

ОСНОВНЫЕ ТРЕБОВАНИЯ ПАО АКБ «УРАЛ ФД» К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ

Отчет об оценке – документ, составленный в соответствии с требованиями Закона об оценочной деятельности, Федеральными стандартами оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков (СРОО), членом которой является оценщик, подготовивший отчет, предназначенный для заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки.

Уровень допуска Оценочной организации может включать в себя оценку следующих видов имущества:

- жилые дома с земельным участком;
- прочие объекты жилой недвижимости;
- объекты нежилой недвижимости, в т.ч. земельные участки;
- оборудование;
- прочее движимое имущество;
- прочее имущество.

Федеральные стандарты оценки – стандарты осуществления оценочной деятельности: ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, утвержденные Приказами Министерства экономического развития Российской Федерации (Приказ от 20.07.2007 № 256, Приказ от 20.07.2007 № 255, Приказ от 20.07.2007 № 254), а также стандарт оценки недвижимого имущества: ФСО № 7 (Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 25.09.2014 № 611), ФСО №9, ФСО №10 (Приказ Минэкономразвития России от 01.06.2015г. №327,328), в соответствии с Федеральным Законом №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. (со всеми изменениями на дату оценки).

В целях проведения корректной оценки объекта недвижимости должно быть соблюдено следующее требование:

Разница между максимальным и минимальным значением стоимости 1м² приведенных аналогов при оценке квартиры или комнаты не должна превышать 10%, для загородной недвижимости – 20%.

1. Требования к форме Отчета об оценке:

Отчет должен быть:

- пронумерован постранично;
- прошит;
- подписан оценщиками, которые осуществили оценку объекта оценки;
- скреплен печатью юридического лица, с которым оценщик или оценщики заключили трудовой договор.
- содержать цветные фотографии

2. Требования законодательства к содержанию

Отчета об оценке:

- В Отчете об оценке объекта оценки должны быть указаны:
- дата проведения оценки объекта оценки, используемые стандарты оценки, цели и задачи прове-

дения оценки объекта оценки;

- дата составления и порядковый номер Отчета;
- основание для проведения Оценщиком оценки объекта оценки;
- место нахождения Оценщика и сведения о членстве Оценщика в СРОО;
- точное описание объекта оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу - реквизиты юридического лица и балансовая стоимость данного объекта оценки;
- стандарты оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки, обоснование их использования при проведении оценки данного объекта оценки, перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения, а также принятые при проведении оценки объекта оценки допущения;
- последовательность определения стоимости объекта оценки и ее итоговая величина, а также ограничения и пределы применения полученного результата;
- дата определения стоимости объекта оценки;
- перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки;
- сведения об оценщике или оценщиках, проводивших оценку, в том числе фамилия, имя и (при наличии) отчество, номер контактного телефона, почтовый адрес, адрес электронной почты оценщика и сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков (в ред. Федерального закона от 03.07.2016 N 360-ФЗ);
- сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 настоящего Федерального закона (абзац введен Федеральным законом от 03.07.2016 N 360-ФЗ).

Отчет может содержать также иные сведения, являющиеся, по мнению Оценщика, существенно важными для полноты отражения примененного им метода расчета стоимости конкретного объекта оценки.

3. Общие требования к Отчету об оценке:

3.1. Анализ рынка объекта оценки.

В анализе рынка приводится вся информация, которая была использована Оценщиком при расчетах и формировании мнения о ликвидности объекта оценки. В случае массовой оценки необходимо провести анализ сегмента рынка, к которому относится основное технологическое оборудование.

Анализ рынка должен включать в себя информацию, касающуюся сегмента рынка, к которому относится объект оценки:

- основные тенденции в отрасли, к которой относится оцениваемое имущество;
- основные производители оцениваемого оборудования;

- наличие представительств и/или официальных дилеров фирм-производителей, с указанием адресов и контактных телефонов;
- Основные застройщики на рынке;
- Рынок первичного и вторичного жилья;
- Описание аналогичного класса жилья;
- наиболее типичные способы приобретения оборудования (со склада завода или поставщика, изготовление под заказ), сроки поставки оборудования;
- описание аналогичного оборудования, предлагаемого на рынке различными торговыми компаниями;
- динамика и уровень цен, анализ спроса и предложения;
- наличие вторичного рынка;
- основные потенциальные покупатели;
- прогнозы перспектив развития сегмента рынка по мнению экспертов и аналитических агентств (в случае их наличия), а также собственное представление оценщика о динамике данного сегмента рынка;
- прочие значимые факторы, влияющие на оцениваемый объект.
- В выводах по разделу приводятся:
- результаты анализа спроса и предложения;
- вывод Оценщика о степени ликвидности оцениваемого имущества;
- степень развития рынка аналогичного имущества;
- круг потенциальных покупателей.

