

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

(рекомендуемая форма)

1. Объект оценки

Указывается:

- a) состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии);
- b) характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики;
- c) права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки;
- d) сведения о незаконной перепланировке (в случае наличия): фиксируются незаконно внесенные изменения, а также имеющееся переустройство;
- e) сведения о наличии/отсутствии ограничений в использовании земельного участка (сервитут/зоны с особыми условиями использования территорий), на которых расположен объект недвижимости
- f) без учета обременений в виде залога¹;
- g) с учетом обременений в виде ограничений в использовании (при наличии таких ограничений)^{1,2}.

В случае, если в составе объекта оценки присутствует объект, относящийся к объектам культурного наследия (далее - ОКН), дополнительно указываются сведения из единого государственного реестра объектов культурного наследия, из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним:

- h) о времени возникновения ОКН, даты основных изменений (перестроек);
- i) о местонахождении объекта оценки;
- j) о категории историко-культурного значения объекта оценки (федерального, регионального, местного значения);
- k) о наличии зарегистрированного в установленном порядке охранного обязательства в отношении объекта оценки;
- l) о виде разрешенного использования земель в границах территории ОКН и его зоны охраны (в том числе, перечисляется информация о действующих запретах и установленных разрешениях на проведение работ, осуществление хозяйственной деятельности и размещении обозначений и надписей).
- m) описание особенностей ОКН, послуживших основанием для его включения в реестр. Информация из Паспорта объекта культурного наследия

2. Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки

Право собственности или право долгосрочной/краткосрочной аренды

3. Цель оценки

Указывается:

¹ Специальное допущение, влияющее на результат оценки, указывается в данном разделе на основании п. 5 ФСО «Процесс оценки (ФСО III)», утв. Приказом Минэкономразвития России от №200 от 14.04.2022

² В том числе при оценке жилого дома с земельным участком и/или земельного участка, на котором расположен жилой дом/будет осуществляться строительство жилого дома

Для целей сделки купли-продажи/ для целей залога

4. Нормативные акты, используемые при проведении оценки

Оценка должна быть выполнена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Оценка должна быть выполнена в соответствии с:

- Федеральным стандартом оценки « Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от №200 от 14.04.2022.
- Федеральным стандартом оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от №200 от 14.04.2022.
- Федеральным стандартом оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от №200 от 14.04.2022.
- Федеральным стандартом оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от №200 от 14.04.2022.
- Федеральным стандартом оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от №200 от 14.04.2022.
- Федеральным стандартом оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от №200 от 14.04.2022.
- Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России 25.09.2014 г. № 611.
- Федерального стандарта оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 327.
- Стандартами и правилами оценочной деятельности СРО, в которой состоит Оценщик

5. Вид стоимости

Рыночная стоимость.

6. Предпосылки оценки

- 1) предполагается сделка с объектом оценки;
- 2) участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники);
- 3) предполагаемое использование объекта для целей залога – текущее использование;
- 4) предполагаемое использование объекта для целей купли-продажи – наиболее эффективное использование;
- 5) характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.

7. Дата оценки _____

8. Особенности проведения осмотра

Проведение процедуры осмотра объекта оценки с фотофиксацией является обязательным условием проведения оценки

9. Специальные допущения

- Допущения, применяемые в оценке в отношении перспектив развития объекта оценки, должны быть обоснованы рыночными данными и тенденциями;
- Все преимущества, существующие у собственника в отношении объекта оценки и условия владения и пользования объектом оценки, отличающиеся от рыночных условий, не могут учитываться при оценке, если они не сохраняются бесспорно при переходе права собственности на объект оценки иному лицу;

- Отступления от базовых предпосылок должны быть отражены в задании на оценку и соответствовать предполагаемому использованию результатов оценки;
- Введение допущений, не соответствующих рынку, – специальных допущений – допустимо исключительно при согласовании с банком, если имеются достаточные основания для этого, исходя из предполагаемого использования результатов оценки;
- Допущения, связанные с наличием долгосрочных договоров с нерыночными условиями, а также допущения, связанные с наличием противоречий в документах и информации, предоставленных Заказчиком, обнаруженных оценщиком во внешних источниках, должны быть согласованы с Банком.

