

## Приложение №4. Требования к Отчету об оценке объектов недвижимости

### Требования к Отчету об оценке недвижимости потребительского назначения

#### 1. Общие требования

1.1. Содержание Отчета об оценке (далее – Отчет) должно соответствовать требованиям Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральных стандартов оценки № 1, 2, 3, 7, 9 (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7, ФСО №9), а также всем стандартам и правилам оценочной деятельности, утвержденным саморегулируемой организацией Оценщиков, членом которой является Оценщик, подготовивший Отчет.

1.2. Отчет должен быть выполнен Оценочной организацией, включенной в Перечень оценочных организаций или удовлетворяющей требованиям к Оценочным организациям, размещенным на сайте Банка.

1.3. При предоставлении Отчета на бумажном носителе, Отчет должен быть пронумерован постранично, прошит, подписан оценщиком или оценщиками, который(ые) провел(и) оценку, а также скреплен личной печатью оценщика или оценщиков, либо печатью юридического лица, с которым оценщик или оценщики заключил(и) трудовой договор.

1.4. При предоставлении Отчета в форме электронного документа, Отчет должен быть подготовлен и выпущен в автоматизированной системе для работы оценщиков Партнер-онлайн Оценка, доступ в которую предоставляется ООО «Центр недвижимости от Сбербанка» путем регистрации Оценочной организации на ресурсе <https://eva.domclick.ru>. Отчет в форме электронного документа должен быть пронумерован постранично, подписан оценщиком или оценщиками, который(ые) провел(и) оценку, а также подписан руководителем юридического лица, с которым оценщик или оценщики заключил(и) трудовой договор, усиленной квалифицированной электронной подписью (УКЭП), выпущенной удостоверяющим центром, с которым ООО «Центр недвижимости от Сбербанка» заключило договор.

1.5. Отчет должен содержать информацию о квалификационном аттестате оценщика, подготовившего Отчет. Квалификационный аттестат должен быть выдан по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости». В приложении к Отчету размещается копия данного квалификационного аттестата.

1.6. Срок с даты оценки до даты составления Отчета об оценке не должен превышать 3 месяца.

1.7. В Отчете должна быть отражена информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке Отчета организациях и специалистах, с указанием их Ф.И.О., квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки, в том числе о представителе, проводящем осмотр объекта оценки с указанием даты проведения осмотра.

1.8. В приложении к Отчету должны содержаться копии документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе правоустанавливающие и правоподтверждающие<sup>1</sup> документы, а также документы технической инвентаризации, заключения экспертиз, а также другие документы по объекту оценки (при их наличии) с учетом следующего:

- а) правоустанавливающие документы, подлежащие государственной регистрации должны быть зарегистрированы в установленном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ;
- б) технические документы (технический паспорт/выписка из технического паспорта/технический план (подготовленный в соответствии с условиями кадастрового учета объектов недвижимости в Росреестре) с поэтажным планом, экспликацией помещений к поэтажному плану; кадастровый паспорт/выписка из кадастрового паспорта, полученные до 01.01.2017 - должны быть удостоверены органом/лицом, осуществляющим технический учет и инвентаризацию/кадастровый учет объектов недвижимости;
- в) выписка из Единого государственного реестра недвижимости, полученная после 01.01.2017, должна быть удостоверена органом регистрации прав/многофункциональным центром.

<sup>1</sup> Правоподтверждающими документами являются Свидетельство о государственной регистрации права и/или Выписка из ЕГРН.

- d) копии электронных документов включаются в состав Отчета с учетом следующего: электронный документ должен быть подписан УКЭП, а копия должна содержать отметку об УКЭП лица, подписавшего электронный документ;
- e) информация и документы, предоставленные заказчиком, должны быть подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке;
- f) копии документов должны быть читаемы, содержать все страницы и разделы, по объектам – аналогам не допускается использование не четких, обрезанных снимков.