3.2. Анализ ликвидности имущества

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

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

По срокам реализации ликвидность может быть градуирована следующим образом:

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

При анализе ликвидности рассматриваются следующие факторы:

- техническое состояние объекта оценки;
- наличие рынка;
- наличие и количество потенциальных покупателей;
- наличие организаций, торгующих новым и поддержанным оборудованием;
- наличие открытой ценовой информации;
- уникальность оборудования;
- примерные сроки реализации объектов, сопоставимых по техническому состоянию (году изготовления) с оцениваемым объектом;
- возможность демонтажа и т.д.

Ликвидность оцениваемого оборудования может быть определена как на основании проведенного анализа рынка, так и путем экспертного опроса организаций, занимающихся реализацией аналогичного имущества.

В отношении имущества массового использования (легковые и грузовые автомобили общего использования, офисное оборудование, бытовая техника в небольших количествах и т.д.) анализ ликвидности не проводится. Это имущество, при адекватной рыночной оценке, считается ликвидным со степенью ликвидности не ниже средней.

При оценке большого количества движимого имущества ликвидность указывается либо попозиционно, либо по группам. При этом из всего списка имущества необходимо выделить позиции, реализация которых, по мнению Оценщика, невозможна или весьма затруднительна в силу неликвидности имущества или невозможности его демонтажа.

3.3. Описание процесса оценки объекта оценки.

Согласно требованиям ФСО, в разделе «Описание процесса оценки объекта оценки» 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 должна быть обоснована.

4. Требования Банка к содержанию

Отчета об оценке квартиры:

В части описания квартиры, Отчет об оценке должен содержать:

- адрес объекта оценки;
- поэтажный план квартиры;
- информацию о:
 - количестве квартир на этаже;
 - порядковом номере этажа, на котором расположена квартира и количестве этажей в доме;
 - размере общей и жилой площади, площади кухни;
 - наличии либо отсутствию балкона и/или лоджии;
 - виде из окна;
 - высоте потолков;
 - состоянии квартиры;
 - необходимых к проведению ремонтных работ;
 - о соответствии планировки квартиры поэтажному плану БТИ/ПИБ (иного органа, осуществляющего инвентаризационный учет), а в случае выявления перепланировки – указание на то, в чем она выражается, нарушает ли строительные нормы и правила, возможно ли, по мнению оценщика, ее согласование в компетентных органах, и стоимость приведения квартиры в соответствие с планом БТИ/ПИБ (иного органа, осуществляющего инвентаризационный учет);
 - о подключении объекта оценки к системам электро-, газоснабжения, холодному и горячему водоснабжению, канализации, а также о наличии либо отсутствии соответствующего оборудования;
 - состав зарегистрированных людей в квартире;

- наличие недееспособных и ограниченно дееспособных лиц, зарегистрированных в квартире.
- ограничения на совершение купли-продажи имущества.

В части описания дома, в котором расположена квартира, Отчет об оценке должен содержать:

Сведения о:

- типе дома;
- годе постройки;
- материале стен;
- характеристике перекрытий;
- состоянии подъезда;
- внешнем виде фасада дома;
- характеристиках перекрытий, которые должны быть указаны на основании приложенной соответствующей справки эксплуатирующей дом организации;
- благоустройстве дома (лифт, мусоропровод, наличие кодового замка, домофона, консьержа);
- окружающей застройке микрорайона;
- объектах промышленной инфраструктуры.

Информацию о планах на снос, реконструкцию и кап. ремонт дома.

В части описания прилегающей территории к дому, в котором расположена квартира, Отчет об оценке должен содержать указания на:

- близость к скоростным магистралям, с указанием, к каким именно;
- транспортную доступность;
- расстояние от метро (при наличии) и от ближайшей остановки общественного транспорта;
- экологическую обстановку;
- престижность данного района;
- среднюю стоимость одного квадратного метра жилой площади в данном районе;
- качество обустройства двора: наличие зеленых насаждений, наличие детских площадок, наличие охраняемой парковки для автомобилей, наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность конкретного двора и района в целом.

В части определения рыночной стоимости квартиры Отчет об оценке должен содержать описание использованных методов и подходов (или мотивированный отказ от использования конкретного метода при проведении оценки), а также карту с указанием объекта оценки и аналогов.

Рыночная стоимость должна быть рассчитана сравнительным методом.