10. Иные допущения в отношении объекта оценки и условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки

Все особые допущения должны быть вынесены в соответствующий раздел отчета об оценке. Не допускается отсылка на прочие допущения и ограничения, изложенные по тексту в иных разделах отчета об оценке.

11. Ограничения оценки

Рекомендации по заполнению раздела:

Ограничения оценки представляют собой отказ от выполнения тех или иных действий в процессе оценки. Введение ограничений и связанных с ними допущений должно быть согласовано с Банком при наличии достаточных оснований. Ограничения не должны противоречить ФСО. Наличие ограничений должно в обязательном порядке быть отражено в разделе отчёта об оценке «Основные факты и выводы». Примеры ограничений:

А) В случае объективной невозможности проведения осмотров: оценщик не производит осмотр объекта, основывается на данных, предоставленных заказчиком, и доступной открытой информации. Степень влияния невозможности осмотра на достоверность результатов оценки анализируется оценщиком и указывается в настоящем разделе.

Б) Ограничения в источниках информации, если необходимая информация из некоторых видов надежных источников недоступна оценщику (использование внешней информации об объекте оценки; использование среднерыночных показателей при отсутствии информации по объекту оценки; использование неактуальной по состоянию на дату оценки информации и предположение об отсутствии изменений на дату оценки по сравнению с датой предоставления информации).

12. Ограничения на использование, распространение публикацию отчета об оценке объекта оценки

Рекомендации по заполнению раздела:

Пример 1. Отсутствуют.

Пример 2. Распространение информации, содержащийся в отчете об оценке, допускается только с письменного разрешения Оценщика.

Пример 3. Иное (указать).

13. Форма составления отчета об оценке

Отчет должен быть представлен Заказчику в двух экземплярах в виде надлежащим образом заверенного письменного Отчета об оценке Объекта оценки и Банку в виде заверенной копии Отчета. Вместе с Отчетом в Банк должны быть предоставлены все итоговые расчетные файлы с сохранением формул и связей.

14. Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки

- a) Выписка из ЕГРН
- b) Свидетельство о собственности
- c) Договор аренды земельного участка
- d) Кадастровый паспорт на ОКС и з/у
- e) Технический паспорт ОКС
- f) Справка о произведенных ремонтах и капитальных вложениях за последние 3 года до даты оценки
- g) Справка о составе и величине операционных расходов по объекту недвижимости за последние 3 года до даты оценки
- h) Иные документы/информация по запросу оценщика

15. Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов

При необходимости проведения при оценке исследований, требующих специальных знаний, обязательно привлечение отраслевых экспертов

16. Дополнительные исследования и иные расчетные величины, которые не являются результатами оценки

Указываются при необходимости

17. Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)

Банк

18. Формы представления итоговой стоимости

Итоговое значение стоимости после согласования результатов применения подходов к оценке должно быть выражено единой величиной в валюте Российской Федерации и может быть представлено в округленной форме по правилам округления. Необходимо указать с НДС и без НДС.

19. Специфические требования к отчету об оценке

Отчет комплектуется приложениями, в которых приводятся копии документов, использованных при выполнении оценки, принтскрины аналогов из сети Интернет (не более 1-го на страницу горизонтальной ориентации формата А4), информации по факту совершившихся сделок купли-продажи объектов (при наличии) с указанием электронного адреса объявления и дополнительной информации, полученной в результате интервьюирования представителя продавца.

В приложении к Отчету приводятся копии документов, предоставленных Заказчиком. Документы, предоставляемые Заказчиком, должны быть заверены надлежащим образом. Копии документов заверяются печатью балансодержателя (собственника), документы объемом более 1 (одного) листа прошиваются и скрепляются печатью. Бухгалтерские справки подписываются главным бухгалтером или руководителем и скрепляются печатью.

Дата составления отчета не позднее 3-х месяцев с даты оценки

20. Специальные требования к содержанию отчета об оценке

20.1 Физическая и правовая идентификация объекта

Результаты осмотра должны быть оформлены в виде фотографий и общей оценки состояния объекта и приведены все факторы, влияющие на стоимость и учитываемые в дальнейшем при оценке.

Оценщику необходимо осуществить сбор и анализ правоустанавливающих документов, а также документации, устанавливающей качественные и количественные характеристики объекта недвижимости, используемые в дальнейших расчетах.

По результатам анализа перечня документов формируется вывод о наличии всех необходимых документов, позволяющих установить количественные и качественные характеристики объекта.

