

**«УТВЕРЖДЕНО»**

**Решением Совета Партнерства НП «СМАОс»**

**от «\_\_» \_\_\_\_\_ 2008 года**

**Протокол № \_\_ от \_\_\_\_\_ 2008 года**

# **СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

**Некоммерческого партнерства  
«Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО»**

## **ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ**

Разработчики:

Грибовский С.В.

Баринов Н.П.

Москва, 2008 год

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>1. ПРЕДИСЛОВИЕ.....</b>	<b>3</b>
<b>2. ВВЕДЕНИЕ И ЗАДАЧИ.....</b>	<b>4</b>
<b>3. ОБЩИЕ ПРЕДПОСЫЛКИ РАБОТЫ.....</b>	<b>5</b>
3.1. Профессиональные знания.....	5
3.2. Объективность и конфликт интересов.....	5
3.3. Независимость и оценка.....	5
3.4. Достижение договоренности в работе с заказчиком.....	6
3.5. Пояснения относительно информации, предоставляемой оценщику.....	6
3.6. Допущения и ограничительные условия.....	7
<b>4. ПЛАНИРОВАНИЕ УСЛОВИЙ РАБОТЫ.....</b>	<b>8</b>
4.1. Использование работы других специалистов в процессе оценки.....	8
<b>5. ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>9</b>
5.1. Типы работ по оценке.....	9
5.2. Полные оценочные процедуры.....	9
5.2.1. Анализ объекта оценки.....	10
5.2.2. Анализ наиболее эффективного использования (НЭИ) объекта оценки.....	11
5.2.3. Подходы к оценке и методы оценки.....	12
5.2.4. Формирование итогового значения стоимости.....	16
5.2.5. События после даты оценки.....	16
5.2.6. Документация.....	17
5.3. Сокращенные оценочные процедуры.....	17
<b>6. ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ.....</b>	<b>18</b>
6.1. Общие положения.....	18
6.2. Отчет об оценке.....	18
6.2.1. Основные факты и выводы.....	19
6.2.2. Задание на оценку.....	20
6.2.3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике.....	20
6.2.4. Источники информации.....	20
6.2.5. Описание объекта оценки.....	21
6.2.6. Анализ рынка.....	21
6.2.7. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки.....	22
6.2.8. Описание процесса оценки.....	23
6.2.9. Обобщение результатов расчетов и формирование итогового значения стоимости.....	23
6.2.10. Приложение /Документы.....	23
6.3. Резюме отчета об оценке (сводный отчет).....	24
6.4. Краткий отчет.....	24
<b>7. ПРИЛОЖЕНИЕ.....</b>	<b>25</b>
7.1. Запрос необходимой информации об объекте оценки.....	25

## 1. ПРЕДИСЛОВИЕ

Настоящий документ представляет собой Правила для членов НП «СМАОс» (далее в настоящих Правилах – участники), которые проводят оценку стоимости недвижимого имущества (недвижимости). Правила соответствуют основным понятиям, определениям и требованиям Федеральных стандартов оценки (ФСО) №№1-3, утвержденных приказами Минэкономразвития России от 20.07.2007 №№254-256.

Оценка стоимости и других расчетных величин в отношении недвижимого имущества может осуществляться:

- В случаях обязательной оценки по основаниям, предусмотренным требованиями статьи 8 Федерального закона РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года №135-ФЗ.
- В случаях обязательной оценки по основаниям, предусмотренным требованиями статей 34, 72, 75, 77, 83, 84 Федерального закона РФ «Об акционерных обществах» от 26 декабря 1995 года №208-ФЗ
- В случаях обязательной оценки по основаниям, предусмотренным требованиями статьи 15 Федерального Закона РФ «Об обществах с ограниченной ответственностью» от 8 февраля 1998 года №14-ФЗ.
- В случаях обязательной оценки по основаниям, предусмотренным требованиями статей 111, 129, 130, 131, 139, 179, 207, 222 Федерального закона РФ «О несостоятельности (банкротстве)» от 26 октября 2002 года №127-ФЗ.
- В случаях обязательной оценки по основаниям, предусмотренным требованиями статей 38, 66 Земельного кодекса РФ (в ред. Федерального закона от 08 ноября 2007 года №257-ФЗ);
- В случаях обязательной оценки по основаниям, предусмотренным требованиями статьи 3 Федерального закона РФ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 22 июля 2008 года №159-ФЗ.
- При определении стоимости объекта залога, в том числе при ипотеке.
- При сдаче в аренду объектов недвижимого имущества.
- При страховании объектов недвижимого имущества.
- При исчислении государственной пошлины в процессе нотариального оформления сделок с недвижимостью.
- При налогообложении объектов недвижимого имущества.
- Для целей бухгалтерского (в том числе ведущегося по правилам Международных стандартов финансовой отчетности) учета и управленческого учета.
- При реорганизации и приватизации предприятий.
- При разрешении имущественных споров.
- Для принятия управленческих решений.
- В иных случаях для информирования заказчиков и пользователей оценки о стоимости недвижимого имущества.

## 2. ВВЕДЕНИЕ И ЗАДАЧИ

1. В соответствии с настоящими Правилами под понятием "*услуги (работы) по оценке*" понимается весь процесс оценки или любая его часть, которая подразумевает установление величины стоимости объекта оценки или иных расчетных величин, указанных в задании на оценку. Итогом оказания услуг по оценке может являться итоговая или предварительная оценка стоимости (см. далее подраздел 5.1). Участник, выполняющий работы в порядке оказания услуг по оценке, о которых идет речь в настоящих Правилах, и подписывающий отчетные материалы, содержащие результаты оценки, именуется *оценщиком*.

2. При проведении оценки недвижимого имущества объектами оценки являются земельные участки и все, что прочно связано с землей (далее – улучшения), в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства и иные улучшения, такие как расположенные на земельном участке инженерные сети и коммуникации, необходимые для функционирования зданий и сооружений, а также их части и комплексы.

Стоимость объектов оценки, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте, определяется с учетом вещных и обязательственных прав на них, обременений и ограничений таких прав.

Положения настоящих Правил не распространяется на процесс оценки подлежащих государственной регистрации воздушных и морских судов, судов внутреннего плавания, космических объектов, а также участков недр.

3. В процессе определения стоимости, оценщик применяет подходы к оценке и методы оценки, рассмотренные в данных Правилах, и использует свой профессиональный опыт. Использование профессионального суждения – существенный компонент установления стоимости, так как ценностная оценка по своей природе является субъективным суждением о стоимости. Оценщик вправе использовать собственные способы и методы оценки, не противоречащие законодательству, регулирующему оценочную деятельность, и стандартам оценки, при этом бремя обоснования их применения лежит на оценщике.

4. Профессиональное суждение оценщика – основанное на требованиях законодательства РФ, положениях кодекса профессиональной и деловой этики, национальных (федеральных) и международных стандартов оценки, правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, аргументированное и подтвержденное соответствующими исследованиями заключение о стоимости объекта оценки или иной расчетной величины, выраженное в письменной форме в отчете об оценке.

5. Оценщик должен быть осведомлен и уведомлять Заказчика о законах, постановлениях Правительства и профессиональных стандартах (национальных и международных), применяемых в процессе оказания услуг по оценке. Выполнение требований настоящих Правил, равно как действующих законов, постановлений Правительства и профессиональных стандартов оценки, является обязанностью участника СМАОс под его ответственность.

6. Если какая-либо часть данных Правил противоречит действующим нормативно-правовым актам, регулирующим оценочную деятельность в Российской Федерации, оценщик должен следовать нормам указанных вступивших в действие актов. Непротиворечащие таким нормам части данных Правил действуют в полной силе и в полном объеме.