1.9. Оценщик и/или лицо, уполномоченное на это оценщиком, также участвующее в подготовке Отчета в процессе проведения оценки, должен(но) лично осмотреть и идентифицировать объект оценки, если иное не предусмотрено условиями Банка.

1.10. Идентификация объекта оценки включает в себя проверку соответствия параметров объекта, указанных в технических, правоподтверждающих и правоустанавливающих документах, фактическим данным по результатам осмотра.

Основные параметры, требующие анализа:

- при осмотре объекта недвижимости необходимо убедиться в том, что осуществляется осмотр именно того объекта недвижимости, который указан в правоподтверждающих и технических документах, сверить местоположение осматриваемого объекта с фактическим адресом. Необходимо сопоставить информацию, указанную в технической документации (поэтажные планы и экспликация) с фактическим состоянием здания/помещения. В случае наличия расхождений, факт наличия расхождений должен быть отражен в Отчете;

- оценка объекта не должна проводиться, если идентификация объекта оценки невозможна.

1.11. При наличии несанкционированных перепланировок/модернизаций/реконструкций в Отчете должно быть указано, какие именно несанкционированные перепланировки/модернизации/реконструкции были произведены. Итоговая рыночная стоимость должна быть указана с учетом стоимости восстановления до первоначального вида.

1.12. К Отчету должны быть приложены качественные фотографии:

- общего вида объекта оценки (если получить общее изображение объекта было невозможно, к Отчету могут прикладываться фотографии отдельных частей здания, позволяющие сформировать целое изображение объекта, также фотографии, позволяющие определить его адрес);

- окружение объекта оценки;
- виды из окон;
- фотографии комнат и помещений оцениваемого объекта оценки;
- фотографии мест для подключения сантехнического оборудования (при отсутствии такого оборудования);
- фотографии оконного блока, балкона, лоджии (при открытых занавесках/шторах/жалюзи);
- фотографии, отражающие наличие не согласованных перепланировок (при наличии);
- изображения всех имеющихся повреждений и дефектов (внешних и внутренних) и переоборудованных комнат и помещений (при наличии таковых), указанных в допущениях и ограничениях. Фотофиксация объекта оценки должна проводиться в светлое время суток. Фотографии должны быть подписаны в соответствии с поэтажным планом и экспликацией.

Допускается предоставление Отчета без осмотра объекта оценки при выполнении следующих условий:

- Отчет предоставляется по ранее выданному Банком кредиту на новостройку<sup>2</sup>, с целью передачи в Банк при оформлении права собственности на кредитуемый объект недвижимости;
- объект оценки - квартира (новостройка), расположенная в многоквартирном жилом доме;
- Отчет предоставляется в форме электронного документа;
- заказ на оценку формируется через Личный кабинет заемщика в специальном разделе «Отчет об оценке» на сайте <https://domclick.ru/> оформляется сотрудником Банка и поступает к Оценочной организации в автоматизированную систему «Партнер-онлайн Оценка», находящуюся в сети интернет по адресу <https://eva.domclick.ru/>;

---

<sup>2</sup> Кредит выдан по продукту «Приобретение строящегося жилья»/«Премиум Жилищный кредит на приобретение строящегося жилья».

- в договоре на проведение оценки/задании на оценку должны быть указаны следующие допущения при проведении оценки объекта оценки:

- осмотр объекта оценки не проводится;
- при составлении Отчета оценщик руководствовался данными, указанными в документах, и условно принял, что состояние отделки внутренних помещений объекта оценки «Без отделки».

1.13. Необходимо осуществить проверку наличия/отсутствия обременений/ограничений/правопритязаний. В случае их наличия необходимо проверить их актуальность на дату оценки и отразить информацию в Отчете, проанализировать их влияние на ликвидность объекта.

1.14. Отчет должен быть составлен без учета элементов улучшения. Например, при оценке меблированной квартиры оценка должна производиться исходя из стоимости объекта оценки без мебели.

