

«УТВЕРЖДЕНО»
Решением Совета Партнерства НП «СМАОс»
от « 15 » августа 2008 года
Протокол № 78 от 15 августа 2008 года
Изменения и дополнения внесены
Решением Совета Партнерства НП «СМАОс»
Протокол № 184 от 19 октября 2010 года
Изменения и дополнения внесены
Решением Совета Партнерства НП «СМАОс»
Протокол № 187 от 16 ноября 2010 года
Изменения и дополнения внесены
Решением Совета Партнерства НП «СМАОс»
Протокол № 190 от 16 декабря 2010 года
Изменения и дополнения внесены
Решением Совета Партнерства НП «СМАОс»
Протокол № 196 от 18 февраля 2011 года
Изменения и дополнения внесены
Решением Совета Партнерства НП «СМАОс»
Протокол № 2014/10/23 от 23 октября 2014 года
Изменения и дополнения внесены
Решением Совета Ассоциации СМАО
Протокол №2015/07/09 от 09 июля 2015 года
Изменения и дополнения внесены
Решением Совета Ассоциации СМАО
Протокол №2016/04/21 от 21 апреля 2016 года
Изменения и дополнения внесены
Решением Совета Ассоциации СМАО
Протокол №2016/09/06 от 06 сентября 2016 года

**СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА
ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков
«ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ»**

1. ВВЕДЕНИЕ

1.1. Настоящий документ применяется членами СМАО (далее – Оценщики) при оценке недвижимого имущества (недвижимости).

1.2. Настоящий документ разработан во исполнение статьи 20 Федерального закона № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Закон) и соответствует федеральным стандартам оценки:

- «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297;
- «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298;
- «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299.

1.3. Оценщики при оценке недвижимого имущества руководствуются настоящим документом в части, не противоречащей федеральному стандарту оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденному приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611.

1.4. За нарушение требований настоящего документа, в отношении Оценщиков применяются меры дисциплинарного воздействия, установленные внутренними документами СМАО.

1.5. Оценщики раскрывают достоверную информацию о количестве отчетов об оценке, выполненных по направлению – «оценка недвижимости» в соответствии с внутренними документами СМАО.

1.6. 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.

Положения не распространяются на оценку подлежащих государственной регистрации и относящихся в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации к недвижимости воздушных и морских судов, судов внутреннего плавания, космических объектов, а также участков недр и при определении кадастровой стоимости.

1.7. 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.

1.8. Оценщик должен быть осведомлен и уведомлять заказчика оценки о применяемых в процессе оказания услуг по оценке федеральных стандартах оценки, стандартах и правилах оценочной деятельности СМАО, а также иных нормативных документах, регулирующих оценочную деятельность.

2. УСЛОВИЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

2.1. Профессиональные знания

2.1.1. Проведение оценки требует наличия у Оценщика специальных знаний и профессионального опыта, позволяющих ему компетентно осуществлять идентификацию, сбор и анализ необходимой для оценки информации, делать корректные допущения, выбирать и применять соответствующие подходы и методы оценки, а также согласовывать полученные результаты и давать заключение относительно итоговой величины стоимости объекта оценки.

2.1.2. Для того чтобы определить, может ли Оценщик провести оценку с требуемой профессиональной компетентностью и достаточным уровнем точности, он должен проанализировать, как минимум:

- объект оценки;
- наличие сервитутов, ипотеки и иных обременений;
- предположения и ограничительные условия, которым необходимо следовать в процессе оценки;
- наличие методических рекомендаций по оценке данного вида недвижимости.

2.2. Независимость и объективность оценки

2.2.1. Принцип объективности налагает на Оценщика обязательства авторства суждений, беспристрастности, незаинтересованности в оцениваемом имуществе и неприемлемости злоупотребления профессиональным положением.

2.2.2. Принятие заказа на проведение оценки недопустимо, если Оценщик и/или юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, обладают признаками зависимости от заказчика оценки в соответствии со статьей 16 федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

2.2.3. Если услуги по оценке оказываются заказчику оценки, для которого Оценщик или юридическое лицо, с которым у Оценщика заключен трудовой договор, осуществляет аудиторские или иные консультационные услуги, результаты которых по отдельности или в совокупности могут существенно повлиять на финансовую отчетность, признается наличие конфликта интересов. В случае возникновения конфликта интересов, Оценщик обязан отказаться от проведения оценки.