### 3. ОБЩИЕ ПРЕДПОСЫЛКИ РАБОТЫ

#### 3.1. Профессиональные знания

7. Выполнение работ по оценке требует наличия у оценщика специальных знаний и профессионального опыта, позволяющих ему компетентно осуществлять идентификацию, сбор и анализ необходимой информации, выбирать и применять соответствующие подходы и методы оценки, а также использовать свое профессиональное мнение и высказывать суждение относительно стоимости объекта.

8. Для того чтобы определить, может ли оценщик осуществить конкретные оценочные работы с требуемой профессиональной компетентностью, он должен проанализировать, как минимум, следующее:

- a. Объект оценки.
- b. Вид использования объекта и сегмент рынка, к которому он относится.
- c. Дата (проведения) оценки.
- d. Условия выполнения работ по оценке:
  - Цель оценки.
  - Предполагаемое использование результатов (назначение) оценки.
  - Предположения и ограничительные условия, которым необходимо следовать в процессе выполнения работ по оценке.
  - Применяемый стандарт стоимости.
  - Форма представления результатов оценки (см. далее подраздел 6.1).
  - Ограничения по использованию отчета.
- e. Законы, постановления Правительства и профессиональные стандарты, применимые к объекту оценки или процессу выполнения работ по оценке.
- f. Методические требования к проведению оценки и ограничения процедур оценки со стороны заказчика, третьих лиц, или обстоятельств, не зависящих от заказчика или оценщика.

#### 3.2. Объективность и конфликт интересов

9. Принцип объективности налагает на оценщика обязательства авторства суждений, беспристрастности, незаинтересованности в оцениваемом имуществе и неприемлемости злоупотребления служебным (профессиональным) положением. В случаях, когда может возникнуть потенциальный конфликт интересов, оценщик должен заявить об этом и получить разрешение на продолжение выполнения работ.

#### 3.3. Независимость и оценка

10. Если услуги по оценке оказываются клиенту, для которого оценщик или компания, в которой работает оценщик, также периодически осуществляет аудит, консалтинг, анализ и сбор информации, оценщик должен руководствоваться следующими положениями.

- Принятие заказа на проведение оценки недопустимо, если оценщик обладает признаками зависимого от заказчика и/или экономического субъекта, указанными в законах, постановлениях Правительства, и национальных стандартах оценки.
- Независимость оценщика ставится под вопрос, если он или его компания одновременно оказывает услуги по оценке, аудиту, страхованию, налоговому консультированию и другие виды услуг корпоративному клиенту, где результаты подобной работы, по отдельности или в совокупности, могут существенно повлиять на финансовую отчетность.

11. Оценщик не должен осуществлять функции управления или принимать управленческие решения для корпоративного клиента.

### 3.4. Достижение договоренности в работе с заказчиком

12. Оценщик или юридическое лицо, с которым Оценщиком заключен трудовой контракт (договор), должны заключить договор с заказчиком на оказание услуг по оценке, содержание которого должно отвечать требованиям к договору, указанным в законах, постановлениях Правительства и национальных стандартах оценки.

13. Установление четких договоренностей с заказчиком оценки, а также в ряде случаев – с пользователем отчета об оценке, снижает вероятность того, что оценщик или заказчик (пользователь) могут неверно истолковать требования или ожидания друг друга. Договоренности между сторонами должны облекаться в письменную форму задания на оценку, содержание которого должно отвечать требованиям национальных (федеральных) стандартов оценки.

14. Задание на оценку недвижимого имущества должно содержать следующую, дополнительную к указанной в пункте 17 федерального стандарта оценки «Общие понятия, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», информацию:

- состав оцениваемой недвижимости с указанием информации, достаточной для идентификации каждой из ее составных частей;
- характеристики оцениваемой недвижимости и ее составных частей, существенно влияющие на их стоимость, в случае непредставления заказчиком соответствующих документов, содержащих указанные характеристики;
- состав прав на оцениваемую недвижимость, а также ограничения и обременения этих прав по каждой из составных частей недвижимости;
- перечень документов, представляемых заказчиком и/или иным уполномоченным лицом для проведения оценки, за исключением документов, потребность в которых возникла у оценщика в ходе проведения оценки.

Задание на оценку может содержать порядок и источники получения недостающей для проведения оценки информации.

В задании на оценку могут быть указаны иные расчетные величины, которые оценщик должен определить при проведении оценки недвижимого имущества. К таким величинам, могут относиться, в том числе:

- затраты на воспроизводство или на замещение объекта оценки;
- рыночная арендная плата за пользование объектом оценки;
- убытки и упущенная выгода при вынужденном отчуждении недвижимого имущества;
- затраты на устранение экологического загрязнения и рекультивацию земельного участка.

### 3.5. Информация, предоставляемая оценщику

15. Как правило, оценщику необходимо получить в письменном виде информацию, которая будет использована при проведении работ по оценке. Примерный перечень запрашиваемой информации приведен в Приложении 1 «Запрос необходимой информации об объекте оценки».

Информация, предоставленная заказчиком, должна быть подписана уполномоченным на это лицом и заверена в установленном порядке. В таком случае она считается достоверной, если у оценщика нет основания считать иначе.

16. Так как при проведении сделок с недвижимым имуществом права на него признаются только при условии государственной регистрации их возникновения, перехода и прекращения, оценку для целей совершения сделок с недвижимостью рекомендуется проводить на основании документов о государственной регистрации прав на нее.

17. Оценка объектов, сделки с которыми возможны без регистрации прав на земельный участок (например, встроенных жилых и нежилых помещений), осуществляется исходя из сложившихся условий оборота таких объектов.

Оценка недвижимости с неоформленными правами на земельный участок проводится с учетом установленных действующим законодательством прав и обязанностей собственника улучшений в отношении земельного участка.

18. В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц, ограничений в использовании и обременений в отношении объекта оценки, его стоимость определяется оценщиком исходя из предположения об отсутствии указанных прав, ограничений, обременений если в задании на оценку не указано иное. Это же правило действует в отношении экологического загрязнения земельного участка.

### **3.6. Допущения и ограничительные условия**

19. Наличие допущений и ограничительных условий при выполнении работ по оценке является общепринятой практикой, данные условия должны быть включены в задание на оценку и отчет об оценке (см. раздел 6). Целью включения данного раздела в отчет об оценке является установление разумного и согласованного объема работ, выполняемых в рамках заказа на оценку, для того, чтобы оценщик мог определить стоимость объекта квалифицированно и эффективно. Например, допущения и ограничительные условия при оценке недвижимости обычно содержат положение о том, что оценщик принимает предоставляемую заказчиком техническую информацию об объекте как есть, не проводит ее проверки и не несет ответственности за ее достоверность.

20. Допущения и ограничительные условия не предназначены для того, чтобы ограничивать или сокращать диапазон исследований оценщика или объем данных, необходимых для анализа. Ограничения или препятствия осуществлению оценочных работ или получению информации, необходимой для анализа, могут быть известны оценщику в начале выполнения работ по оценке или же возникнуть в процессе оценки. Подобные ограничения или препятствия, если они способны повлиять на результат оценки, должны быть раскрыты в отчете об оценке.

## 4. ПЛАНИРОВАНИЕ УСЛОВИЙ РАБОТЫ

### 4.1. Использование работы других специалистов в процессе оценки

21. В ходе выполнения работ по оценке оценщик может использовать работу другого специалиста (например, специалиста по экспертизе технического состояния строительных конструкций и др.) для участия в процессе оценки. Специалист может быть привлечен самим оценщиком или компанией, в которой оценщик работает, или же третьей стороной, например заказчиком. Когда оценщик использует работу другого специалиста, в том числе другого оценщика, он должен указать в отчете об оценке основания, по которым необходимо привлечение данного специалиста, его квалификацию и степень участия в проведении данной оценки.