1.15. 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.

1.16. Отчет должен содержать расчет рыночной стоимости, произведенный на основе сравнительного и/или затратного подхода<sup>3</sup>.

1.17. Отчет должен содержать анализ рынка, касающийся сегмента рынка недвижимости, к которому относится объект оценки.

1.18. Количество объектов-аналогов при проведении оценки должно быть не менее 4-х для населенных пунктов с населением более 500 тысяч человек, 3-х - для прочих населенных пунктов<sup>4</sup>. В приложении должны быть приведены ссылки на источники получения информации (контактные телефоны, реквизиты операторов рынка: ФИО агента и/или наименование агентства, полные ссылки на страницы сети интернет) и копии материалов<sup>5</sup> (распечатки соответствующих страниц из сети интернет, коммерческих предложений, объявлений и т.п.).

1.19. Объекты-аналоги<sup>6</sup> должны иметь схожие характеристики с объектом оценки. При оценке комнаты в квартире не допускается использование в качестве объектов-аналогов квартиры. При оценке земельного участка необходимо учитывать категорию земель и вид разрешенного использования земельного участка<sup>7</sup>.

1.20. Используемые в Отчете корректировки должны быть обоснованы. Шкала и процедура корректировки не должна меняться от одного объекта аналога к другому.

1.21. В случае, если собственник объекта юридическое лицо, в Отчете указывается балансовая стоимость объекта оценки (при наличии).

1.22. При оценке нескольких объектов недвижимости (например, земельного участка и возведенных на нем построек, долей квартир, земельных участков, расположенных в непосредственной близости друг от друга и т.п.) в отчете должны быть указаны по отдельности стоимости каждого объекта недвижимости, зарегистрированного в соответствии с действующим законодательством, а также совокупная стоимость всех оцениваемых объектов.

---

<sup>3</sup> Доходный подход не должен применяться.

<sup>4</sup> При слаборазвитом рынке купли-продажи (небольшие города, деревни, поселки городского типа и т.п.) допускается выбор в качестве аналогов иных населенных пунктов с обязательным указанием критериев (как количественных, так и качественных), по которым они подбирались (например: численность населения, уровень дохода населения, местоположение к «ключевой» транспортной магистрали и т.п.).

<sup>5</sup> Копии материалов об объектах-аналогах считаются актуальными при условии даты их публикации не более 4 (четырёх) месяцев до даты составления отчета об оценке для населенных пунктов с населением свыше 500 тысяч человек, не более 7 (семи) месяцев для населенных пунктов с населением от 250 тысяч до 500 тысяч человек и не более 9 (девяти) месяцев для населенных пунктов с населением до 250 тысяч человек.

<sup>6</sup> При подборе объектов-аналогов необходимо указывать включена или нет в общую площадь объектов-аналогов, используемую в расчетах, площадь лоджий, балконов, веранд, террас.

<sup>7</sup> Категория земель определяется в соответствии со ст. 7 Земельного кодекса Российской Федерации. При этом необходимо учитывать, что для земель одной категории может устанавливаться различное целевое назначение (вид разрешенного использования), сравнение которых не допускается.