2.2.4. Оценщик не имеет права осуществлять функции управления или принимать управленческие решения для заказчика оценки.

2.3. Заключение с заказчиком оценки договора на проведение оценки

2.3.1. Оценщик или юридическое лицо, с которым у Оценщика заключен трудовой договор, должно заключить с заказчиком оценки договор на проведение оценки, содержание которого должно отвечать требованиям, предъявляемым к нему статьей 10 Закона и пунктом 21 ФСО № 1.

2.3.2. Установление четких договоренностей с заказчиком оценки, а также в ряде случаев с пользователем Отчета, снижает вероятность того, что Оценщик или заказчик оценки (пользователь Отчета) могут неверно истолковать требования или ожидания друг друга.

2.3.3. В соответствии с п. 8 ФСО № 7 Задание на оценку недвижимого имущества должно содержать следующую, дополнительную к указанной в пункте 21 ФСО № 1, информацию:

- состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии);
- характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики;
- права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки.

2.3.4. В задании на оценку могут быть указаны расчетные величины, которые дополнительно к стоимости Оценщик должен определить при проведении оценки недвижимого имущества. К таким величинам, могут относиться, в том числе:

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

2.4. Документы, используемые Оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.

2.4.1. Для проведения оценки Оценщику необходимо получить документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки. Примерный перечень запрашиваемых документов приведен в Приложении 1. Документы, предоставленные заказчиком оценки или третьими лицами, должны быть подписаны уполномоченным на это лицом и заверены в установленном порядке (заказчиком оценки; лицом, выпустившим документ, или нотариально). В таком случае она считается достоверной, если у Оценщика нет основания считать иное.

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.

2.4.2. Так как при проведении сделок с недвижимым имуществом права на него признаются только при условии их государственной регистрации, оценка недвижимости проводится на основании документов, свидетельствующих о государственной регистрации прав на нее (выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, договоры с отметкой о государственной регистрации, выписка из единого государственного реестра прав и др.).

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

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

2.4.5. 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 таковых, если в задании на оценку не указано иное. Это же правило действует в отношении экологического загрязнения земельного участка.

2.5. Допущения и ограничительные условия

2.5.1. Наличие допущений и ограничительных условий при проведении оценки является общепринятой практикой. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки являются обязательным разделом Отчета об оценке, допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка, являются обязательным разделом Задания на оценку. Целью включения является установление разумного и согласованного объема расчетов, выполняемых в рамках оценки, для того, чтобы Оценщик мог определить стоимость объекта эффективно и с достаточной точностью. Например, допущения и ограничительные условия при оценке недвижимости обычно содержат положение о том, что Оценщик принимает предоставляемую заказчиком оценки техническую информацию об объекте оценки как есть, не проводит ее проверки и не несет ответственности за ее достоверность.

2.5.2. Допущения и ограничительные условия не предназначены для того, чтобы ограничивать объем исследований или анализируемых данных. Подобные ограничения, если они способны повлиять на результат оценки, должны быть раскрыты в Отчете.

2.5.3. Примеры типовых допущений и ограничивающих условий для оценки недвижимости представлены в Приложении 2.

3. ПРИВЛЕЧЕНИЕ СТОРОННИХ СПЕЦИАЛИСТОВ

3.1. В ходе оказания услуг по оценке Оценщик имеет право пользоваться услугами сторонних специалистов – Оценщиков (например, Оценщика недвижимости) и/или консультантов, не являющихся Оценщиками (например, технолога по производству продукции, выпускаемой оцениваемым предприятием).

3.2. Сторонние специалисты могут быть привлечены для участия в процессе оценки самим Оценщиком или юридическим лицом, с которым Оценщик заключил трудовой договор, если договор на проведение оценки был заключен с данным юридическим лицом, или же третьей стороной, например, заказчиком оценки. Специалист может быть привлечен как путем заключения с ним трудового договора, так и путем заключения договора на оказание услуг с юридическим лицом, с которым у того заключен трудовой договор.