22. При привлечении оценщиком или компанией, в которой работает оценщик, другого специалиста (эксперта) оценщик должен убедиться в квалификации данного специалиста, чтобы быть уверенным, что последний владеет необходимыми знаниями и опытом в требуемой области. В процессе определения квалификации специалиста оценщик должен обратить внимание на:

- Уровень образования, а также профессиональные сертификаты, дипломы, лицензии или другие документы, подтверждающие компетентность специалиста в данной области.
- Репутацию и положение специалиста в среде его конкурентов и других сотрудников, занятых в аналогичной сфере.
- Навыки специалиста и его понимание концепции оценки, требований, которым необходимо соответствовать при выполнении конкретной работы, знание сопутствующих нормативно-правовых актов и стандартов.
- Опыт специалиста в данном виде работ по оценке.
- Уровень знаний и опыта специалиста на рынке, к которому относится оцениваемая недвижимость.

Оценщик не должен привлекать к работам специалиста, в квалификации которого он не уверен.



## 5. ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

### 5.1. Типы работ по оценке

23. Оценочные работы, которые осуществляет оценщик, могут быть разделены на два типа - полные и сокращенные оценочные процедуры. В соответствии с договоренностью с заказчиком (см. подраздел 3.4), устанавливается объем работ по оценке и тип оценочных работ, которые будут выполнены:

а. *Полные оценочные процедуры.* Оценщик выполняет полные оценочные процедуры:

- 1) во всех случаях проведения обязательной оценки, за исключением случаев, когда действующими нормативными актами или стандартами оценки предусмотрены специальные формы отчетов для оценки отдельных видов имущества;
- 2) когда задание по оценке требует определения итоговой стоимости объекта оценки, и оценщик определяет стоимость согласно процедуре, изложенной в подразделе 5.2, сам выбирает подходы и методы оценки, которые считает нужным применить в конкретной ситуации.

Оценщик отражает результаты выполнения полных оценочных процедур в виде итогового значения стоимости. Итоговое значение стоимости в денежном эквиваленте, как правило, представляется в виде единой суммы, округленной по правилам округления, в валюте Российской Федерации, однако, при указании на это в задании на оценку, может быть представлено в виде диапазона значений стоимости, а также в других валютах.

б. *Сокращенные оценочные процедуры.* Оценщик выполняет сокращенные оценочные процедуры:

- 1) при проведении предварительной оценки (экспресс - оценки) объекта;
- 2) когда оценщик и заказчик приходят к соглашению об определенных подходах или методах оценки, а также об объеме процедур оценки для определения стоимости объекта оценки, и оценщик определяет стоимость объекта оценки строго в соответствии с договоренностью с заказчиком.

Оценщик отражает результаты расчетов по сокращенным оценочным процедурам в виде предварительного значения стоимости. Предварительная стоимость в денежном эквиваленте обычно представляется в виде диапазона стоимости, но также может быть выражена и в виде единой суммы. Сокращенные оценочные процедуры не включают ряд оценочных работ, требуемых при составлении *Отчета об оценке*. Результатом работы, как правило, является *Краткий отчет об оценке*.

Для некоторых видов оценочных работ (например, при актуализации результатов ранее выполненной оценки данного объекта) или при оценке объектов, для которых законодательством или стандартами оценки предусмотрены специальные виды отчетов об оценке, результатом оценки по сокращенным процедурам может быть итоговое значение рыночной или иной, оговоренной в задании на оценку, стоимости объекта.

### 5.2. Полные оценочные процедуры

24. Выполняя полные оценочные процедуры, оценщик должен:

- Заключить договор на проведении оценки, включающий задание на оценку;
- Осуществить сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- Применить подходы к оценке, включая выбор конкретных методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- Согласовать (обобщить) результаты применения подходов к оценке определить итоговую величину оцениваемого показателя (стоимости, аренды и др.).
- Составить отчет об оценке;
- Подготовить и вести соответствующую документацию (архив).

Приведенный выше перечень, и некоторые другие требования и рекомендации настоящих Стандартов и Правил изложены как упорядоченная последовательность оценочных процедур. Однако оценка стоимости представляет собой непрерывный процесс сбора, анализа и корректировки информации, поэтому

последовательность выполнения оценочных процедур может быть реализована оценщиком в любом порядке, обусловленном заданием на оценку и располагаемой информацией.

### 5.2.1. Анализ объекта оценки

25. Анализ объекта оценки помогает оценщику в выборе и применении различных подходов и методов оценки. Характер и объем данных, необходимых и доступных для осуществления анализа, зависит, как минимум, от следующих факторов:

- Свойства оцениваемого объекта;
- Содержание задания на оценку;
- Предполагаемое использование результатов (назначение) оценки;
- Применяемый стандарт стоимости;
- Принципы определения стоимости;
- Допущения и ограничительные условия;
- Действующие нормативно-правовые акты и профессиональные стандарты.

26. В процессе анализа объекта оценки оценщик должен рассмотреть как финансовую, так и нефинансовую (техническую, экономическую и правовую) информацию. Вид, значение и возможность получения такой информации варьируются в зависимости от объекта оценки.

27. *Нефинансовая информация.* В соответствии с заданием на оценку, оценщику необходимо собрать информацию в достаточном для четкого понимания свойств объекта оценки объеме. Для этого рассматриваются, в том числе:

- Происхождение и история развития объекта недвижимости;
- Структура объекта недвижимости;
- Состав оцениваемых прав и документов, подтверждающих данные права;
- Обременения объекта и сервитуты;
- Ограничения (например, градостроительные) использования объекта недвижимости;
- Культурно-исторический потенциал объекта или ограничения по его использованию;
- Технические и эксплуатационные характеристики, износ и устаревания объекта недвижимости и его составных частей;
- Планы развития (новое строительство, реконструкция, ремонт) объекта недвижимости и его частей;
- Текущие характеристики среды ближайшего окружения объекта;
- Планы развития территории, окружающей объект;
- Состояние и динамика сегментов рынка недвижимости, к которым относятся составные части объекта, включая состав факторов, влияющих на спрос и предложение, количественные и качественные характеристики данных факторов;
- Макроэкономическая среда, включая политические, экономические, социальные, экологические и прочие факторы, оказывающие влияние на стоимость объекта оценки.

Оценщик должен получить достаточный объем данных относительно объекта оценки для того, чтобы:

- Определить тип оцениваемой недвижимости;
- Определить наиболее эффективное использование объекта недвижимости;
- Позиционировать объект оценки в его текущем и наиболее эффективном использовании относительно сегментов рынка недвижимости;
- Определить прогнозный срок экономической жизни объекта;
- Разобраться в других вопросах, существенных для определения стоимости объекта оценки, например: соглашения между собственниками объекта оценки, текущие договора использования (аренды), ограничения и другие договорные обязательства, затрагивающие интересы собственников и объект оценки.

При сборе информации об объекте оценки оценщик проводит его осмотр в период, возможно близкий к дате оценки, с документированием результатов осмотра. В случае непроведения осмотра объекта оценки оценщик приводит в отчете об оценке причины отказа от осмотра и указывает на возможное в этой связи снижение достоверности итоговой величины стоимости.

28. *Финансовая информация.* Оценщику следует получить и проанализировать имеющуюся в наличии соответствующую финансовую (бухгалтерскую, управленческую) информацию по оцениваемому объекту, в том числе:

- Ретроспективную информацию, включая основные показатели коммерческого использования объекта (годовые эксплуатационные расходы по статьям затрат, доходы от эксплуатации объекта по источникам доходов);
- Прогнозируемую информацию, например, предполагаемые показатели коммерческого использования, эксплуатационных затрат и отчислений на замещение короткоживущих элементов;
- Информацию по планируемой реконструкции (с соответствующими затратами), ремонту или изменению функций коммерческого использования объекта;
- Информацию о наличии особых финансовых условий использования объекта по сравнению с типичными рыночными данными, например, по величине арендных ставок по заключенным договорам аренды (субаренды).