В процессе осмотра оценщику необходимо:

- удостовериться в фактическом наличии объекта и провести его идентификацию; в случае, если однозначная идентификация объекта оценки невозможна, это необходимо указать в Отчете;
- произвести фотосъемку³ объекта оценки (10 фотографий): адресный указатель на доме, вид с улицы (фасад), окружение объекта оценки, внутреннее состояние помещений, внутреннее состояние подвалов/коммуникаций.
- установить: наличие на земельном участке иных объектов недвижимости, если подобные объекты выявлены, то необходимо указать какие конкретно объекты были выявлены;
- осуществить: сверку параметров объекта, указанных в кадастровых и правоустанавливающих документах с данными, явившимися результатом осмотра.

20.2 Описание объекта

Настоящий раздел должен включать информацию, исчерпывающе и однозначно характеризующую качественные и количественные характеристики объекта оценки и окружающей его среды, а также другие факторы, существенно влияющие на стоимость объекта оценки.

Конкретный перечень рассматриваемых показателей зависит от типа оцениваемого объекта недвижимости и может быть дополнен оценщиком, например, для земельных участков сельскохозяйственного назначения, жилой недвижимости, АЗС, гостиниц и др.

При оценке массивов объектов рекомендуется проводить группировку объектов по сегментам, а также с учетом местоположения. В рамках анализа рекомендуется проводить первичный анализ ликвидности объектов с учетом их основных характеристик и выявленных особенностей объектов.

20.2.1 Идентификационные характеристики

- состав объекта оценки (земельный участок и улучшения, входящие в состав объекта оценки);
- реквизиты собственника оцениваемого объекта недвижимости;
- если объект принадлежит юридическому лицу - первоначальная и остаточная балансовая стоимость всех элементов оцениваемого объекта недвижимости, дата принятия объектов к учету; дата ввода объектов в эксплуатацию; информация о дате последней переоценки
- кадастровая стоимость, дата установления кадастровой стоимости, ставки земельного налога и налога на имущество.
- юридическое описание объекта – принадлежность и состав прав на объект недвижимости и на его части (земельный участок, Улучшения), обременения, ограничения, сервитуты, интересы третьих лиц.

При этом должны описываться все правовые характеристики объекта, которые принимались во внимание при оценке – как зарегистрированные в установленном порядке, так и не зарегистрированные, но существенные при определении стоимости;

20.2.2 Описание земельного участка

Основные параметры – площадь, конфигурация, границы – фиксируются на основании ЕГРН, публичной кадастровой карты. Формирование объекта с иными характеристиками, чем отражены в официальных источниках, допускается по согласованию с Банком, что указывается в допущениях.

³ Приложенных фотографий должно быть достаточно, чтобы сформировать объективное мнение об объекте оценки. В Отчете необходимо привести следующие основные фотографии: общий вид каждого здания, внутренней отделки, наиболее дорогостоящего оборудования, существующие дефекты имущества, влияющие на его стоимость и учтенные в дальнейшем в процессе оценки. Фотографии должны быть подписаны с указанием инвентарного номера и содержать пояснения относительно отраженного на фото объекта.

Существенная часть информации устанавливается либо проверяется на месте, при осмотре участка и окрестностей. Исследование включает также изучение карт местности, кадастровых карт.

- Площадь, форма, контуры (для многоконтурного участка), рельеф, растительность, водные объекты;
- Границы участка, красные линии;
- Улучшения, произведенные мероприятия по преобразованию участка, например: отсыпка и выравнивание, прокладка дорог и площадок, ограждение, системы орошения, наличие скважины, систем водоотведения, систем энерго-, газо-, водоснабжения в границах участка;
- Улучшения следует рассмотреть и отразить в отчете также и в том случае, если они не входят в состав объекта оценки. Если же улучшения входят в состав объекта оценки, то необходимо установить их основные характеристики;
- Если в состав объекта включены права на проектную, разрешительную документацию, то – перечень документов и описание проекта строительства, его стадии.
- Обеспеченность центральными коммуникациями – электро-, водо-, газоснабжением, канализацией: подведенная мощность, точки подключения; основания для вывода о доступности коммуникаций (документы либо иное подтверждение), степень готовности к подключению, потенциал подключения, и какие коммуникации доступны в том же населенном пункте, если на момент проведения оценки вопрос о подключении к коммуникациям не решен, другие существенные данные. Характеристика достаточности имеющихся ресурсов (например, размер электрической мощности на 1 кв. м).