## **2. В Отчете об оценке квартиры/комнаты должны быть указаны:**

- 2.1. Размер общей и жилой площади, площади кухни;
- 2.2. Количество жилых комнат;
- 2.3. Количество этажей в здании;
- 2.4. Этаж расположения;
- 2.5. Наличие/отсутствие балкона и/или лоджии, их количество, наличие/отсутствие остекления;
- 2.6. Высота потолков;
- 2.7. Состояние отделки объекта оценки;
- 2.8. Информация о виде из окна;
- 2.9. Данные о соответствии планировки квартиры/комнаты поэтажному плану квартиры, а в случаях выявления перепланировки и/или переустройства - указание на поэтажном плане, в чем она выражается, и стоимость приведения объекта оценки в первоначальное состояние, экспертное заключение о возможности/невозможности регистрации перепланировки и/или переустройства в соответствии с требованиями действующего законодательства;
- 2.10. Данные о подключении к системе электро-, газоснабжения, холодному и горячему водоснабжению, канализации, а также о наличии/отсутствии соответствующего оборудования;
- 2.11. Разрешенное и текущее использование объекта оценки;
- 2.12. Наличие подземных этажей, парковки;
- 2.13. Год постройки дома;
- 2.14. Материал стен дома;
- 2.15. Материал перекрытий дома;
- 2.16. Мнение оценщика о необходимости/отсутствии необходимости в ремонтных работах квартиры/комнаты с обоснованием данного мнения;
- 2.17. Если квартира/комната находится в домах, построенных до 1970 года - Техническая таблица осмотра здания с выводами об отсутствии/наличии существенных дефектов конструктивных элементов и инженерного оборудования, которые могут привести впоследствии к аварийности дома и/или признанию его ветхим, а также о возможности проведения капитального ремонта с отселением жильцов. К Отчету прилагаются фотографии выявленных дефектов здания, в котором расположена квартира/комната;
- 2.18. Данные о состоянии подъезда;
- 2.19. Данные о внешнем виде фасада дома;
- 2.20. Данные о физическом износе дома (в процентах) с указанием ссылки на источник информации (при наличии);
- 2.21. Схема проезда к многоквартирному дому, в котором находится объект оценки;
- 2.22. Расстояние до метро (пешком, общественным транспортом)<sup>8</sup>;
- 2.23. Средняя стоимость одного квадратного метра жилой площади в данном районе;
- 2.24. Качество обустройства двора (наличие зеленых насаждений, наличие детских площадок, наличие парковки (охраняемой/стихийной) для автомобилей, наличие расположенных рядом объектов, снижающих/повышающих привлекательность конкретного двора и района в целом).

## **3. В Отчете об оценке апартаментов должны быть указаны:**

- 3.1. Размер общей площади;
- 3.2. Количество этажей в здании;
- 3.3. Этаж расположения;
- 3.4. Наличие/отсутствие балкона и/или лоджии, их количество, наличие/отсутствие остекления;
- 3.5. Высота потолков;
- 3.6. Состояние отделки объекта оценки;
- 3.7. Информация о виде из окна;

---

<sup>8</sup> При наличии метро в населенном пункте нахождения объекта оценки.

- 3.8. Данные о соответствии планировки апартаментов поэтажному плану, а в случаях выявления перепланировки и/или переустройства - указание на поэтажном плане, в чем она выражается, и стоимость приведения объекта оценки в соответствие с первоначальным состоянием;
- 3.9. Данные о подключении к системе электро-, газоснабжения, холодному и горячему водоснабжению, канализации, а также о наличии/отсутствии соответствующего оборудования;
- 3.10. Разрешенное и текущее использование объекта оценки;
- 3.11. Наличие подземных этажей, парковки;
- 3.12. Год постройки здания;
- 3.13. Материал стен здания;
- 3.14. Материал перекрытий здания;
- 3.15. Функциональное назначение здания;
- 3.16. Данные о физическом износе здания (в процентах) с указанием ссылки на источник информации (при наличии);
- 3.17. Расстояние до метро (пешком, общественным транспортом)<sup>8</sup>.
- 3.18. Средняя стоимость одного квадратного метра площади апартаментов в данном районе;
- 3.19. Качество обустройства территории (наличие зеленых насаждений, наличие детских площадок, наличие парковки (охраняемой/стихийной) для автомобилей, наличие расположенных рядом объектов, снижающих/повышающих привлекательность конкретного двора и района в целом).