29. Информация, используемая при проведении оценки, должна удовлетворять требованиям достаточности и достоверности по критериям, сформулированным в национальных (федеральных) стандартах оценки. Оценщик должен анализировать достоверность и достаточность используемой информации доступными ему средствами и методами.

#### **5.2.2. Анализ наиболее эффективного использования (НЭИ) объекта оценки**

30. Принцип наиболее эффективного использования (НЭИ) земельного участка и связанных с ним улучшений является основополагающим принципом при оценке рыночной стоимости.

Наиболее эффективное использование определяется как возможное (вероятное) и разумно обоснованное использование объекта оценки, которое физически реализуемо, юридически допустимо, финансово оправдано и обеспечивает максимальную стоимость объекта.

В части, касающейся критерия юридической допустимости, оценщик руководствуется нормами земельного, природоохранного и градостроительного законодательства, требованиями по охране объектов культурного наследия, определяющими объемно-планировочные и функциональные ограничения, в рамках которых могут создаваться, реконструироваться или воссоздаваться объекты недвижимости.

Если допускается возможность изменения нормы, ограничивающей варианты использования объекта оценки, оценщик рассматривает варианты его использования с учетом такого допущения.

При проведении анализа наиболее эффективного использования объекта оценки оценщик проводит его сначала как для условно свободного участка, затем как для участка с существующими улучшениями. При этом под условно свободным земельным участком понимается земельный участок, который для целей анализа наиболее эффективного использования рассматривается как свободный от улучшений, характерных для его существующего использования.

Если наиболее эффективное использование земельного участка как условно свободного отличается от его эффективного использования с учетом существующих улучшений, оценщик анализирует возможность и финансовую оправданность законодательно разрешенного сноса с последующим строительством новых или реконструкции существующих улучшений, соответствующих функции эффективного использования его как свободного.

В отчете об оценке должно быть ясно указано, какому из вариантов использования земельного участка соответствует полученная величина рыночной стоимости объекта оценки.

### 5.2.3. Подходы к оценке и методы оценки

31. Проведение оценки предполагает использование трех подходов к оценке, которые оценщик должен применить или обосновать отказ от их использования:

- *Сравнительный подход.*
- *Доходный подход;*
- *Затратный подход;*

32. Оценщик самостоятельно принимает решение об использовании тех или иных методов в рамках каждого из подходов. Выбор методов оценщик должен осуществить с учетом специфики объекта оценки, цели и назначения (задачи) оценки. При наличии достаточного количества рыночной информации для оценки необходимо применять все три подхода. Невозможность или ограничения применения какого-либо из подходов должны быть обоснованы в отчете об оценке.

При определении рыночной стоимости недвижимого имущества применение любого из подходов к оценке должно основываться на выявленном варианте его наиболее эффективного использования.

Общее руководство по использованию указанных выше подходов приводится в п.п.33-35. Подробные указания по отдельным подходам к оценке и методам оценки, а также выбору соответствующего метода для конкретных целей находятся за рамками данных Правил.

#### 33. Сравнительный подход.

Сравнительный подход основан на рыночных ценах сделок (предложений к ним) с объектами-аналогами, сходными с оцениваемым объектом по характеристикам, существенно влияющим на оцениваемую величину.

При этом отбор объектов-аналогов проводится по значениям их характеристик при аналогичном объекту оценки наиболее эффективном использовании.

При определении рыночной стоимости объекта недвижимости в рамках сравнительного подхода оценщик должен использовать методы анализа рыночных данных и расчетов, адекватные количеству доступной рыночной информации (многомерного регрессионного анализа, количественных корректировок, качественных сравнений, анализа экспертных мнений и др.). Неиспользование оценщиком расчетных методов, требующих повышенного количества информации, при ее доступности на рынке, должно быть обосновано в отчете.

Оценщик проводит поэтапный анализ и расчеты согласно методологии оценки, в том числе:

- Проводит анализ рыночной ситуации и сбор информации об объектах-аналогах;
- Определяет подходящие единицы сравнения из числа типичных для рынка объекта оценки удельных показателей (например, цена за единицу площади или объема, отношение единицы дохода к цене и т.п.). Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком;
- Выделяет необходимые элементы сравнения (ценообразующие факторы);
- Формирует репрезентативную (представительную) выборку объектов-аналогов;
- Анализирует различия в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов) и возможный характер влияния этих различий на значение выбранных единиц сравнения;
- Рассчитывает значение единицы сравнения для объекта оценки непосредственно из выявленной статистической зависимости ее от ценообразующих факторов либо обработкой единиц сравнения объектов-аналогов;
- Определяет значение стоимости (или иной расчетной величины) для объекта оценки исходя из полученного значения единицы сравнения и соответствующего ей показателя (площади, объема и т.п.) объекта оценки.

К элементам сравнения относят те характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов.

Среди элементов сравнения, анализируются, в том числе:

- Состав передаваемых прав на объект;
- Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- Условия продажи (предложения), в том числе, различия между ценами предложения/спроса и сделок;
- Период между датами сделок (предложений) и оценки;
- Характеристики месторасположения объекта;
- Физические характеристики объекта;
- Экономические характеристики использования объекта;
- Компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью.

Методы сравнительного подхода применимы к оценке любых объектов, аналоги которых представлены на рынке в достаточном для их применения количестве. Для уникальных объектов и на пассивных рынках указанные методы, как правило, не применяются.

#### 34. Доходный подход.

При использовании доходного подхода стоимость объекта недвижимости определяется на основе ожидаемых будущих доходов, которые может принести оцениваемый объект.

Определение рыночной стоимости недвижимости доходным методом выполняется в следующей последовательности:

- Определение периода прогнозирования (под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование значений факторов, влияющих на величину будущих доходов);
- Исследование способности объекта оценки приносить доход в течение периода прогнозирования, а также в период после его окончания. Прогнозирование будущих доходов и расходов, соответствующих наиболее эффективному использованию объекта недвижимости;
- Определение ставки дисконтирования (капитализации), отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска и периоду владения объекты инвестирования;
- Преобразование (приведение) будущих доходов в стоимость на дату оценки с помощью методов капитализации.

Стоимость недвижимого имущества в рамках доходного подхода может оцениваться:

- Методом прямой капитализации;
- Методом капитализации по ставке отдачи (методом дисконтирования денежных потоков; методами, использующими другие формализованные модели).

Метод прямой капитализации доходов предназначен для оценки действующих объектов, текущее использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Оценка стоимости недвижимого имущества с использованием данного метода выполняется путем деления типичного годового дохода на ставку капитализации.

При применении метода прямой капитализации ставка капитализации определяется, как правило, методом сравнительного анализа продаж объектов недвижимости, сопоставимых с объектом оценки, по которым есть информация об уровне их доходов. Для определения ставки капитализации также могут использоваться иные методы (анализ коэффициентов расходов и доходов, технику инвестиционной группы и др.)

Метод сравнительного анализа продаж является наиболее предпочтительным, однако требует достоверной и достаточной информации об объектах сравнимых продаж. При этом важно, чтобы способы оценки дохода для объектов сравнения совпадали со способом, примененным к объекту оценки, т.е. выполнялись следующие условия:

- доход и затраты должны определяться на одном базисе;

- должны совпадать условия финансирования и условия рынка;
- должно совпадать наиболее эффективное использование.

При наличии необходимых исходных данных прямая капитализация может выполняться с применением техники остатка. Сущность техники остатка заключается в капитализации дохода, относящегося к одной из инвестиционных составляющих, в то время как стоимость других составляющих известна.

Метод дисконтирования денежных потоков пересчитывает будущие прогнозируемые доходы от недвижимости в приведенную к дате оценке стоимость по рыночной ставке дисконтирования, соответствующей риску инвестиций в недвижимость.

