

**ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ  
ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА С НЕУЗАКОНЕННЫМИ  
ПЕРЕПЛАНИРОВКАМИ**

**1. Объект оценки**

1.1. Объектом<sup>1</sup> оценки является<sup>2</sup>:

1.2. Место расположения (нахождения) объекта (объектов) оценки:

1.3. Сведения о правах, учитываемые при определении стоимости объекта оценки, ограничения<sup>3</sup> (обременения) этих прав:

№	Наименование объекта оценки	Площадь, м <sup>2</sup>	Кадастровый №	Адрес месторасположения	Правоподтверждающие документы	Правоустанавливающие документы
1						

1.4. Сведения о незаконной перепланировке: фиксируются незаконно внесенные изменения, а также имеющееся переустройство.

**2. Цель оценки**

Определение рыночной стоимости

**3. Предполагаемое использование результатов оценки**

Результат оценки используется для определения цены объекта оценки для последующего залога объекта при кредитовании в АО «Россельхозбанк».

**4. Вид определяемой стоимости**

Рыночная стоимость, под которой понимается наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

**5. Дата оценки**

«    » \_\_\_\_\_ 202\_\_ г.

**6. Допущения, на которых должна основываться оценка**

Оценка активов производится без учета залоговых обременений. В случае наличия в отношении активов обременений в виде договоров лизинга, нерыночных долгосрочных договоров аренды, проводится оценка с учетом этих обременений.

Определение рыночной стоимости имущества производится исходя из условия его реализации на территории РФ, за исключением случаев, когда согласно проведенному оценщиком анализу, сделан вывод о невозможности такой реализации или обоснована целесообразность реализации за пределами РФ.

Все обременения и обязательства, информация о которых имеется в свободном доступе и (или) представлена оценщику сторонами договора, оказывающие влияние на стоимость объекта оценки, должны учитываться при проведении оценки.

Проведение оценки объекта оценки в предположении его использования не по текущему назначению подлежит обязательному согласованию с Банком. При оценке объекта оценки в

<sup>1</sup> В случае большого количества объектов, прилагается список, заверенный Заказчиком.

<sup>2</sup> Приводится подробное описание объекта со всеми характеристиками, которые учитывались и должны быть учтены при проведении оценки. Описывается роль объекта оценки в бизнесе или производственном процессе собственника, его значимость.

<sup>3</sup> Если на дату заключения договора ограничения (обременения) прав не установлено, в случае выявления наличия таковых, в ходе выполнения оценочных мероприятий, в отчете об оценке приводится соответствующее описание.

предположении изменения его текущего использования все затраты, необходимые для реализации альтернативного использования, подлежат обязательному учету.

## **7. Нормативные акты и стандарты, используемые при проведении оценки**

Оценка должна быть выполнена в соответствии с:

- Федеральным Законом РФ от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» со всеми изменениями на дату оценки;
- Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297.
- Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298.
- Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299.
- Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России 25.09.2014 г. № 611.
- Федерального стандарта оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 327.
- Стандартами и правилами оценочной деятельности СРО, в которой состоит оценщик;
- Настоящим Заданием на оценку.

## **8. Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки**

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

Осмотр имущества должен быть произведен оценщиком либо уполномоченным от его имени лицом, также участвующим в оценке совместно с представителями собственника/Заказчика.

## **9. Требования к отчету об оценке**

Итоговые результаты оценки должны быть представлены Заказчику в двух экземплярах в виде надлежащим образом заверенного письменного отчета об оценке Объекта оценки (далее – Отчет) и Банку в виде заверенной копии Отчета. Вместе с Отчетом в Банк должны быть предоставлены все итоговые расчетные файлы по проекту с сохранением формул и связей.

Отчет выполняется в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ, федеральных стандартов оценки, а также Стандартов и правил оценки, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, в которой состоит оценщик.

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

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

## 11. Отдельные требования к Отчету об оценке

### Физическая и правовая идентификация объекта

Осмотр объекта недвижимого имущества с незаконными перепланировками должен быть осуществлен непосредственно оценщиком, совместно с представителями Заказчика. Результаты осмотра должны быть оформлены в виде фотографий<sup>5</sup> и общей оценки состояния объекта и приведены все факторы, влияющие на стоимость и учитываемые в дальнейшем при оценке.

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

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

В процессе осмотра оценщику необходимо:

- удостовериться в фактическом наличии объекта и провести его идентификацию; в случае, если однозначная идентификация объекта оценки невозможна, это необходимо указать в Отчете<sup>6</sup>;
- произвести фотосъемку объекта оценки<sup>7</sup>;
- установить: наличие на земельном участке иных объектов недвижимости, если подобные объекты выявлены, то необходимо указать какие конкретно объекты были выявлены;
- осуществить: сверку параметров объекта, указанных в кадастровых и правоустанавливающих документах с данными, явившимися результатом осмотра.