Возможные состояния:

- к участку подведены коммуникации;
- получены технические условия на их подведение;
- участок не обеспечен коммуникациями.

При использовании данных технического паспорта на улучшения в качестве источника информации о коммуникациях необходимо убедиться, что в техническом паспорте отражены именно центральные коммуникации.

- Для сельскохозяйственных угодий – показатели бонитировки почв;
- Иллюстрации и подтверждение характеристик участка в отчете об оценке: план участка на кадастровой карте в формате спутниковой съемки, нанесение границ на других картах, готовые схемы из проекта застройки и другие иллюстрации, фотографии.
- Категория земель, разрешенное использование:
 - категория и вид разрешенного использования участка на дату оценки;
 - в случае планов о смене ВРИ участка у владельца – проведенные мероприятия в этом направлении, подтверждающие документы (письма, разрешения и другие);
 - при наличии планов застройки – ГПЗУ, полученная разрешительная документация, описание стадии получения разрешений;
 - Сведения о соответствии улучшений участка разрешительной документации. В случае наличия отступлений от разрешительной документации – необходимо согласование с Банком отдельного допущения об учете несоответствий разрешительной документации в оценке – либо допущение о согласовании изменений, с обоснованием принципиальной возможности, либо допущение об учете затрат на приведение строительства в соответствие проекту, либо изменения проекта.
 - актуальное зонирование участка и его окружения (на основании документов территориального планирования муниципальных образований (генеральных планов населенных пунктов, правил землепользования и застройки), иных документов);
- Обременения:
 - зарегистрированные в ЕГРН охранные зоны (ЗОУИТ), их площадь, источники обременений (прохождение трасс коммуникаций по участку и соседним участкам, водных объектов, наличие сооружений третьих лиц на участке и прочие). Для трасс ЛЭП, газопроводов и прочих сетей необходимо установить, как расположены коммуникации на участке;

- выявленные при осмотре и изучении источников помимо ЕГРН ограничения в использовании (в процессе осмотра необходима фотофиксация), оценка площади таких зон; прохождение линейных объектов, водоохраных зон, природоохраных зон и иных особо охраняемых территорий, как правило, указано на генеральных планах населенных пунктов;

20.2.3 Описание улучшений (зданий, строений, сооружений)

- Период застройки и год ввода в эксплуатацию,
- Сведения о проводимых и планируемых ремонтах объекта (текущих и капитальных)
- Объемно- планировочные и конструктивные характеристики, в том числе:
 - строительный объем,
 - площадь застройки,
 - состав площадей в разрезе функционального использования,
 - этажность,
 - описание основных конструктивных элементов (фундаментов, несущих и ограждающих конструкций, проемов, отделки, инженерных и сантехнических систем и т.п.),
 - описание состояния основных конструктивных элементов
 - другие необходимые сведения.
- Если объектом оценки является помещение или часть здания, приводится описание здания в целом и оцениваемых помещений, включая их расположение в здании;
- В отчете должна быть осуществлена «привязка» объекта к конкретному земельному участку (сопоставлены данные о местонахождении объекта с имеющейся информацией по земельному участку);
- Указание на принадлежность объекта оценки к объектам культурного наследия, если он таковым является, а также описание связанных с этим, ограничений использования объекта и привлекательности на рынке, обусловленной культурно-историческим потенциалом

20.2.4 Назначение и текущее использование объекта оценки, экономические характеристики

- Экономические характеристики:
 - история приобретения, цены сделок с участком (если такие сделки были);
 - история и фактическое использование на дату оценки, основные технико-экономические и финансовые характеристики варианта использования,
 - Ретроспективная и прогнозная информация об основных показателях использования объекта (извлекаемых доходах от использования, расходах на содержание объектов). Необходимо проводить сравнение фактических показателей оцениваемого объекта с рыночными показателями;
 - условия предоставления в аренду, если имело место: договоры аренды, арендаторы, срок аренды, арендная ставка и прочие условия аренды (в том числе условия льготного выкупа).
- При выявлении изменений функционального назначения Имущества или его частей, все результаты перепрофилирования должны оцениваться с точки зрения возможного изменения стоимости или ликвидности Имущества.
- Если объект используется для извлечения дохода иначе, чем по договору аренды, – в бизнесе собственника участка, например, в сельскохозяйственном обороте, для платной парковки автотранспорта, предоставлении мест для временной торговли и т.п., – необходима подробная характеристика экономики бизнеса в части, связанной с объектом. Отсутствие подобной информации является ограничением процесса оценки.