Метод применяется к потокам с любым законом их изменения во времени и определяет текущую стоимость будущих потоков дохода, каждый из которых дисконтируется по соответствующей ставке дисконтирования или с использованием единой ставки, учитывающей все ожидаемые в будущем периоде экономической жизни объекта выгоды, включая поступления при его продаже в конце периода владения.

Методы, использующие другие формализованные модели, применяются для постоянных или регулярно изменяющихся потоков дохода. Капитализация таких доходов производится по ставке капитализации, конструируемой на основе единой ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, а также ожидаемых изменений дохода и стоимости недвижимости в будущем.

В качестве денежного потока, капитализируемого в стоимость, как правило, используется чистый операционный доход, который генерирует или способен генерировать объект оценки с учетом рисков неполучения данного дохода.

Применяя методы доходного подхода оценки недвижимости, оценщик должен обращать внимание на то, что при формировании чистого дохода **не** учитываются:

- расходы, относящиеся к бизнесу, осуществляемому на объекте недвижимости;
- бухгалтерская амортизация;
- подоходные налоги владельца;

Для определения ставки дисконтирования, как правило, применяются следующие методы:

- метод мониторинга рыночных данных,
- метод сравнения альтернативных инвестиций;
- метод кумулятивного построения.

Метод определения ставки дисконтирования (капитализации) должен быть согласован с видом используемого денежного потока.

### 35. Затратный подход.

Рыночная стоимость объекта оценки, определяемая затратным подходом, соответствует суммарной стоимости земельного участка и стоимости улучшений.

Областью целесообразного применения методов затратного подхода является оценка:

- новых объектов недвижимости или объектов с небольшим сроком эксплуатации;
- общественно-государственных (некоммерческих) и специальных объектов;
- объектов различного назначения на малоактивных рынках недвижимости;
- объектов недвижимости для целей страхования.

Затратный подход нецелесообразно применять при оценке стоимости жилых (квартир, комнат) и нежилых встроенных помещений на активных рынках.

При расчете рыночной стоимости, как правило, в следующей последовательности определяется:

- рыночная стоимость земельного участка;

- затраты на воспроизводство или на замещение улучшений;
- прибыль предпринимателя;
- износ и устаревания;
- стоимость улучшений как суммы затрат на воспроизводство или на замещение улучшений и прибыли предпринимателя, уменьшенной на величину износа и устареваний.
- рыночная стоимость объекта как сумма стоимости земельного участка и стоимости улучшений.

Для целей определения рыночной стоимости затратным подходом земельный участок рассматривается как условно свободный в предположении его наиболее эффективного использования.

При этом стоимость земельного участка определяется в соответствии с фактическим или ожидаемым согласно действующему законодательству набором прав на него.

Определение затрат на воспроизводство или на замещение улучшений производится на основании:

- данных о строительных контрактах на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников, основанных на действующей нормативной базе;
- сметных расчетов стоимости (калькуляции затрат) нового строительства.

Применение затрат на замещение целесообразно в случаях, когда определение затрат на создание точной копии улучшений затруднено из-за устаревших материалов и технологий, использовавшихся при создании улучшений объекта оценки.

Затраты на воспроизводство или на замещение улучшений вычисляются как сумма прямых издержек, непосредственно связанных со строительством, и косвенных издержек, сопутствующих возведению улучшений, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ.

Прямые издержки, как правило, определяются на основе нормативных актов по ценообразованию в строительстве как «стоимость строительно-монтажных работ».

Косвенные издержки определяются на основании нормативных актов по ценообразованию в строительстве с учетом сложившихся на рынке тарифов на работы и услуги.

Величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или расчетных моделей с учетом прямых и косвенных издержек, связанных со строительством улучшений, и затрат на приобретение прав на земельный участок.

Величина износа и устареваний определяется как потеря улучшениями их рыночной стоимости в результате физического износа и функционального и внешнего (экономического) устареваний, соответственно.

Для оценки износа и устареваний, в зависимости от целей проведения оценки и доступной информации, применяются следующие методы:

- сравнения продаж;
- разбивки.

Метод сравнения продаж применяется при достаточном количестве рыночной информации и определяет величину износа и устареваний как разницу между затратами на воспроизводство (замещения) и рыночной стоимостью объекта-аналога, находящегося в сходном состоянии с оцениваемым на дату оценки, с учетом различий объектов сравнения и оценки.

Метод разбивки определяет каждую составляющую износа и устареваний отдельно. К составляющим износа и устареваний относят:

- устранимый физический износ (отложенный ремонт);
- неустранимый физический износ;
- устранимое функциональное устаревание;
- неустранимое функциональное устаревание;

- внешнее (экономическое) устаревание.

36. Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод или методы оценки в рамках каждого из выбранных подходов. Тем не менее, когда оценщик использует методы оценки, отличные от указанных в п.п.33-35, в отчете об оценке должно быть сформулировано обоснование применения таких методов.

#### 5.2.4. Формирование итогового значения стоимости

37. Итоговое значение стоимости недвижимого имущества устанавливается в процессе согласования (обобщения) результатов расчета стоимости объекта, полученных при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

При применении в рамках одного подхода нескольких расчетных методов должно быть обосновано и получено одно результирующее значение стоимости в рамках данного подхода. Взвешивание результатов, полученных несколькими методами одного подхода, не считается корректным за исключением случаев, когда невозможно выделить метод, заслуживающий большего доверия.

При обобщении результатов различных подходов к оценке в итоговую величину стоимости объекта оценщик должен проанализировать следующие характеристики использованных подходов:

- достоверность и достаточность информации, используемой в расчетах;
- соответствие использованных расчетных методов объему доступной рыночной информации;
- соответствие типу объекта и характеру его использования;
- соответствие цели и назначению оценки, а также используемому стандарту (базе) стоимости;
- способность учитывать действительные намерения покупателя и/или продавца;
- способность учитывать конъюнктуру рынка;
- соответствие полученного подходом результата данным анализа рынка.

Значительное расхождение результатов, полученных в каждом из подходов к оценке, должно сопровождаться анализом возможных причин этого расхождения. В общем случае, если результат одного из подходов значительно отличается от других (например, более чем вдвое) и не находится причин, вызвавших такое расхождение, от использования результата этого подхода корректнее отказаться, нежели включать его в дальнейшие расчеты.

Выбранный оценщиком способ согласования (обобщения), а также все сделанные при этом суждения и допущения должны быть обоснованы.

#### 5.2.5. События после даты оценки

38. Дата (проведения) оценки – дата, на которую оценщик определяет стоимость оцениваемого объекта. В основном, оценщик должен принимать во внимание обстоятельства, существующие только по состоянию на дату оценки, и события, произошедшие до даты оценки.

Факты, которые могли бы оказать влияние на оценку, могут иметь место и после даты оценки, но до выпуска отчета об оценке. Подобные явления относятся к так называемым *событиям после даты оценки*. Оценщик должен принимать во внимание два типа событий после даты оценки:

- а. События, указывающие на обстоятельства, которые были известны участникам рынка по состоянию на дату оценки. В процессе оценки необходимо принимать во внимание такие события и обстоятельства.
- б. События, указывающие на обстоятельства, которые не были известны участникам рынка по состоянию на дату оценки, включая обстоятельства, возникшие после даты оценки. Выполненные работы по оценке могут не корректироваться в связи с такими событиями или обстоятельствами. Более того, обычно отчет об оценке может не содержать описание подобных событий или обстоятельств, так как оценка осуществляется по данным на конкретный момент времени – дату



оценки, и события, происходящие после этой даты, не имеют отношения к стоимости, рассчитываемой на эту дату.