3.3. В случае если Оценщик пользуется услугами сторонних специалистов, он должен указать в Отчете квалификацию и степень участия в процессе оценки, а также обосновать необходимость привлечения к оценке каждого из них.

3.4. Если консультант привлечен самим Оценщиком или юридическим лицом, с которым Оценщик заключил трудовой договор, Оценщику необходимо убедиться в квалификации данного консультанта и прийти к выводу, что он владеет необходимыми знаниями и опытом в требуемой области.

3.5. Оценщик, пользующийся услугами сторонних специалистов, несет имущественную ответственность за убытки, причиненные заказчику оценки, и имущественный вред, причиненный третьими лицами, вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости, указанной в Отчете, в соответствии со статьей 24.6 Закона, в т.ч. если они причинены по вине стороннего специалиста.

4. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

4.1. Согласно пункту 23 ФСО № 1, выполняя оценку недвижимости, Оценщик должен:

- а. заключить договор на проведение оценки, включающий задание на оценку;
- б. осуществить сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- в. применить подходы к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- г. осуществить согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- д. составить отчет об оценке.

Кроме того, Оценщик в ходе проведения оценки должен вести соответствующую документацию, подлежащую хранению в архиве Оценщика в течение общего срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.

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

4.2. Анализ объекта оценки

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;
- предполагаемое использование результатов оценки;
- вид стоимости, подлежащий определению;
- допущения и ограничительные условия;
- наличие методических рекомендаций для оценки соответствующего вида недвижимости.

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.

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

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

- структура объекта недвижимости;
- имущественные права на составные части объекта оценки и обременения этих прав;
- 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 сегментов рынка недвижимости, к которым относятся составные части объекта, включая состав факторов, влияющих на спрос и предложение, количественные и качественные характеристики данных факторов;
- 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 (при необходимости);
- разобраться в других вопросах, существенных для определения стоимости объекта недвижимости, включая соглашения между собственниками объекта недвижимости, договоры аренды, договоры доверительного управления и другие договорные обязательства в отношении оцениваемого объекта оценки.

При сборе информации об объекте оценки Оценщик (если это возможно и целесообразно) проводит его осмотр в период, возможно близкий к дате оценки, с документированием результатов осмотра если документирование осмотра предусмотрено договором. В случае непроведения осмотра объекта оценки Оценщик приводит в Отчете причины отказа от осмотра и указывает на возможное в этой связи снижение достоверности итоговой величины стоимости.

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

- ретроспективную информацию, включая основные показатели коммерческого использования объекта (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 планируемому капитальному ремонту, модернизации и 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).

4.2.3. События после даты оценки

События, влияющие на итоговую величину стоимости объекта оценки, могут иметь место в период после даты оценки, но до даты составления Отчета. Согласно пункту 8 ФСО № 1 информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

4.3. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

Принцип наиболее эффективного использования земельного участка и связанных с ним

Улучшений является основополагающим принципом при определении рыночной стоимости недвижимости.

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.

Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости предполагает отбор вариантов его альтернативного использования, включая в обязательном порядке вариант текущего использования объекта недвижимости. 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.

На практике анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования нескольким критериям по следующему алгоритму:

- отбор нескольких возможных 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 будет максимальной;
- формирование вывода о признании Оценщиком данного варианта наиболее эффективным использованием объекта недвижимости.

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.

При этом следующее из анализа наиболее эффективного использования объекта использование участка с имеющимися Улучшениями может быть признано наиболее эффективным, если рыночная стоимость Улучшенного участка превышает стоимость участка как свободного.

Результатом анализа рыночной ситуации и анализа наиболее эффективного использования объекта является позиционирование объекта оценки на рынке в его текущем и наиболее эффективном использованиях, среднерыночном периоде экспозиции недвижимости данного типа на открытом рынке и возможном характере будущего использования 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 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.

4.4. Подходы к оценке и методы оценки Проведение оценки предполагает использование трех подходов к оценке, которые Оценщик должен применить или обосновать отказ от их использования:

- сравнительный подход;
- доходный подход;
- затратный подход.