### Описание объекта

При описании объекта оценки в Отчете об оценке указывается следующая информация:

- земельный участок: вид права, разрешенное и текущее использование, адрес, кадастровый номер, площадь земельного участка, площадь застройки, описание местоположения расположения объекта, сведения об обременениях, наличие документов на строительство;
- объект недвижимости: здание/помещение, функциональное назначение, адрес, кадастровый номер, общая/полезная площадь, материал стен, перекрытий, окон, конструктивная система здания, год постройки, этаж/этажность, наличие подземных этажей, состав инженерных коммуникаций, систем безопасности, высота потолков, состояние и материалы отделки, общее состояние объекта, разрешенное и текущее использование объекта оценки;
- местоположение – карта с указанием местоположения Объекта оценки;
- основные факторы, влияющие на стоимость и учитываемые при оценке;
- технические документы, определяющие количественные и качественные характеристики объекта, план земельного участка (ситуационный, кадастровый), карта (схема) месторасположения объекта оценки в рамках населенного пункта и квартала застройки.
- сведения о незаконной перепланировке: фиксируются незаконно внесенные изменения, а также имеющееся переустройство; делается вывод о критичности/некритичности проведенных незаконных изменений;
- экспертное заключение о возможности/невозможности регистрации перепланировки/переоборудования в соответствии с требованиями действующего законодательства.

### Анализ рынка объекта

- основные ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки;

<sup>5</sup> Приложенных к Отчету об оценке фотографий должно быть достаточно, чтобы сформировать объективное мнение об объекте оценки. В Отчете об оценке необходимо привести следующие основные фотографии: адресный указатель на доме, вид с улицы (фасад), окружение объекта оценки, внутреннее состояние помещений, внутреннее состояние подвалов/коммуникаций. Фотографии должны быть подписаны, при необходимости содержать пояснения.

<sup>6</sup> В случае если невозможно сопоставить данные о местонахождении объекта с имеющейся информацией по земельному участку необходимо обозначить данный момент как ограничение/допущение, в данном случае требуется дополнительное согласование с Банком

<sup>7</sup> В обязательном порядке фиксируются все незаконно внесенные изменения, а также имеющееся переустройство.

- приведена динамика цен и арендных ставок (или иных показателей, характеризующих доходность объектов), уровень доходности, доля вакантных площадей, наиболее значимые сделки по продаже и аренде, введенные в эксплуатацию объекты и т.п.;
- представлена краткая характеристика типичных продавцов и покупателей, приведены данные о риэлторских компаниях, указан диапазон скидок при заключении реальных сделок аренды и купли-продажи;
- указаны прогнозы перспектив развития сегмента рынка, основанные на мнении экспертов и аналитических агентств (в случае их наличия);
- приведены прямые ссылки на источники информации, используемые в анализе, с указанием дат.

Результаты анализа рыночной ситуации должны содержать в себе выводы, касающиеся объекта оценки.

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

### **Формирование вывода о степени ликвидности объекта оценки**

В Отчете об оценке должно быть приведено обоснование степени ликвидности объекта оценки, указаны факторы, снижающие/увеличивающие их ликвидность.

Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости.

По срокам реализации ликвидность может быть градирована следующим образом:

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, мес.	1-2	3-6	7-18

### **Специальные требования**

В Отчете об оценке должно быть приведено описание используемых подходов, методов и процедур расчетов внутри каждого подхода, обоснован выбор используемых подходов и применяемых методов внутри каждого подхода.

Невозможность применения того или иного подхода к оценке должна быть обоснована.

### **Затратный подход к оценке**

При проведении оценки земельного участка в Отчете об оценке должен быть проведен анализ:

- соответствие/несоответствие целевого использования земельного участка текущему использованию;
- наличие/отсутствие прав владения/пользования/распоряжения земельным участком;
- достаточность земельного участка для эффективного функционирования объекта недвижимости;

Избыточный с точки зрения рынка земельный участок, по которому осуществлено межевание, может быть оценен, как отдельный объект.

Для определения величины затрат на воспроизводство (воссоздание) объекта оценки должны быть использованы сборники укрупненных показателей сметной стоимости, сметы и т.п.

Прибыль предпринимателя должна определяться на основе проведенного анализа сегмента рынка, к которому относится оцениваемый объект. В случае недостаточной аргументации к данному показателю в Отчете об оценке Банк вправе запросить дополнительную аргументацию по данному вопросу.

Под физическим износом объекта оценки или его элементов понимается ухудшение технического состояния (потеря эксплуатационных, механических и других качеств), в результате чего происходит утрата их стоимости, а также фрагментарная или полная утрата отдельных конструктивных элементов.

Внешнее устаревание определяется изменением в стоимости по отношению к аналогичным объектам или проектным данным, отрицательно сказывающимся на стоимости объекта оценки из-за факторов, не связанных с самим объектом. К внешнему устареванию могут быть отнесены снижение потенциального дохода объекта оценки по отношению к аналогам, в том числе из-за

объемно-пространственных решений объекта оценки; увеличение недозагрузки объекта оценки относительно подобных среднерыночных показателей объектов, не относящихся к объекту оценки, и (или) проектных данных (включая проект восстановления); ухудшение демографической ситуации в месте локации объекта, приводящей к снижению потенциального дохода, в том числе из-за недозагрузки объекта оценки.