### 5.2.6. Документация

39. Оценщику необходимо подготовить и вести документацию, форма и содержание которой должны удовлетворять условиям задания на оценку. Данная документация – основной архив информации, полученной и проанализированной в ходе оценочных работ, данных относительно проведенных процедур, использованных подходов и методов оценки, а также выводов о стоимости объекта оценки.

40. Количество, вид и содержание документации относятся к вопросам профессионального суждения оценщика. Однако он должен задокументировать, как минимум, следующее:

- Действия, предпринятые в соответствии с требованиями подраздела 4.1 относительно использования других специалистов;
- Данные, собранные и проанализированные для выявления их влияния на стоимость объекта оценки (см. подраздел 5.2.1);
- Основания для принятых допущений и ограничительных условий,
- Свидетельства любых ограничений или препятствий проведению работы оценщика или получению данных, необходимых для анализа (см. подраздел 3.6);
- Основания для любых предположений, сделанных оценщиком в процессе анализа;
- Основания для ограничения или отказа от применения методов одного из трех подходов;
- Обоснование использования оценочных методов, отличных от рассмотренных в пп.33-35;
- Анализ оценщиком определенных обстоятельств, возникающих после даты оценки, но до выпуска отчета об оценке, если таковые произошли;

41. Оценщик должен предпринять меры для сохранения документации (как и отчета об оценке) в течение периода времени, достаточного для нужд его практики и для удовлетворения требований действующих нормативно-правовых актов и профессиональных стандартов. Данные меры должны обеспечивать оценщику возможность доступа в течение всего периода хранения (в электронном или другом виде) к любому хранящемуся документу, имеющему отношение к проведенной оценке.

### 5.3. Сокращенные оценочные процедуры

42. При проведении сокращенных оценочных процедур (например, при экспресс-оценке) оценщику следует принимать во внимание, как минимум следующее:

- сведения об объекте оценки;
- сроки выполнения работ по оценке;
- сведения о заказчике;
- цель и предполагаемое использование результатов (назначение) оценки;
- потенциальные пользователи отчета об оценке и ограничения по его использованию;
- дата оценки;
- применяемый стандарт стоимости;
- источники информации, используемой в процессе оценки;
- подходы к оценке и методы оценки, согласованные с заказчиком;
- события после даты оценки.

Помимо указанного, оценщик должен соблюдать требования к документации с учетом особенностей, проведения сокращенных процедур, указанных в подразделе 5.1.

## 6. ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

### 6.1. Общие положения

43. Отчет об оценке – документ, составленный в письменном виде в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и национальных (федеральных) стандартов оценки, содержащий итоговое или предварительное значение стоимости объекта оценки.

44. Могут быть рекомендованы три типа отчетов, представляемых оценщиком в письменном виде для передачи результатов оценочных работ:

- a. *Отчет об оценке (развернутый отчет)*: данный вид отчета рекомендуется использоваться для отражения результатов полных оценочных процедур – итогового значения стоимости объекта (см. далее подраздел 6.2). Разработка полного отчета рекомендуется практически для всех случаев обязательной оценки. Его не следует использовать для представления результатов сокращенных процедур – предварительного значения стоимости.
- b. *Резюме Отчета об оценке (сводный отчет)*: составляется только для краткого отражения результатов полных оценочных процедур (итогового значения стоимости). Его не рекомендуется использовать для представления результатов сокращенных процедур – предварительного значения стоимости.
- c. *Краткий отчет об оценке*: Данный вид отчета следует использовать только для отражения результатов сокращенных оценочных процедур – предварительного значения стоимости (см. далее подраздел 6.4). Его не следует использовать для представления результатов полных оценочных процедур (итогового значения стоимости), за исключением случаев установления нормативными актами органов, уполномоченных регулировать оценочную деятельность, специальных форм отчетов по оценке отдельных видов объектов оценки.

45. Оценщик может указать в отчете ограничения по использованию данного отчета, которые могут включать ограничения круга пользователей отчета или ограничения условий использования отчета пользователями. При этом может быть указано, что оценщик не несет ответственности за распространение заказчиком данных отчета, на использование которого были наложены соответствующие ограничения.

### 6.2. Отчет об оценке

46. Отчет об оценке (развернутый отчет) должен содержать подтвержденное на основе собранной информации и расчетов суждение оценщика о стоимости оцениваемого объекта недвижимости. Отчет должен отвечать требованиям национальных (федеральных) стандартов оценки к существенности, обоснованности и достаточности используемой информации, а также однозначности содержания и проверяемости расчетов.

Развернутый отчет составляется таким образом, чтобы

- формировать у пользователя объективное представление об объекте оценки во всех существенных аспектах, влияющих на его стоимость, включая обременения и ограничения использования, позиционирование на рынке недвижимости и т.п.;
- обеспечивать возможности проверки достоверности указанных в отчете фактов; включая информацию о ценах и существенных характеристиках сопоставимых объектов;
- четко аргументировать выбор оценщиком конкретных подходов, методов и техник оценки;
- обеспечивать свойство проверяемости расчетных оценочных процедур, т.е. предоставлять пользователю возможность самостоятельно воспроизвести процесс определения стоимости объекта, включая расчет промежуточных показателей и результатов;
- отражать все обстоятельства, допущения, ограничения, которые принимались оценщиком во внимание в процессе оценки.

47. Отчет об оценке (развернутый отчет) составляется в соответствии с требованиями законодательства РФ, регулирующего оценочную деятельность, и национальных (федеральных) стандартов оценки и содержит следующие разделы:

- Основные факты и выводы;
- Задание на оценку;
- Сведения о заказчике оценки и об оценщике;
- Допущения и ограничительные условия, использованные при проведении оценки;
- Применяемые стандарты и правила оценочной деятельности;
- Описание объекта оценки и возможные варианты позиционирования объекта оценки на рынке недвижимости;
- Анализ рынка объекта оценки;
- Описание процесса оценки;
- Согласование результатов оценки;
- Приложения/Документы.

Оценщик группирует информацию в отчете в соответствии с логикой проведенной оценки и изложения результатов анализа и расчетов.

#### **6.2.1. Основные факты и выводы**

48. Раздел содержит краткое изложение результатов проведения оценки. По содержанию, в целом, соответствует *резюме Отчета об оценке* (см. п.44b). Сведения, содержащиеся в данном разделе, для удобства восприятия рекомендуется представлять в табличной форме.

В этой части отчета, как правило, указывается:

- основание для проведения оценки;
- сведения о заказчике оценки;
- сведения об оценщике и юридическом лице, выступавшем исполнителем по оказанию услуг по оценке;
- цель и назначение (предполагаемое использование результатов) оценки;
- сведения о потенциальных пользователях отчета;
- наименование, место нахождения, основные характеристики объекта оценки, сведения о собственнике;
- оцениваемые права;
- обременения и ограничения использования объекта;
- определение оцениваемой стоимости;
- указание на стандарты и правила оценки, в соответствии с которыми подготовлен Отчет об оценке.
- дата (проведения) оценки;
- дата осмотра объекта;
- период проведения оценочных работ;
- дата составления отчета;
- ФИО оценщика (ов), выполнявших оценку, и привлекаемых к работам специалистов;
- сведения о профессиональном образовании оценщиков и привлекаемых специалистов;

- сведения о членстве оценщика (ов) в саморегулируемых организациях и страховании ответственности;
- признанный оценщиком вариант наилучшего использования объекта;
- итоговая величина стоимости объекта оценки;
- дополнительная информация, которую оценщик считает необходимым довести до сведения пользователей отчета для полного понимания выполненных работ по оценке.

### **6.2.2. Задание на оценку**

49. Данный раздел должен предоставлять общее описание задания на оценку и ссылку на приложение к отчету, в котором оно представлено. Информация раздела должна быть достаточной, чтобы позволить пользователю отчета понять, что представляет собой объект оценки, суть и объем задания на оценку и особенности выполняемых работ.