20.2.5 Описание местоположения объекта оценки

- Описание местоположение должно включать характеристику транспортной доступности, уровня развития инфраструктуры, окружающей застройки, престижности либо депрессивности района, иных факторов, влияющих на привлекательность местоположения объекта оценки:

- Адрес (Для определения координат земельного участка и фиксации результатов визуального осмотра, возможно, использовать технические средства (приборы) со встроенным модулем GPS).
 - удаленность от областного, районного центра, ближайшего населенного пункта;
 - Близость к социальным объектам, деловому району и офисной застройке, жилью, промышленным объектам, туристическим и рекреационным зонам, а также прочим местам притяжения либо отталкивания, что может формировать интерес либо, напротив, снижать привлекательность объекта;
 - Транспортная и пешеходная доступность. Если доступ осуществляется через смежный участок в частной собственности, то основание для его использования (договор сервитута, аренды, иное);
 - Непосредственное окружение (по границам) и характеристика района расположения, что может определять характер застройки оцениваемого участка: тип застройки окрестностей, характер использования (в том числе интенсивность), престижность района, класс строений.
- В данный раздел рекомендуется включать карты-схемы района расположения объекта оценки (крупномасштабную, отражающую положение объекта на территории города, области, района, и мелкомасштабную – на уровне микрорайона, улицы, хозяйства).

В отчет необходимо поместить иллюстрации и подтверждение установленным фактам: карты, схемы расположения участка относительно важных для его использования населенных пунктов, объектов, план окружающей застройки территории расположения участка с зонированием, другие соответствующие теме материалы.

Недопустимо приведение качественных характеристик без должного обоснования («местоположение характеризуется хорошей пешеходной доступностью»).

Количественные характеристики удаленности должны быть приведены с приведением источников измерений.

20.2.6 Вывод по итогам описания объекта

- По результатам анализа информации, переданной Заказчиком, а также сведений, собранных Оценщиком об объекте оценки самостоятельно, необходимо формирование четкого и однозначного понимания объекта оценки и его четкой и однозначной идентификации, в том числе:
 - Выявление индивидуальных особенностей объекта оценки, которые необходимо учесть при определении его стоимости (в том числе наличие каких-либо обременений);
 - Формирование первичного перечня факторов, имеющих значимое влияние на характеристики объекта оценки и на его стоимость, которые были выявлены по результатам анализа внешней и внутренней информации, а также осмотра объекта оценки;
 - Идентификация сегмента рынка, к которому относится объект оценки (с обоснованием отнесения объекта к определенному сегменту); идентификация типа объекта в рамках сегмента, к которому он относится.

При непредоставлении каких-либо необходимых существенных сведений об объекте оценки делается отметка об отсутствии в распоряжении Оценщика соответствующей информации, о чем делается соответствующее допущение в Отчете. При этом Оценщик обязан предпринять шаги по поиску наиболее полной информации об объекте оценке и компании, ведущей бизнес (при необходимости, для специализированной недвижимости), в открытых источниках информации, а также специализированных ресурсах (к примеру, СПАРК, Контур и т.п.).

20.3 Анализ рынка объекта

1. В анализе рынка и факторов стоимости необходимо сосредоточиться на географическом районе расположения объекта оценки, который по умолчанию является наиболее близким рынком для оцениваемого объекта. Рассматривать другие регионы допустимо в случае межрегионального характера и масштаба объекта оценки или отсутствия данных по исследуемому региону, в чем должен убедиться оценщик.