5. Требования Банка к содержанию

Отчета об оценке индивидуального дома:

В части описания индивидуального дома, Отчет об оценке должен содержать:

- адрес объекта оценки;
- поэтажный план индивидуального дома;
- физический износ дома;
- информацию о:
 - типе постройки дома (капитальный для постоянного проживания, дачный/садовый дом);
 - возможности регистрации по месту жительства в данном индивидуальном доме;

- годе постройки;
- внутренней отделке дома;
- материале перекрытий;
- материале, использованном на покрытие крыши;
- количестве этажей, комнат в индивидуальном доме;
- размере общей и жилой площади, площади кухни, наличии и количестве ванных комнат и туалетов, площади подсобных помещений;
- высоте потолков;
- наличии холодного водоснабжения;
- наличии газа;
- наличии горячего водоснабжения, электричества, канализации, отопления.
- о возможности регистрации по месту жительства в данном индивидуальном доме.
- состав зарегистрированных лиц в доме;
- наличие недееспособных и ограниченно дееспособных зарегистрированных в доме;
- разрешенное использование земель;
- ограничения на куплю-продажу объекта недвижимости.

В части описания прилегающей территории к индивидуальному дому Отчет об оценке должен содержать указания на:

- близость к скоростным магистралям, с указанием, к каким именно;
- транспортную доступность;
- расстояние от метро (при наличии) и от ближайшей остановки общественного транспорта;
- экологическую обстановку;
- престижность данного района;
- среднюю стоимость одного квадратного метра жилой площади в данном районе;
- качество обустройства двора: наличие зеленых насаждений, наличие детских площадок, наличие охраняемой парковки для автомобилей, наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность конкретного двора и района в целом.

В части описания рыночной стоимости индивидуального дома Отчет об оценке должен содержать описание использованных методов и подходов (или мотивированный отказ от использования конкретного метода при проведении оценки).

6. Требования Банка к содержанию

Отчета об оценке земельного участка:

В части описания земельного участка, Отчет об оценке должен содержать:

- адрес объекта оценки;
- наличие охраны;
- план земельного участка;
- описание населенного пункта, где находится земельный участок;
- информацию о:
 - размере участка (фактическом и согласно кадастровому плану (чертежу) границ);
 - причинах расхождения площади земельного участка между фактической и согласно плану земельного участка (при наличии расхождений);

- наличия деревьев, газона, освещении;
- наличия построек на земельном участке;
- возможности круглогодичного подъезда к земельному участку на легковом автомобильном транспорте;
- наличия подведенного к земельному участку электричества, водоснабжения, газоснабжения.
- близости к скоростным магистралям, с указанием, к каким именно.
- возможности круглогодичного подъезда на легковом автомобильном транспорте.
- близости к железнодорожным станциям, водоемам, населенным пунктам.
- разрешенное использование земель;
- обременение на совершение купли-продажи земельного участка.

В части описания рыночной стоимости земельного участка Отчет об оценке должен содержать описание использованных методов и подходов (или мотивированный отказ от использования конкретного метода при проведении оценки).

7. Требования Банка к содержанию

Отчета об оценке нежилой недвижимости:

В части описания нежилой недвижимости, Отчет об оценке должен содержать:

- план нежилой недвижимости.
- информацию о:
 - годе постройки;
 - материале стен;
 - количестве этажей объекта, где располагается нежилая недвижимость;
 - размере общей площади;
 - высоте потолков;
 - наличии холодного водоснабжения;
 - наличии горячего водоснабжения, электричества, канализации, отопления.
- о соответствии планировки объекта нежилой недвижимости поэтажному плану БТИ/ПИБ (иного органа, осуществляющего инвентаризационный учет), а в случае выявления перепланировки – указание на то, в чем она выражается, нарушает ли строительные нормы и правила, возможно ли, по мнению оценщика, ее согласование в компетентных органах, и стоимость приведения квартиры в соответствие с планом БТИ/ПИБ (иного органа, осуществляющего инвентаризационный учет);
- о подключении объекта оценки к системам электро-, газоснабжения, холодному и горячему водоснабжению, канализации, а также о наличии либо отсутствии соответствующего оборудования.
- обременения на данный объект.

В части описания прилегающей территории, Отчет об оценке должен содержать указания на:

- близость к магистралям, с указанием, к каким именно.
- возможность подъезда на легковом автомобильном транспорте.

В части описания рыночной стоимости нежилой не-

движимости Отчет об оценке должен содержать описание использованных методов и подходов (или мотивированный отказ от использования конкретного метода при проведении оценки).