Функциональное устаревание может быть вызвано недостатком (отсутствием) каких-либо элементов или систем объекта оценки, их несоответствием предъявляемым требованиям.

### **Сравнительный подход к оценке**

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

Аналогом может считаться объект, относящийся к тому же сегменту рынка, что и оцениваемый объект, и имеющий схожие с объектом оценки характеристики: назначение, площадь, место расположения, состояние, текущее использование, класс объекта и т.п.

При формировании перечня аналогов в Отчете об оценке должна быть представлена карта (схема) месторасположения объектов-аналогов с указанием местоположения оцениваемого объекта оценки.

Основные требования к аналогам: при выборе аналогов важно максимально близкое соответствие аналога оцениваемому объекту по дате предложения и по основным ценообразующим факторам.

Объекты-аналоги должны обладать схожей инвестиционной мотивацией с объектом оценки.

Согласно ФСО, в Отчете об оценке должны быть приведены прямые ссылки на источники информации с указанием контактных телефонов, контактных лиц; в приложении к Отчету должны быть приведены копии материалов (коммерческих предложений, объявлений и т.п.) и/или распечаток из сети Интернет. Информации должно быть достаточно для возможности проверки исходных данных, применяемых для расчета.

### **Обоснование вносимых корректировок**

Данные, приведенные в качестве обоснования вносимых корректировок в Отчете об оценке, должны отвечать следующим требованиям:

- выбор ценообразующих факторов должен быть обоснован;
- если значение суммарной корректировки (модуля частных корректировок) по каждому из выбранных объектов-аналогов составляет более 30% (без учета скидки на торг), должно быть приведено обоснование такого значения суммарной корректировки, а также аргументация возможности позиционирования таких объектов в качестве аналогов оцениваемого объекта.

### **Доходный подход к оценке**

Основные параметры, которые должны быть обоснованы в Отчете об оценке:

- уровень используемых в расчете арендных ставок или дохода с обязательным указанием метода подсчета площадей (ВОМА, БТИ). Также необходимо указать, учитываются ли помещения общего пользования при расчете арендной площади в случае метода БТИ. Данный факт должен быть учтен при подборе аналогов;

- степень «загрузки» объекта (должен быть проведен анализ с указанием объема площадей, который на текущий момент сданы в аренду);

- уровень операционных расходов с указанием структуры операционных расходов (включая резерв на замещение), включение/невключение коммунальных расходов;

- обоснование ставок капитализации и дисконтирования;

- При расчете потока дохода от действующих договоров аренды в Отчете об оценке должна быть:

- проведена проверка данных, отраженных в реестре договоров аренды (либо ином документе, содержащем информацию об арендаторах, заключенных договорах аренды, условиях), на предмет соответствия арендных ставок рыночным условиям;

- должно быть отмечено, а затем обосновано оценщиком в Отчете об оценке применение арендных ставок ниже или выше рыночных условий;

- в случае если объект оценки в настоящий момент не эксплуатируется, оценщиком должны быть использованы действующие на рынке ставки аренды в соответствии с назначением объекта с помощью сравнительного подхода;

- при формировании потока дохода должно быть указано включение/ отсутствие включения в арендную ставку величины НДС, операционных, коммунальных расходов.

При расчете расходов в Отчете об оценке должен быть:

- приведен поэлементный состав операционных расходов;
- приведено сравнение величины операционных расходов со среднерыночными данными по величине операционных расходов сопоставимых объектов (используемые ставки операционных расходов выше или ниже среднерыночных должны быть также отмечены и обоснованы в Отчете об оценке).

### **Согласование результатов**

При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в Отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Процедура согласования полученных различными подходами результатов и должна быть описана в Отчете.

### **Внесение итоговой поправки, связанной с незаконно внесенными изменениями, переустройством**

Оценщик делает вывод о критичности/некритичности проведенных незаконных перепланировок и/или переоборудования, исходя из следующих факторов:

Факторы, по которым можно сделать вывод о некритичности внесенных изменений:

1. Не требует согласования (вследствие ремонта кадастровые характеристики не меняются).
2. Согласуются в уведомительном порядке.
3. Могут быть согласованы во внесудебном порядке, в том числе объект оценки можно оперативно вернуть в исходное состояние с минимальными затратами.

Факторы, по которым можно сделать вывод о критичности внесенных изменений:

1. Невозможность в будущем регистрации перепланировки и/или переоборудования в соответствии с требованиями действующего законодательства.
2. Нарушение прав и законных интересов физических и/или юридических лиц, в том числе возможная угроза жизни и здоровья.
3. Возврат объекта оценки в исходное состояние связан с существенными затратами.

В случае выявления критичности незаконно внесенных изменений, а также переустройства требуется внесение итоговой корректировки в рыночную стоимость объекта оценки.

Расчет корректировки проводится в соответствии с поэтажными планами органов технической инвентаризации. Величина корректировки должна отражать все затраты, необходимые для узаконивания внесенных изменений и/или упразднения их.