#### **4. В Отчете об оценке индивидуального дома должны быть указаны:**

- 4.1. Данные кадастрового паспорта земельного участка/выписки из ЕГРН, содержащей сведения об объекте недвижимости;
- 4.2. Размер участка согласно кадастровому паспорту (чертежу)/выписке из ЕГРН, содержащей сведения об объекте недвижимости (чертежу);
- 4.3. Данные о наличии деревьев, газона;
- 4.4. Данные о наличии освещения;
- 4.5. Данные о наличии построек на земельном участке (как жилых, так и хозяйственных). Если по представленным оценщику правоустанавливающим документам оценивается 2 и более смежных земельных участка, фактически объединённых в один целый, то в обязательном порядке отражается, на каком именно земельном участке расположены постройки, а также расположены ли они на границе участков;
- 4.6. Возможность/отсутствие возможности круглогодичного подъезда к земельному участку и заезд на него на легковом автомобильном транспорте;
- 4.7. Данные о разрешенном и фактическом использовании земельного участка.
- 4.8. Тип постройки дома (жилой, дачный, садовый дом);
- 4.9. Данные о возможности регистрации по месту жительства в данном доме;
- 4.10. Год постройки;
- 4.11. Материал стен;
- 4.12. Количество этажей дома;
- 4.13. Наличие хозяйственных построек;
- 4.14. Размер общей и жилой площади, площадь кухни, площадь подсобных помещений;
- 4.15. Высота потолков;
- 4.16. Наличие/отсутствие холодного водоснабжения, способ холодного водоснабжения;
- 4.17. Наличие/отсутствие горячего водоснабжения, способ горячего водоснабжения;
- 4.18. Наличие/отсутствие электричества, вид электроснабжения (подведен к участку, рабочая проводка в доме, другое);
- 4.19. Детальное техническое описание объекта оценки (состояние и наличие инженерных систем и коммуникаций, систем телекоммуникации и связи, охранной сигнализации и т.д.).
- 4.20. Наличие/отсутствие канализации;
- 4.21. Наличие/отсутствие отопления, способ отопления;
- 4.22. Близость к скоростным магистралям, с указанием, к каким именно;
- 4.23. Близость к железнодорожным станциям, водоемам, населенным пунктам.

## **5. В Отчете об оценке земельного участка должны быть указаны:**

- 5.1. Адрес;
- 5.2. Сведения об имущественных правах;
- 5.3. Данные кадастрового паспорта земельного участка/выписки из ЕГРН, содержащей сведения об объекте недвижимости;
- 5.4. Размер участка согласно кадастровому паспорту (чертежу)/выписке из ЕГРН, содержащей сведения об объекте недвижимости (чертежу);
- 5.5. Категория земель;
- 5.6. Инженерно-геологические, топографические характеристики;
- 5.7. Описание местоположения, расположения объекта;
- 5.8. Наличие на земельном участке иных объектов недвижимости (помимо оцениваемого), если подобные объекты выявлены. Если по представленным оценщику правоустанавливающим документам оценивается 2 и более смежных земельных участка, фактически объединённых в один целый, то в обязательном порядке отражается, на каком именно земельном участке расположены улучшения, а также расположены ли они на границе участков;
- 5.9. Данные о разрешенном и фактическом использовании земельного участка;
- 5.10. Наличие и состав инженерных коммуникаций и прав на них;
- 5.11. Наличие и состав элементов благоустройства, ограждения;
- 5.12. Данные о наличии освещения;
- 5.13. Возможность/отсутствие возможности круглогодичного подъезда к земельному участку и заезд на него на легковом автомобильном транспорте;
- 5.14. Близость к скоростным магистралям, железнодорожным станциям, водоемам, населенным пунктам;
- 5.15. Отчет должен содержать:
  - фотографии оцениваемого земельного участка, наличие ограждений, дренажных систем и пр.
  - план земельного участка (ситуационный, кадастровый), карта (схема) месторасположения объекта оценки в рамках населенного пункта и квартала застройки.
- 5.16. Оценщику необходимо провести анализ категории земли/разрешенного использования: убедиться в том, что указанная категория соответствует текущему использованию и отсутствуют нарушения. Факт наличия расхождений должен быть отражен в Отчете и указан в ограничениях/допущениях.