2. Рекомендуется использование более одного источника информации. Используемая информация должна быть подтверждена и формализована (документ/публикация, имеющий/-ая название, авторство, дату составления).
3. Изучение рынка не ограничивается выбором аналогов для применения сравнительного подхода. Напротив, при выборе аналогов учитываются результаты анализа рынка и определения сегмента, к которому относится оцениваемый объект.
4. Ссылки на источники информации должны содержать точные адреса и дату обращения и вести на страницы с данными об использованных величинах либо упоминаемых фактах. Недопустимы ссылки до доменных адресов. В случае использования информации, не обеспеченной свободным доступом либо возможно изменение этой информации или адреса страницы, на которой она опубликована, либо используется информация, опубликованная не в общедоступном печатном издании, то к отчету об оценке должны быть приложены копии соответствующих материалов.
5. При ссылках на мнение экспертов должна быть представлена информация о профессиональном уровне и опыте привлеченных экспертов и их контактная информация.
6. Ссылки на «собственную базу данных оценщика» допустимы только в случае приведения количественных данных, на которых базируются сделанные аналитические выводы.
7. Основные вопросы, на который должен ответить анализ рынка:
 - К какому сегменту рынка относится объект оценки
 - Какова инвестиционная активность в выделенных сегментах рынка, объем строительства в этом сегменте (для участков с потенциалом застройки), отмечается ли рост/спад инвестиционной активности, каковы тенденции.
 - Каков диапазон цен в сегменте, к которому относится оцениваемый объект или наиболее близком к нему, ранжирование по ценовым факторам, динамика цен (за доступный период наблюдения до 3-х лет);
 - Уровень цен на строительство в выделенном сегменте рынка, типичные сроки реализации проектов строительства, данные по уровню доходности инвестиций в выделенном сегменте рынка;
 - цены/арендные ставки, вакантные площади, темп поглощения и другие характеристики в зависимости от видов использования
 - Варианты использования объектов с подобными свойствами на рынке,
 - Факторы цен на подобные объекты, конкурентоспособность оцениваемого объекта;
 - Для земельных участков:
 - критерии выбора в пользу того или иного варианта застройки для земельных участков. Доступность и практика смены ВРИ на рынке;
 - Основные показатели выделенного сегмента рынка после застройки или иного развития земельного участка и их динамика. Для сельскохозяйственных угодий – показатели рынка соответствующей сельскохозяйственной продукции;
 - При анализе рынка следует принимать во внимание, что ВРИ для земельного участка и текущее использование для недвижимости по умолчанию не задает сегмент рынка, к которому относится объект оценки. Если смена ВРИ возможна и вероятна, есть примеры подобной практики, необходимо изучить рынок земли исходного ВРИ, имеющий потенциал его смены, а также сегменты, в которых может быть востребован участок после смены ВРИ.
8. Отчет об оценке не должен содержать информацию, не используемую при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов, если она не является обязательной согласно требованиям федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет, а также настоящим требованиям Банка.
9. Результаты анализа рынка должны содержать выводы о ликвидности и типичном сроке экспозиции объекта оценки.
10. Результаты анализа рыночной ситуации должны содержать в себе выводы, касающиеся объекта оценки.

11. В разделах Отчета об оценке, посвященных анализу рынка необходимо сделать итоговые выводы о том, какие именно ключевые моменты, исследованные / выявленные в этих разделах, будут использованы в дальнейших расчетах в рамках оценки.

20.4 Требования к проведению анализа наиболее эффективного использования

1. Выбор НЭИ должен быть проведен с той детализацией, которая позволит определить важные свойства аналогов для проведения сравнительного анализа параметров модели доходного подхода. Для реализации доходного подхода НЭИ должно задавать не только функционал, но и класс строения, вероятную плотность застройки и потенциальную площадь строения или диапазон площади, общие архитектурно-планировочные и другие существенные параметры модели расчетов. Для выбора максимально близких аналогов в сравнительном подходе следует также рассмотреть возможность определения ключевых характеристик НЭИ.
2. При анализе НЭИ принимаются во внимание Эффективные и востребованные на рынке варианты, обращая внимание на следующее:
 - предлагаемый владельцем концепция или проект развития объекта (реконструкции здания, застройки участка и т.п.) – один из возможных вариантов, может не отвечать современным тенденциям в строительстве, не обеспечивать максимальную стоимость объекту оценки. Необходимо убедиться, что отсутствуют более эффективные варианты, особенно в случае, когда проект долгое время остается нереализованным, у собственника участка отсутствует опыт девелопмента;
 - варианты использования должны быть востребованы на рынке, выбор способа использования необходимо подтвердить примерами вариантов девелопмента в этом сегменте;
 - необходимость или величина затрат на смену ВРИ должна быть учтена при выборе НЭИ.
3. Если оцениваемый объект не может быть использован вне связи с какими-либо другими активами, это является основанием для изменения состава объекта оценки и задания на оценку, что необходимо обсудить с заказчиком оценки и Банком.
4. На практике наиболее часто назначение зданий соответствует назначению и виду разрешенного использования земельного участка, на котором оно расположено. При этом рекомендуется дополнительно проводить анализ целесообразности текущего использования в контексте наличия/ отсутствия целесообразности изменения назначения с учетом его юридической осуществимости.
5. При неудовлетворительном состоянии объекта рекомендуется анализировать целесообразность проведения ремонта/ реконструкции. При выводе об отсутствии целесообразности проведения ремонта рекомендуется анализировать целесообразность сноса строения и использование земельного участка, на котором оно расположено, как свободного.
6. При выявлении изменений функционального назначения объекта оценки или его частей, необходимо провести анализ юридической допустимости таких изменений, а также влияния этих изменений на стоимость объекта и его ликвидность.