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, определяемого вида стоимости, и предполагаемого использования результатов оценки. Невозможность или ограничения применения какого-либо из подходов должны быть обоснованы в Отчете. При определении рыночной стоимости недвижимого имущества применение любого из подходов к оценке должно основываться на выявленном варианте его наиболее эффективного использования.

4.4.1. 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.

Применяя сравнительный подход к оценке недвижимости, Оценщик должен руководствоваться пунктами 12-14 ФСО № 1 и пунктом 22 ФСО № 7.

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

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 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.

4.4.2. Доходный подход.

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

Применяя доходный подход к оценке недвижимости, Оценщик должен руководствоваться пунктами 15-17 ФСО № 1 и пунктом 23 ФСО №7.

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 (коэффициента 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 определяться:

- 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 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:

- доходы 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 оценки 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:

- 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 (коэффициента капитализации) должен быть согласован с видом используемого денежного потока.

4.4.3. Затратный подход.

Рыночная стоимость объекта недвижимости, определяемая затратным подходом, соответствует суммарной стоимости земельного участка и стоимости Улучшений.

Применяя затратный подход к оценке недвижимости, Оценщик должен руководствоваться пунктами 18-20 ФСО № 1 и пунктом 24 ФСО № 7.

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 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; • рыночная 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 рыночной стоимости земельного участка и рыночной 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 определения 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.

В рамках каждого подхода оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод(ы) оценки, отличные от указанных в пунктах 4.4.1-4.4.3 настоящего документа, основываясь на принципах обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. В Отчете должно содержаться описание выбранного Оценщиком метода/методов, позволяющее пользователю Отчета понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного Оценщиком метода/методов объекту оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результата оценки.

4.5. Определение итоговой величины стоимости

Итоговая величина стоимости объекта оценки устанавливается в процессе согласования (обобщения) результатов расчета стоимости объекта, полученных при использовании различных подходов к оценке.

При применении в рамках одного подхода нескольких расчетных методов должно быть обосновано и получено одно результирующее значение стоимости в рамках данного подхода.

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 определяемому виду 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. Выбор Оценщиком способа согласования (обобщения), а также все сделанные при этом суждения и допущения должны быть обоснованы.

Согласно п. 30 ФСО №7 после проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

4.6. Документация

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 оказания услуг по оценке, данных относительно проведенных процедур, использованных подходов и методов оценки, а также выводов о стоимости объекта оценки.

Определение количества, вида и содержания документации относится к ответственности Оценщика.

Оценщик должен обеспечить сохранность документации (как и Отчета) в течение периода времени, достаточного для нужд его практики и для удовлетворения требований действующих стандартов оценочной деятельности и иных нормативно-правовых актов. Оценщик должен иметь возможность доступа в течение всего периода хранения к любому хранящемуся документу, имеющему отношение к проведенной оценке.

5. ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

5.1. Общие положения

5.1.1. Оценщик может указать в Отчете ограничения по использованию 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 оценки данных Отчета, на использование которого были наложены соответствующие ограничения.

5.2. Отчет

5.2.1. Отчет должен содержать подтвержденное на основе собранной информации и расчетов заключение Оценщика об итоговой величине стоимости объекта оценки.

5.2.2. Отчет об оценке недвижимости должен отвечать требованиям статьи 11 Закона и федеральных стандартов оценки, а также настоящим документом.

5.2.3. Отчет составляется таким образом, чтобы:

- формировать у пользователя Отчета объективное представление об объекте оценки во всех существенных аспектах, влияющих на его стоимость, включая обременения и ограничения использования, позиционирование на рынке и т.п.;
- обеспечивать возможности проверки достоверности указанных в Отчете фактов, включая информацию о ценах и существенных характеристиках сопоставимых объектов;
- аргументировать отказ от применения подходов к оценке, которые не были применены, и выбор примененных методов оценки в рамках каждого подхода к оценке;
- обеспечивать свойство проверяемости расчетов, т.е. предоставлять пользователю Отчета возможность самостоятельно воспроизвести процесс определения стоимости объекта оценки, включая расчет промежуточных показателей и результатов;
- отражать все обстоятельства, допущения, ограничения, которые принимались Оценщиком во внимание в процессе оценки.