Как вариант, раздел может включать копию задания на оценку, когда это удобно с точки зрения восприятия материалов отчета.

### **6.2.3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике**

50. Состав информации о заказчике и оценщике регламентируется ФСО № 3 «Требования к отчету об оценке»

### **6.2.4. Источники информации**

51. Оценщик должен раскрывать соответствующие источники информации, исследуемые или используемые в процессе работ по оценке. В отчете должны быть представлены перечень использованных данных с указанием их источника и перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Примерный перечень информации, необходимой для оценки, приведен в Приложении 1.

Кроме того, в отчете должен быть представлен перечень нормативных актов и методической литературы, используемых при проведении оценки.

52. В тексте отчета должны присутствовать ссылки на источники используемой информации, позволяющие судить об авторстве и дате подготовки соответствующей информации, либо приложены копии материалов и распечаток, в том числе, содержащих данную информацию страниц сети Интернет.

53. Если используемая информация содержит отчеты, подготовленные сторонними компаниями, и сам оценщик или компания, в которой он работает, не проводил аудит, анализ, компиляцию или поиск доказательств достоверности представленной информации, оценщик должен указать на это, как и на тот факт, что он не несет ответственности за предоставленную ему финансовую информацию.

54. Если финансовая или иная информация, использованная в процессе оценки, была получена из документов, подготовленных собственником, арендатором или управляющим оцениваемого объекта недвижимости, оценщик должен:

- идентифицировать такие документы;
- указать, что в процессе оценки он не проводил аудит, анализ, компиляцию или поиск доказательств достоверности данной информации и ответственности за ее достоверность не несет.

55. Если в качестве информации, существенно влияющей на величину определяемой стоимости, используется экспертное мнение, в отчете об оценке должен быть проведен анализ данной информации на соответствие рыночным условиям, описанным в разделе «Анализ рынка» Отчета.

### 6.2.5. Описание объекта оценки

56. 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 величину оцениваемого показателя. Как правило, эта информация должна включать:

- состав объекта оценки (земельный участок и улучшения в составе объекта оценки);
- описание земельного участка, включая его площадь и форму, инженерно-геологические, гидрогеологические, топографические характеристики, а также категорию земель, разрешенное использование, наличие и состав инженерных коммуникаций, наличие и состав элементов благоустройства, ограждения и т.п.;
- описание улучшений (зданий, строений, сооружений), включая период застройки, объемно-планировочные и конструктивные характеристики, в том числе, строительный объем, 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 и другие необходимые сведения. Если объектом оценки является помещение или часть здания, приводится описание здания в целом и оцениваемых помещений, включая их расположение в здании; иные сведения;
- 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 объекта;
- описание вида оцениваемых прав на объект оценки (включая права на земельный участок) с указанием обременений и ограничений;
- назначение и текущее использование объекта оценки;
- реквизиты собственника имущества и, в необходимых случаях, балансовая стоимость имущества;
- 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;
- описание местоположения объекта оценки (транспортной доступности, уровня развития инфраструктуры, окружающей застройки, престижности либо депрессивности района, иных факторов, влияющих на привлекательность местоположения объекта оценки);

Конкретный перечень рассматриваемых показателей зависит от типа оцениваемого объекта недвижимости и может быть существенно дополнен или изменен оценщиком, например, для земельных участков сельскохозяйственного назначения.

57. 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).

Заканчиваться данный раздел должен на указание сегментов рынка недвижимости, в которых может позиционироваться объект оценки.

### 6.2.6. Анализ рынка

58. Стоимость недвижимости определяется текущей рыночной ситуацией, которая формирует спрос и предложение. Поэтому в отчете об оценке недвижимости должен быть представлен анализ всех факторов рыночной ситуации, которые могут повлиять на величину оцениваемого показателя (стоимости, аренды).

Основные направления анализа рыночной ситуации, как правило, включают:

- краткий обзор общеэкономической ситуации и социально-экономической ситуации в регионе. В составе показателей, характеризующих социально-экономическую ситуацию в регионе, как правило, рассматриваются: объем валового регионального продукта, объемы производства основных отраслей хозяйства, оборот розничной торговли, структура экономики региона, индекс потребительских цен, уровень доходов населения, наиболее значимые предприятия региона, показатели инвестиционной привлекательности региона, другие показатели;
- обзор состояния рынка недвижимости региона 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, включая земельные участки, степень открытости и емкость рынка, характеристика участников рынка купли-продажи и аренды недвижимости, политика местных органов власти в области землепользования и развития рынка недвижимости в целом, другие показатели. Кроме того, в обзор состояния регионального рынка недвижимости включается анализ уровня цен в строительной отрасли;
- обзор сегмента (сегментов) рынка, в которых предварительно на стадии описания позиционирован объект оценки, с отражением ситуации и тенденций в рассматриваемом сегменте рынка недвижимости, сложившиеся на дату оценки. Содержательная часть анализа, как правило, содержит три направления анализа: спроса, предложения, взаимодействия спроса и предложения. При этом рассматриваются дифференциация сегмента по значимым для данного типа недвижимости признакам: классу объектов, площади и др. Дается характеристика активности спроса, предложения и сделок, динамика цен (арендных ставок) в сегменте, уровня цен на строительство. Во всех случаях, когда это возможно, приводятся данные по уровню доходности инвестиций в недвижимость, дается прогноз перспектив развития рассматриваемого сегмента рынка. Помимо качественного анализа обзор должен содержать количественные данные, на которых базируются сделанные аналитические выводы
- отраслевой обзор включается в отчет в том случае, если оценивается недвижимость, входящая в состав комплекса имущества, на основе которого организовано производство специфических товаров (услуг). Это так называемая производственная недвижимость (например, недвижимость птицефабрики, тепличного хозяйства и т.п.). Отраслевой обзор включает анализ объема производства и структуры отрасли, основных участников рынка, перспектив развития отрасли.

Конкретный перечень рассматриваемых показателей в каждом случае должен соответствовать основным задачам выполняемой оценки, а также должен быть связан с типом оцениваемой недвижимости.

#### **6.2.7. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки**

59. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки предполагает отбор вариантов его альтернативного использования. Список вариантов формируется, как правило, с учетом интересующих участников рынка возможностей полного или частичного изменения функционального назначения, конструктивных решений (например, ремонт, реконструкция, снос, новое строительство), изменения состава прав, других параметров, а также с учетом разрешенных вариантов использования земельного участка.

60. На практике анализ наиболее эффективного использования выполняется и отражается в отчете путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования нескольким критериям по следующему алгоритму:

- отбор вариантов использования объекта оценки, соответствующих действующим законодательству;
- проверка каждого варианта использования, отобранного на предыдущем этапе, на физическую осуществимость;
- проверка каждого варианта использования, отобранного на предыдущем этапе, на экономическую целесообразность;
- выбор варианта экономически целесообразного использования, при котором стоимость объекта оценки может быть максимальной;
- формирование вывода о признанном оценщиком варианте наиболее эффективного использования объекта оценки.

61. Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости, как правило, проводится в два этапа: сначала для участка земли как условно свободного (незастроенного), а затем - для этого же участка, но с существующими улучшениями. Оба этапа отражаются в отчете.

При этом следующее из анализа НЭИ использование участка с имеющимися улучшениями может быть признано наиболее эффективным, если рыночная стоимость улучшенного участка превышает стоимость участка как свободного.

62. Результатом анализа рыночной ситуации и анализа НЭИ объекта является позиционирование объекта оценки на рынке в его текущем и наиболее эффективном использованиях с выводами о типичном покупателе, среднерыночном периоде экспозиции недвижимости данного типа на открытом рынке и возможном характере будущего использования объекта.