Необходимо осуществить сопоставление с «местностью», убедиться в том, что в границах оцениваемого участка нет зданий/строений/сооружений третьих лиц.

## **Требования к Отчету об оценке недвижимости коммерческого назначения**

### **1. Общие требования**

- 1.1. Содержание Отчета об оценке должно соответствовать требованиям Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»/1/, Федеральных стандартов оценки № 1, 2, 3, 7, 9 (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7, ФСО №9) /2-6/, а также всем стандартам и правилам оценочной деятельности, утвержденным саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик подготовивший Отчет.
- 1.2. Отчет должен быть выполнен Оценочной организацией, включенной в Перечень оценочных организаций или удовлетворяющей Требованиям к Оценочным организациям, размещенным на сайте Банка.
- 1.3. При предоставлении Отчета на бумажном носителе, Отчет должен быть пронумерован постранично, прошит, подписан оценщиком или оценщиками, который(ые) провел(и) оценку, а также скреплен личной печатью оценщика или оценщиков либо печатью юридического лица, с которым оценщик или оценщики заключил(и) трудовой договор.

1.4. При предоставлении Отчета в форме электронного документа, Отчет должен быть подготовлен и выпущен в автоматизированной системе для работы оценщиков Партнер-онлайн Оценка, доступ в которую предоставляется ООО «Центр недвижимости от Сбербанка» путем регистрации Оценочной организации на ресурсе <https://eva.domclick.ru>. Отчет в форме электронного документа должен быть пронумерован постранично, подписан оценщиком или оценщиками, который(ые) провел(и) оценку, а также подписан руководителем юридического лица, с которым оценщик или оценщики заключил(и) трудовой договор, усиленной квалифицированной электронной подписью (УКЭП), выпущенной удостоверяющим центром, с которым ООО «Центр недвижимости от Сбербанка» заключил договор.

1.5. Отчет должен содержать информацию о квалификационном аттестате оценщика, подготовившего Отчет. Квалификационный аттестат должен быть выдан по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости». В приложении к Отчету размещается копия данного квалификационного аттестата.

1.6. Срок с даты оценки до даты составления Отчета не должен превышать 3 месяца.

1.7. В Отчете должна быть отражена информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке Отчета организациях и специалистах, с указанием их Ф.И.О., квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки, в том числе о представителе, проводящем осмотр объекта оценки с указанием даты проведения осмотра.

1.8. В приложении к Отчету должны содержаться копии документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе правоустанавливающие и правоподтверждающие<sup>1</sup> документы, а также документы технической инвентаризации, заключения экспертиз, а также другие документы по объекту оценки (при их наличии) с учетом следующего:

- а) правоустанавливающие документы, подлежащие государственной регистрации, должны быть зарегистрированы в установленном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ;
- б) технические документы (технический паспорт/выписка из технического паспорта/технический план (в соответствии с условиями кадастрового учета объектов недвижимости в Росреестре) с поэтажным планом, экспликацией помещений к поэтажному плану; кадастровый паспорт либо выписка из кадастрового паспорта, полученные до 01.01.2017 - должны быть удостоверены органом/лицом, осуществляющим технический учет и инвентаризацию/кадастровый учет объектов недвижимости;
- в) выписка из Единого государственного реестра недвижимости, полученная после 01.01.2017 должна быть удостоверена органом регистрации прав/многофункциональным центром;
- г) копии электронных документов включаются в состав Отчета с учетом следующего: электронный документ должен быть подписан УКЭП, а копия должна содержать отметку об УКЭП лица, подписавшего электронный документ;
- д) информация и документы, предоставленные заказчиком, должны быть подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке;
- е) копии документов должны быть читаемы, содержать все страницы и разделы, по объектам – аналогам не допускается использование не четких, обрезанных снимков.