5.2.4. Отчет содержит следующие разделы:

- а. основные факты и выводы;

- б. задание на оценку;
- в. сведения о заказчике оценки и об Оценщике;
- г. допущения и ограничительные условия, использованные при проведении оценки;
- д. применяемые стандарты и правила оценочной деятельности;
- е. описание объекта оценки;
- ж. анализ рынка объекта оценки;
- з. анализ наиболее эффективного использования объекта оценки;
- и. описание процесса оценки;
- к. согласование результатов оценки.

Кроме того Отчет содержит приложения, являющиеся неотъемлемой его частью.

5.2.5. Основные факты и выводы

Данный раздел содержит краткое изложение результатов проведения оценки. Сведения, содержащиеся в данном разделе, для удобства восприятия рекомендуется представлять в табличной форме.

В разделе основных фактов и выводов должны содержаться:

- основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки;
- общая информация, идентифицирующая объект оценки;
- результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке;
- итоговая величина стоимости объекта оценки;
- ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости.

В данный раздел рекомендуется также включать следующую информацию:

- дата составления и порядковый номер Отчета;
- сведения о потенциальных пользователях Отчета;
- сведения о собственнике объекта оценки;
- сведения об имущественных правах и их обременениях, связанных с объектом оценки;
- дата осмотра объекта оценки;
- период проведения оценки;
- дата оценки;
- вариант использования оцениваемого объекта недвижимости, признанный наиболее эффективным;
- дополнительная информация, которую Оценщик считает необходимым довести до сведения заказчика оценки и иных пользователей Отчета.

5.2.6. Задание на оценку

Данный раздел должен содержать задание на оценку, аутентичное содержащемуся в заключенном с заказчиком оценки договоре на проведение оценки. Рекомендуется приводить скан-копию задания на оценку, являющегося частью договора на проведение оценки, подписанного заказчиком оценки и Оценщиком или юридическим лицом, с которым Оценщик заключил трудовой договор, если договор на проведение оценки был заключен данным юридическим лицом.

5.2.7. Сведения о заказчике оценки и об Оценщике.

Состав информации о заказчике оценки и Оценщике регламентируется п. 8 г) ФСО № 3.

Кроме того в данном разделе рекомендуется раскрыть информацию:

- о юридическом лице, с которым у Оценщика заключен трудовой договор, если договор на проведение оценки был заключен с данным юридическим лицом;
- о сторонних специалистах, привлеченных к процессу оценки.

5.2.8. Допущения и ограничительные условия, использованные при проведении оценки.

Пример допущений и ограничивающих условий при оценке недвижимости приведен в Приложении 2.

5.2.9. Описание объекта оценки

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

- состав объекта оценки (земельный участок и Улучшения, входящие в составе объекта оценки);
- реквизиты собственника оцениваемого объекта недвижимости;
- первоначальная и остаточная балансовая стоимость всех элементов оцениваемого объекта недвижимости, если он принадлежит юридическому лицу;
- 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 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;
- назначение и текущее использование объекта оценки;
- 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.

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.

5.2.10. Анализ рынка объекта оценки

Стоимость недвижимости в значительной мере определяется текущей рыночной ситуацией, которая формирует спрос и предложение на недвижимость. Поэтому в Отчете должен быть представлен анализ всех факторов рыночной ситуации, которые могут повлиять на итоговую величину стоимости объекта оценки.

Основные направления анализа рыночной ситуации, как правило, включают:

- краткий обзор общеэкономической ситуации и социально-экономической ситуации в регионе. 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 при необходимости 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.

5.2.11. Описание процесса оценки

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.

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 стоимости, 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.

5.2.12. Согласование результатов оценки

Этот раздел должен содержать заключение Оценщика относительно итоговой величины стоимости объекта оценки.

Раздела должен отражать обоснование выбора примененного Оценщиком метода обобщения (согласования) результатов, полученных в рамках использованных подходов к оценке, в итоговую величину стоимости.

Наиболее распространенным способом согласования результатов, полученных при применении различных подходов к оценке, является расчет итоговой величины стоимости как средневзвешенного значения полученных результатов.