#### **6.2.8. Описание процесса оценки**

63. В данном разделе оценщик должен кратко определить основные особенности, преимущества и недостатки общепризнанных подходов к оценке применительно к оценке рассматриваемого объекта недвижимости, указать на применение в расчетах методов всех трех подходов к оценке объекта и, в случае отказа от применения, привести убедительное обоснование этого отказа.

64. Для отобранных к применению подходов к оценке приводится краткое описание методов оценки, применяемых в рамках каждого из подходов, и обосновывается их выбор. Для каждого из методов в отчете должна быть описана последовательность расчета оцениваемого стоимостного показателя, позволяющая пользователю отчета понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного метода объекту оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результата оценки.

Указанная информация, по выбору оценщика, может быть представлена в отчете как единым блоком, так сгруппирована по разделам расчетов в рамках соответствующих подходов к оценке.

#### **6.2.9. Обобщение результатов расчетов и формирование итогового значения стоимости**

65. Содержание раздела должно отражать обоснование выбора примененного оценщиком метода обобщения (согласования) результатов, полученных в рамках использованных подходов к оценке, в итоговое значение оцениваемого стоимостного показателя.

При использовании методов обобщения результатов, связанных с расчетом весовых коэффициентов, в разделе должны быть представлены обоснования использованных для этих процедур исходных данных, а также алгоритмов их обработки.

При привлечении экспертов для обоснования весовых коэффициентов, должна быть представлена информация о профессиональном уровне и опыте этих экспертов и их контактная информация. Кроме того, в отчете должны быть отражены форма и результаты анкетирования экспертов, а также алгоритм обработки экспертной информации.

66. Из Отчета явным образом должно быть ясно, включает ли итоговое значение оцениваемого показателя налог на добавленную стоимость.

#### **6.2.10. Приложение /Документы**

67. Приложение к Отчету обычно содержит:

- задание на оценку, содержащее, в том числе, особые условия проведения оценки, утвержденное заказчиком и согласованное, при необходимости, потенциальным пользователем отчета;
- вспомогательные расчетные материалы, не включенные в текст Отчета из соображений удобства его восприятия пользователем;
- документы, относящиеся к объекту оценки и подтверждающие его правовой статус, количественные параметры и иные, влияющие на стоимость, характеристики;
- результаты фотофиксации объекта оценки;

- документы оценщика - подлежащие включению в отчет в составе согласно требованиям действующего законодательства, национальных (федеральных) стандартов и правил саморегулируемой организации.

### 6.3. Резюме Отчета об оценке (сводный отчет)

68. Резюме Отчета об оценке (сводный отчет) призвано обеспечить краткое изложение основной информации, представленной в Отчете, и поэтому может быть детализировано в той же степени, что и раздел Основные факты и выводы Отчета об оценке (см. подраздел 6.2.2 настоящих Правил).

Резюме должно быть подписано оценщиком, подписывающим Отчет об оценке, и скреплено печатью юридического лица, выступающего исполнителем по договору на оказание услуг по оценке.

### 6.4. Краткий отчет

69. Краткий отчет – единственный отчет, который рекомендуется использовать для отражения результатов сокращенных оценочных процедур. Данный вид отчета должен включать информацию об использованных процедурах оценки (или о не включении тех или иных шагах полных оценочных процедур) и указание на то, какое значение стоимости определяется в отчете – предварительное или, в случае специальной формы отчета для отдельных видов имущества, – итоговое значение стоимости.

70. Краткий отчет может содержать в краткой форме информацию, соответствующую содержанию раздела «Основные факты и выводы» Отчета об оценке, а также развернутое изложение использованных оценочных процедур, отвечающее тем же требованиям к обоснованности, существенности и достаточности информации, однозначности содержания и проверяемости расчетов, что и предъявляемым к *Отчету об оценке*.

71. Приложение к краткому отчету должно содержать задание на оценку, документы, относящиеся к объекту оценки, и документы оценщика, а также может содержать информацию, дополняющую Отчет.



## 7. ПРИЛОЖЕНИЕ

### 7.1. Запрос необходимой информации об объекте оценки

Для проведения работ по оценке стоимости объекта недвижимости Оценщик запрашивает у Заказчика копии следующих документов, в зависимости от особенностей оцениваемого объекта:

свидетельство о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним (для государственного имущества могут быть представлены выписки из реестра государственного имущества);

договор аренды земельного участка,

решение органов власти о предоставлении (выделении) земельного участка;

иные документы, из которых может быть получена исчерпывающая информация о виде и объеме прав на земельный участок, здание (помещение), сооружение и передаточное устройство, входящие в состав объекта оценки.

документы, содержащие сведения о наличии обременении (ограничений) прав на объект оценки, в том числе:

договор залога (ипотеки),

договор (договоры) аренды (субаренды),

договор доверительного управления,

договор об охране памятника культуры (архитектуры);

определение суда об аресте имущества, иные документы.

технический паспорт БТИ (выписка из техпаспорта БТИ),

справка БТИ о состоянии здания/помещения,

экспликация,

поэтажный план,

иные документы, из которых может быть получена информация об объемно-планировочных решениях оцениваемых улучшений.

кадастровый план земельного участка

ситуационный план земельного участка,

генеральный план,

иные карты-схемы с обозначением строений на земельном участке.

справка о балансовой стоимости (остаточной и первоначальной стоимости) объекта оценки по состоянию на последнюю отчетную дату в отношении объектов, принадлежащих юридическому лицу.

справка о величине эксплуатационных расходов, связанных с объектом недвижимости, может включать расчет размера расходов в разрезе следующих показателей:

налог на имущество;

платежи за землю (земельный налог, арендная плата);

коммунальные платежи (газ, электричество, водоснабжение, канализация, теплоснабжение и т.п.);

страховые платежи;

расходы, связанные с техническим обслуживанием здания (обслуживание лифтов, содержание и обслуживание противопожарных систем и систем сигнализации, сервисных систем, средств малой механизации и технологического оборудования, дезинсекция и т.п.);

оплата клининга и хозяйственное обслуживание (комплексная уборка помещений здания и благоустройство прилегающей территории, вывоз мусора, очистка снега с крыш и тротуаров, дезинсекция и дератизация);

оплата услуг круглосуточной охраны, обеспечение системы контроля доступа, обслуживание паркинга;

расходы на управление зданием (эксплуатация здания осуществляется профессиональной управляющей компанией);

расходы на текущий ремонт;

прочие расходы;

данные об имуществе, которое не является недвижимым, но которое подлежит оценке в составе объекта оценки;

любые другие документы, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе содержащие описание существующих прав на объект оценки;

для общеплощадочных сетей:

- общая протяженность сетей (с разбиением по отдельным участкам) в м.;
- диаметр труб мм.;
- материал труб;
- глубина заложения труб в м.;
- дополнительные элементы (включая устройство углов-поворотов, колодцев);
- дополнительное оборудование (фильтры, станции очистки, принудительный сток и т.д.);
- условия укладки сетей (сухой или мокрый грунт);
- дополнительные сведения, находящиеся в распоряжении у Заказчика (по оцениваемой собственности), которые могут повлиять на результаты оценочных работ;
- заключение инженерно-технических служб (ответственного лица) о состоянии объектов оценки (по возможности);

для объектов незавершенного строительства:

- расшифровка с описанием основных конструктивных элементов и количественных характеристик (объемов, площадей, этажности, длины и диаметра труб и т.п.);
- дата начала строительства;
- сумма капитальных вложений, разнесенная по годам строительства;
- фактический процент выполненных работ по состоянию на дату оценки;
- фактическое состояние с учетом естественного изнашивания.

Оценщик проводит анализ полученной информации на предмет ее полноты и достаточности для определения стоимости объекта оценки.

При необходимости Оценщик направляет новые запросы с целью получить дополнительные комментарии и пояснения относительно состава предоставленных документов и содержащейся в них информации об объекте оценки.

СМАОС