20.5 Затратный подход к оценке

Для объектов коммерческой недвижимости методы затратного подхода в оценочной практике применяются ограниченно (например, для объектов, не введенных в эксплуатацию/недостроенных/НЗС; специализированных объектов, а также при крайне неактивном рынке недвижимости региона расположения объектов оценки, если отсутствуют рыночные данные для реализации методов сравнительного и доходного подходов).

В случае применения затратного подхода обязательно подробное изучение и обоснование величины функционального и внешнего устаревания объекта оценки.

Величина физического износа не может определяться только на основании данных, предоставленных техническими специалистами правообладателя. Эти данные могут носить либо справочный характер, либо использоваться как один из методов расчета физического износа только наряду с другими;

Определение фактического физического состояния зданий/сооружений должно подтверждаться данными о фактическом состоянии конструктивных элементов строений, зафиксированных в результате осмотра и зафиксированных в фотоматериалах Отчета об оценке.

20.6 Сравнительный подход к оценке

Правила отбора аналогов для проведения расчетов должны включать четкие обоснованные критерии, позволяющие воспроизвести расчет на базе указанного оценщиком объема доступных данных.

Допускается использовать не только данные о сделках, но и предложения на продажу участков. При этом следует изучить возможность получения и максимально использовать сведения о фактах продажи.

В описании расчетов (расчетной таблице) необходимо приводить фотографии аналогов и полный текст объявлений.

В Отчете должна быть представлена карта (схема) месторасположения объектов аналогов с указанием местоположения объекта оценки.

В Отчете об оценке должно быть приведено подробное единообразное описание объектов-аналогов, дающее полное представление об их экономических и технических характеристиках, а также о физическом состоянии, включая все определенные основные ценообразующие факторы в Анализе рынка.

Скриншоты аналогов должны содержать полный текст объявления.

Необходимо собрать как можно больше информации об аналогах по выбранным элементам сравнения, интервьюируя продавцов или их представителей, проводя осмотры (если это возможно), используя данные открытых источников, в т.ч. ЕГРН, публичной кадастровой карты, спутниковых карт, другие варианты.

В случае получения информации об объекте из интервью необходимо указывать контактные данные продавца и дату получения информации, а также отмечать все факты отличия характеристик, полученных от продавца, от данных, указанных в объявлении.

Все сделки и предложения должны анализироваться на предмет срока экспозиции доступными средствами, результаты анализа необходимо учитывать при выводе о стоимости.

Допустимо использовать информацию о выставленных на продажу или проданных объектах после даты оценки, если это позволяет получить более надежные результаты оценки. В этом случае необходимо проанализировать изменения на рынке после даты оценки, которые могли бы привести к изменениям цен на аналогичные активы, а также динамику цен, и внести необходимые корректировки на рыночные условия.

Информация о цене предложения объекта оценки не может быть использована в качестве цены объекта-аналога. Вместе с тем историческая цена купли-продажи объекта, если она является результатом сделки между независимыми лицами и относится к периоду до даты оценки, после которого не было значительных изменений в стоимости недвижимости, должна приниматься во внимание.