При расчете весовых коэффициентов, в разделе должны быть представлены обоснования использованных для этих процедур исходных данных, а также алгоритмов их обработки.

При экспертном определении весовых коэффициентов, должна быть представлена информация о профессиональном уровне и опыте привлеченных экспертов и их контактная информация. В Отчете явным образом должно быть указано, включает ли итоговая величина стоимости налог на добавленную стоимость.

5.2.13. Источники информации

Оценщик должен раскрывать соответствующие источники информации, исследуемые или используемые в процессе оценки. В Отчете должны быть представлены полный поименный перечень использованных документов с указанием их источника, включая перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.

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

Кроме того, в Отчете может быть представлен перечень нормативных актов и методической литературы, используемых при проведении оценки документов.

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.

Если Оценщиком были использованы документы, подготовленные сторонними лицами, и сам Оценщик 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 информацию.

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.

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

5.2.14. Приложения.

Согласно пункту 10 ФСО № 3 в приложении к Отчету в обязательном порядке приводятся копии документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе правоустанавливающие и право подтверждающие документы, а также документы технической инвентаризации, заключения экспертиз, а также другие документы по объекту оценки (при их наличии).

Кроме того в приложение к Отчету обычно включаются:

- вспомогательные расчетные материалы, не включенные в текст Отчета из соображений удобства его

восприятия Отчета;

• расчет величин, которые определялись Оценщиком дополнительно к стоимости при проведении оценки недвижимого имущества (если таковой производился согласно заданию на оценку).

5.3. Резолютивная часть Отчета.

5.3.1. Резолютивная часть Отчета составляется в дополнение к Отчету в случае, если это предусмотрено договором на проведение оценки.

5.3.2. Резолютивная часть Отчета призвана обеспечить краткое изложение основной информации, представленной в Отчете.

5.3.3. Резолютивная часть Отчета об оценке включает в себя следующие разделы Отчета:

а. основные факты и выводы;

б. задание на оценку;

в. сведения о заказчике оценки и оценщике;

г. допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки;

д. применяемые стандарты оценочной деятельности.

5.3.4. Резолютивная часть Отчета должна быть подписана Оценщиком, составившим соответствующий Отчет, и скреплена печатью юридического лица, выступающего исполнителем по договору на проведение оценки.

1. ПРИЛОЖЕНИЕ

Приложение 1. Примерный перечень запрашиваемых документов об объекте недвижимости

- 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:
 - 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 хозяйственного обслуживания (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, обслуживания 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 оценки (по оцениваемой собственности), которые могут повлиять на результаты услуг по оценке;
- 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.);
 - даты начала и завершения строительства;
 - сумма капитальных вложений по годам строительства;
 - фактический процент выполненных работ по состоянию на дату оценки (для объектов, незавершенных строительством);
 - фактическое состояние с учетом естественного изнашивания.

Приложение 2. Примерный список допущений и ограничивающих условий при оценке недвижимости

1. Содержащееся в настоящем Отчете итоговое значение стоимости действительно только по состоянию на дату оценки.

2. Финансовые отчеты и другая необходимая информация, предоставленная заказчиком оценки или его представителями в ходе проведения оценки, были приняты без какой-либо проверки, как в полной мере и корректно отражающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.

3. Общедоступная отраслевая и статистическая информация была получена из источников, которые Оценщик считает достоверными.

4. Сделанное Оценщиком заключение об итоговой величине стоимости основывается на допущении, что текущий уровень компетентности и эффективности управления объектом недвижимости будет сохраняться и в дальнейшем и что характер деятельности предприятия существенно не изменится в случае его продажи.

5. Ни Отчет целиком, ни любая из его частей не могут распространяться посредством рекламы, СМИ, почты, прямой пересылки и любых других средств коммуникации без предварительного письменного согласия и одобрения Оценщика.

6. Будущее сопровождение проведенной оценки, в том числе дача показаний и явка в суд иначе как по его вызову, не будет требоваться от Оценщика, если предварительные договоренности по данному вопросу не были достигнуты заранее в письменной форме.

7. Оценщик не является экологическим консультантом или инспектором и не несет ответственности за любые фактические или потенциальные обязательства, связанные с этим.