1.9. Оценщик и/или лицо, уполномоченное на это оценщиком, также участвующее в подготовке Отчета в процессе проведения оценки, должен(но) лично осмотреть и идентифицировать объект оценки.

1.10. Идентификация объекта оценки включает в себя проверку соответствия параметров объекта, указанных в технических, правоподтверждающих и правоустанавливающих документах, фактическим данным по результатам осмотра.

Основные параметры, требующие анализа:

- при осмотре объекта недвижимости необходимо убедиться в том, что осуществляется осмотр именно того объекта недвижимости, который указан в документах, сверить местоположение осматриваемого объекта с фактическим адресом. Необходимо сопоставить информацию, указанную в технической документации (поэтажные планы и экспликация) с фактическим состоянием здания/помещения. В случае наличия расхождений, факт наличия расхождений должен быть отражен в Отчете;

- оценка объекта не должна проводиться, если идентификация объекта оценки невозможна.

1.11. При наличии несанкционированных перепланировок/модернизаций/реконструкций в Отчете должно быть указано, какие именно несанкционированные перепланировки/модернизации/реконструкции были произведены. Итоговая рыночная стоимость должны быть указана с учетом стоимости восстановления до первоначального вида.

1.12. К Отчету должны быть приложены качественные фотографии:

- общего вида объекта оценки (если получить общее изображение объекта было невозможно, к Отчету могут прикладываться фотографии отдельных частей здания, позволяющие сформировать целое изображение объекта, также фотографии, позволяющие определить его адрес);
- окружение объекта оценки;
- виды из окон;
- фотографии комнат и помещений оцениваемого объекта оценки;
- фотографии мест для подключения сантехнического оборудования (при отсутствии такого оборудования);
- фотографии, отражающие наличие модернизации/реконструкции (при наличии);
- изображения всех имеющихся повреждений и дефектов (внешних и внутренних) и переоборудованных комнат и помещений (при наличии таковых), указанных в допущениях и ограничениях.
- Фотофиксация объекта оценки должна проводиться в светлое время суток. Фотографии должны быть подписаны в соответствии с поэтажным планом и экспликацией.

Необходимо осуществить проверку наличия/отсутствия обременений/ограничений/правопритязаний. В случае их наличия необходимо проверить их актуальность на дату оценки и отразить информацию в Отчете, проанализировать их влияние на ликвидность объекта.

1.13. 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.

1.14. При применении затратного подхода, в Отчете должны быть отражены следующие основные параметры:

- затраты на воспроизводство или на замещение улучшений;
- прибыль предпринимателя;
- износ и устаревание.

1.15. Количество объектов-аналогов при проведении оценки сравнительным/доходным подходом должно быть не менее 4-х для населенных пунктов с населением более 500 тысяч человек, 3-х - для прочих населенных пунктов<sup>4</sup>. В приложении должны быть приведены ссылки на источники получения информации (контактные телефоны, реквизиты операторов рынка: ФИО агента и/или наименование агентства, полные ссылки на страницы сети интернет) и копии материалов<sup>5</sup> (распечатки соответствующих страниц из сети интернет, коммерческих предложений, объявлений и т.п.).

1.16. Объекты-аналоги<sup>6</sup> должны иметь схожие характеристики с объектом оценки, иметь максимально близкое соответствие аналога объекту оценки по дате предложения и по основным ценообразующим факторам. Используемые в отчете корректировки должны быть обоснованы. Шкала и процедура корректировок не должна меняться от одного объекта аналога к другому.

1.17. Отчет должен быть составлен без учета элементов улучшения, например, при оценке меблированного помещения, оценка должна производиться исходя из стоимости объекта оценки без мебели.

1.18. В случае, если собственник объекта юридическое лицо, в Отчете указывается балансовая стоимость объекта оценки (при наличии).