При оценке сравнительным подходом не допускается проведение оценки с предварительным выделением стоимости строений (как стоимости объекта-аналога за вычетом стоимости земельного участка). Расчет по сравнительному подходу необходимо проводить с проведением корректировок к полной стоимости объектов аналогов (земля + строения).

Корректировки на НЭИ не допускаются, аналоги, как указано выше, выбираются из участков с одинаковым по функционалу участка НЭИ.

При внесении корректировок необходимо учитывать степень надежности данных, на которых они основаны, и применимости их для данной оценки.

В случае невозможности внесения количественных корректировок или их недостаточной надежности следует применить качественные корректировки.

Если разница между максимальным значением скорректированной цены сопоставимого объекта и минимальным значением скорректированной цены сопоставимого объекта составляет более 30% (без учета скидки на торг), то в Отчете об оценке должно быть приведено аргументированное обоснование данного отклонения;

Если значение суммарной корректировки (модуля частных корректировок) по каждому из выбранных объектов-аналогов составляет более 30% (без учета скидки на торг), должно быть приведено обоснование такого значения суммарной корректировки, а также аргументация возможности позиционирования таких объектов в качестве аналогов Объекта оценки.

20.7 Доходный подход к оценке

Доходный подход применяется для оценки недвижимости, пригодной для сдачи в аренду.

При неполной загрузке (либо полном отсутствии арендаторов) объекта по состоянию на дату оценки, но потенциально возможной сдаче площадей в аренду рекомендуется использование метода дисконтированных денежных потоков с учетом постепенной загрузки объекта до рыночного уровня.

При наличии на дату оценки информации о законодательно утвержденной прогнозной динамике налоговых ставок по налогу на имущество в регионе расположения объекта оценки данный факт должен быть учтен в прогнозном периоде, в связи с чем рекомендуется к применению метод дисконтированных денежных потоков.

Необходимо проводить проверку прогнозных данных относительно функционирования объекта оценки, представленных заказчиком или собственником объекта оценки, на соответствие рыночным данным.

Рекомендовано проведение анализа текущей загрузки объекта оценки на дату оценки, планов Заказчика по прогнозной загрузке объекта (при наличии), рыночных данных по величине и прогнозной динамике загрузки объектов соответствующего сегмента рынка.

При расчете величин коммунальных и эксплуатационных расходов необходим анализ состава данных расходов на локальном рынке объекта оценки.

Рекомендуется сравнивать расчет по рыночным данным с фактическими данными Заказчика. При наличии существенных различий необходим дополнительный анализ.

В общем случае при соответствии фактических расходов по объекту рыночному диапазону величины данных расходов рекомендуется отдавать предпочтение фактическим данным Заказчика.

Расчет налога на имущество и земельных платежей производится с учетом действующего законодательства.

Необходим учет даты установления кадастровой стоимости (в ситуации, когда базой для налогообложения является кадастровая стоимость объекта).

По итогам проведения расчета совокупных расходов необходимо проверить удельную величину расходов на соответствие рыночным диапазонам по соответствующему сегменту рынка недвижимости на дату оценки.

При наличии существенной динамики доли операционных расходов (либо при значительном ее отличии от рыночных) рекомендуется проведение дополнительного анализа факторов, вызвавших подобные отклонения.

Для расчета величины ставки капитализации / дисконтирования рекомендуется использование рыночных данных по состоянию на дату оценки.

При использовании экспертных оценок рекомендуется обоснование выбора всех величин, принимаемых к расчету.

При расчете итоговой стоимости объекта рекомендовано обратить внимание на следующие моменты:

- Соответствие ставок аренды по составу включенных в них расходов, оплачиваемых арендаторами, расходам, включенным в состав операционных расходов при расчете чистого операционного дохода
- Соответствие ставок аренды по наличию/отсутствию в их составе величины НДС, расходам, включенным в состав операционных расходов при расчете чистого операционного дохода (включен ли НДС в состав расходов)
- Соответствие ставок аренды ставке дисконтирования/ капитализации (реальные/ номинальные ставки, доналоговые/ посленалоговые ставки).

В связи с необходимостью оценки множества параметров модели доходного подхода, высокой зависимостью его результатов от точности параметров, необходимо проводить анализ чувствительности результатов доходного подхода к вариативности основных параметров.

20.8 *Согласование.*

В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки (более 30%) оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

При расхождении результатов по подходам более 30% предпочтение отдается доходному подходу.