценка стоимости земельного участка в рамках расчета стоимости единого объекта недвижимости Затратным подходом также рассчитывается методом сравнения продаж по этой же стандартной схеме.

Описание объектов-аналогов

Наименование показателя	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Описание объекта			
Назначение			
Адрес Объекта-аналога			
Год постройки			
Этажность			
Этаж			
Ближайшая станция метро (при наличии)			
Удаленность от станции метро (при наличии)			
Высота потолков, м			
Элемент сравнения 1			
Элемент сравнения 2			
Элемент сравнения ...			
Общие примечания			
Источник информации	Наименование компании, контактное лицо и телефон точный адрес в Интернете (при наличии)		

5.2. Определения поправок и порядок их внесения

Оценщиком вносятся корректировки в цены сходных объектов по всем основным факторам ценообразования. Отказ от использования каких-либо основных ценообразующих факторов должен быть обоснован. При этом корректировки вносятся последовательно и должны проводиться отдельно по каждому фактору ценообразования с обоснованием величины каждой корректировки.

Согласование цен сходных объектов должно производиться, только если разница между максимальным значением скорректированной цены сходного объекта и минимальным значением скорректированной цены сходного объекта составляет **не более 20%**. Если разница между максимальным значением скорректированной цены сходного объекта и минимальным значением скорректированной цены сходного объекта составляет более 20%, то Оценщик обосновывает такое превышение разницы.

Значение суммарной корректировки (модуля частных корректировок) по каждому из выбранных объектов-аналогов должно составлять **не более 30%** (без учета поправки на торг) Если суммарное значение корректировки составляет более 30% от цены сделки/предложения на продажу, то Оценщик должен обосновать такое значение суммарной корректировки, а также аргументировано обосновать возможность позиционирования таких объектов в качестве аналогов Объекта оценки, права на которое оцениваются.

Оценщик выбирает тот или иной метод для расчета корректировки (в зависимости от ситуации), при этом аргументируя свой выбор. Методы расчета поправок следующие:

- Метод анализа парных продаж. Аналоги для расчета корректировок, проверяются и описываются по аналогии с основными аналогами для расчета рыночной стоимости объекта оценки.

- Экспертный метод. Все вносимые корректировки должны иметь источник информации. В случае если в качестве источника информации используется экспертное мнение, в Отчете должен быть проведен анализ данного значения на соответствие рыночным условиям, описанным в разделе анализа рынка, т.е. все корректировки должны иметь четкие обоснования (ФСО № 3). В случае использования экспертного мнения (не отраженного в обзоре рынка) Оценщиком должен быть проведен всесторонний анализ величин корректировок, используя несколько (не менее 3-х) независимых источников, с указанием контактной информации (наименование компании, контактное лицо и телефон, точный адрес в Интернете (при наличии)).

- Статистические методы. Полученные результаты корреляционно-регрессионного анализа должны быть проанализированы на адекватность рынку недвижимости Объекта оценки. Для выведения зависимости необходимо располагать значительной выборкой по сравниваемым объектам.

5.3. Итоговая таблица расчета рыночной стоимости недвижимого имущества в рамках сравнительного подхода

В данном разделе заполняется сводная расчетная таблица с учетом вышеописанных требований, где объект оценки сравнивается по основным ценообразующим параметрам с объектами-аналогами с введением рассчитанных корректировок.

Основные обязательные к применению параметры для сравнения¹⁴:

Основные для любого рода объектов:

- качество прав
- условия финансирования
- условия продажи
- условия рынка (корректировка на торг)
- местоположение
- транспортная доступность
- год постройки

В случае оценки квартиры/апартаментов/таухаусов:

- тип дома
- материал стен
- этаж расположения объекта
- этажность дома
- общая площадь квартиры
- площадь кухни
- количество комнат
- высота потолка
- санузел
- наличие балкона/лоджии
- вид из окон
- состояние объекта
- наличие мебели и техники
- если объект оценки – незавершенный строительством объект также необходимо ввести корректировки на степень готовности.

¹⁴ Данный перечень является рекомендуемым в рамках расчетной таблицы, по усмотрению Оценщика возможно расширение перечня согласно принятой структуре отчета об оценке.

В случае оценки жилого дома:

- материал стен
- этажность
- общая площадь
- высота потолков
- коммуникации
- состояние дома
- состояние внутренней отделки
- особенности планировки и наличие дополнительных нетипичных помещений/сооружений (сауна/баня/бассейн/гараж/беседки и прочее)
- наличие мебели и техники

В случае оценки земельного участка:

- общая площадь
- назначение и разрешенное использование
- коммуникации
- наличие доступа, линия от дороги
- форма
- благоустройство территории.

5.4. Заключение о рыночной стоимости объекта недвижимости сравнительным подходом

В данном разделе Оценщик приводит итоговые результаты определения рыночной стоимости Объекта(ов) оценки сравнительным подходом.

В случае оценки жилого дома также возможно справочное представление расчета в рамках Затратного подхода.

5.5. Согласование результатов расчетов различными подходами

В данном разделе должно быть приведено согласование результатов расчетов, полученных с применением различных подходов (в случае большого разброса цен, полученных в рамках подходов, приоритет при согласовании отдается Сравнительному подходу).

6. Заключение об итоговой величине рыночной стоимости Объекта оценки

Оценщик приводит итоговую величину рыночной стоимости с учетом правил округления (ФСО № 3).

Оценщиком должны быть проанализированы определенные удельные рыночные показатели (цена продажи и др.) на соответствие диапазону значений в рамках анализа рынка. При несоответствии полученных удельных рыночных показателей диапазону, приведенному в рамках анализа рынка, должно быть представлено обоснование такого несоответствия.

7. Расчет ликвидационной стоимости Объекта оценки

В данной главе Оценщик определяет степень ликвидности оцениваемого объекта с обоснованием, срок экспозиции (в днях), а также, на основании сделанных выводов, определяет ликвидационную стоимость с учетом срочной реализации, расходов по обращению взыскания и реализации объекта в течение короткого периода экспозиции.

8. Перечень используемых материалов.

9. Приложения к Отчету об оценке:

- **Копии документов Оценщиков** (дипломы, страхование профессиональной ответственности, членство СРО).

- **Копии документов, предоставленных Заказчиком**

Ниже представлен рекомендованный список документов и материалов, необходимых для проведения оценки.

Документы предоставляются в копии и заверяются заказчиком оценки. Прочие данные предоставляются в свободной письменной форме с подписью ответственного лица и печатью.

1. Правоустанавливающие документы (при наличии Свидетельства о ГРП), выписка из ЕГРН, сведения об обременениях. Документы (договоры), на основании которых возникли существующие права на объект. Обременения Объекта оценки правами третьих лиц. Сервитуты, охранный статус.

2. Технические и эксплуатационные характеристики Объекта оценки. Технический паспорт, поэтажные планы, экспликация помещений (актуальные), кадастровый паспорт при наличии, план земельного участка (кадастровый план)¹⁵. Наличие и поставщики ресурсов, эксплуатационные расходы, (электроснабжение, водоснабжение, канализация, теплоснабжение; охрана, уборка и пр.).

- **Иная информация, используемая в процессе оценки.**

Отчет должен быть подписан Экспертом, пронумерован, сшит, а также необходимо наличие печати организации.

¹⁵ При наличии данных документов.