1.19. При оценке нескольких объектов недвижимости (например, земельного участка и возведенных на нем строений, земельных участков, расположенных в непосредственной близости друг от друга и т.п.) в Отчете должны быть указаны по отдельности стоимости каждого объекта недвижимости, зарегистрированного в соответствии с действующим законодательством, а также совокупная стоимость всех оцениваемых объектов.



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

- методом капитализации доходов;
- методом дисконтированных денежных потоков;
- методами, использующими другие формализованные модели.

1.21. При применении доходного подхода в Отчете должны быть отражены следующие основные параметры:

- период прогнозирования величины будущих доходов;
- уровень используемых в расчете арендных ставок или дохода;
- степень «загрузки» объекта (должен быть проведен анализ с указанием объема площадей, которые на текущий момент, например, сданы в аренду);
- уровень операционных расходов с указанием структуры операционных расходов (включая резерв на замещение), включение/не включение коммунальных расходов, НДС;
- обоснование ставок капитализации и дисконтирования.

1.22. При согласовании результатов, полученных с применением различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода, оценщик должен привести в Отчете описание процедуры соответствующего согласования.

## **2. В Отчете об оценке недвижимости коммерческого назначения должны быть указаны:**

- 2.1. Адрес;
- 2.2. Сведения об имущественных правах;
- 2.3. Кадастровый номер, инвентарный номер, условный номер (при наличии);
- 2.4. Размер общей/полезной площади;
- 2.5. Сведения об основных конструктивных элементах (фундаментов, несущих и ограждающих конструкций, проемов, отделки) и их состоянии;
- 2.6. Этаж/этажность, наличие подземных этажей;
- 2.7. Класс объекта (если применимо);
- 2.8. Год постройки объекта;
- 2.9. Описание местоположения, расположения объекта (уровень транспортной доступности, уровень развития инфраструктуры, окружающая застройка, близость к населенным пунктам, расстояние до метро (пешком, общественным транспортом)<sup>8</sup>);
- 2.10. Данные о подключении объекта к системе электро-, газоснабжения, холодному и горячему водоснабжению, канализации, а также о наличии/отсутствии соответствующего оборудования.
- 2.11. Разрешенное и текущее использование объекта;
- 2.12. Данные о физическом износе объекта в процентах, указав ссылку на источник информации, либо расчет процента износа;
- 2.13. Мнение оценщика о необходимости/отсутствии необходимости в ремонтных работах объекта с обоснованием данного мнения;
- 2.14. Если объектом оценки является помещение или часть здания, приводится описание здания в целом и оцениваемых помещений, включая их расположение в здании.

## **3. В Отчете об оценке земельного участка должны быть указаны:**

- 3.1. Адрес;
- 3.2. Сведения об имущественных правах;
- 3.3. Данные кадастрового паспорта земельного участка/выписки из ЕГРН, содержащей сведения об объекте недвижимости;
- 3.4. Размер участка согласно кадастровому паспорту (чертежу)/выписке из ЕГРН, содержащей сведения об объекте недвижимости (чертежу);
- 3.5. Категория земель;
- 3.6. Инженерно-геологические, топографические характеристики;
- 3.7. Площадь застройки;

- 3.8. Описание местоположения, расположения объекта;
- 3.9. Наличие на земельном участке иных объектов недвижимости (помимо оцениваемого), если подобные объекты выявлены. Если по представленным оценщику правоустанавливающим документам оценивается 2 и более смежных земельных участка, фактически объединённых в один целый, то в обязательном порядке отражается, на каком именно земельном участке расположены улучшения, а также расположены ли они на границе участков;
- 3.10. Данные о разрешенном и фактическом использовании земельного участка;
- 3.11. Наличие и состав инженерных коммуникаций и прав на них;
- 3.12. Наличие и состав элементов благоустройства, ограждения.