8. Требования Банка к содержанию Отчета об оценке движимого имущества

При описании имущества в Отчете об оценке указывается следующая информация:

- полное наименование и модель оборудования в соответствии с инвентарной ведомостью Предприятия. В том случае, если в инвентарной ведомости дается неверное или некорректное наименование объекта, то необходимо дать соответствующие комментарии. Для этого дополнительно указывается наименование в соответствии с технической документацией или маркировкой на корпусе (заводском ярлыке) оборудования¹.
- назначение оборудования.
- инвентарный и заводской/серийный номер.
- первоначальная и остаточная балансовая стоимость.
- наименование завода изготовителя, страны изготовителя.
- год выпуска и дата ввода в эксплуатацию.
- координаты местонахождения (адрес, цех, участок).
- комплектность (указать, если оборудование разуконплектовано, либо на нем установлены дополнительные устройства).
- основные технические и эксплуатационные характеристики оборудования, используемые в процессе оценки, с указанием единицы измерения (например: производительность, масса, грузоподъемность, размеры обрабатываемых деталей, номенклатура выпускаемой продукции, фактическая наработка, нормативный ресурс и т.п.).
- каким образом приобреталось оборудование (если известно): у производителя, официального дилера, через третьих лиц или иной способ.
- уровень готовности оборудования для его использования:
 - оборудование полностью смонтировано, установлено на фундаменты (если это требуется), подключено к энерго- и другим сетям и в настоящее время используется по своему назначению;
 - оборудование не требует монтажа и эксплуатируется в соответствии с назначением;
 - оборудование установлено, однако не запущено в эксплуатацию в силу каких-либо обстоятельств (например, проводится пуско-наладка, законсервировано, не используется из-за неответственности рынком выпускаемой продукции и т.д.);
 - оборудование не установлено, требует монтажа и подключения к сетям.
 - оборудование демонтировано, разобрано, не исправно, перемещено на склад/мастерские и т.д.
- техническое состояние имущества, оцененное техническими специалистами эксплуатирующей

¹ Для случаев массовой оценки соответствие наименования проводится только для основного технологического и наиболее дорогостоящего имущества.

организации с указанием расхождений, обнаруженных Оценщиком.

Роль оборудования в производственном процессе или его уникальность:

- Тип оборудования с точки зрения производственного процесса:
 - основное технологическое оборудование;
 - вспомогательное оборудование;
 - прочее оборудование.
- Насколько существенным является оборудование для собственника:
 - имеет определяющее значение (основное производственное оборудование, изъятие которого повлечет за собой остановку всего производственного процесса);
 - имеет существенное значение (основное технологическое и вспомогательное оборудование, изъятие которого повлечет за собой необходимость существенной перестройки производственного процесса или снижение объемов выпуска продукции);
 - имеет несущественное значение (изъятие оборудования не окажет существенного влияния на производственный процесс и легко может быть заменено на аналогичное другое оборудование без существенных затрат).
 - выставлено на продажу или имеются другие сведения о незаинтересованности собственника в использовании оборудования.
- Уникальность оборудования:
 - оборудование является стандартным, массово или серийно выпускаемым;
 - оборудование выпускается на базе универсальной модели, однако в силу своей узкой специализации и существенной стоимости изготавливается только под заказ;
 - уникальное оборудование, изготовленное под заказ по конкретному проекту с учетом пожеланий Клиента.
- Является ли оборудование комплексным (состоящим из технологически тесно взаимосвязанных и в то же время функционально автономных агрегатов и установок). Возможно ли функционирование отдельных установок вне рамок существующего комплекса.
- Возможность демонтажа оборудования и вывоза с предприятия (экспертное мнение оценщика, либо на основании данных специалистов Предприятия или сторонних организаций).

Режим и условия эксплуатации:

При оценке отдельных единиц оборудования указывается сменность работы оборудования, сезонность, коэффициент загрузки, условия эксплуатации и т.д.

Например: оборудование эксплуатируется в двухсменном режиме по 16 часов в сутки в период с апреля по ноябрь. В период с декабря по март оборудование простаивает в силу сезонности спроса на продукцию. Общий коэффициент загрузки оборудования 44%. Оборудование эксплуатируется в отапливаемом охраняемом помещении.

В случае оценки движимого имущества в рамках имущественных комплексов указывается загрузка по технологическим участкам, цехам и т.д.

В случае массовой оценки разрозненных позиций за-

грузка указывается для наиболее дорогостоящих единиц оборудования.

При невозможности выполнения перечисленных пунктов, указываются причины, по которым такое описание объекта было невозможно.

В случае разночтения в характеристиках объекта, влияющих на стоимость, выявленных в представленных документах, это следует указать в Отчете об оценке.

В данном разделе может присутствовать первичный анализ приемлемости объекта оценки в качестве предмета залога, заканчивающийся рекомендациями Банку, включая вопросы соответствия объекта его параметрам по документам.

Если оборудование является узкоспециализированным, справочно приводятся основные потенциальные покупатели данного оборудования.

При невозможности выполнения перечисленных пунктов, указываются причины, по которым их выполнение было невозможно.

9. Требования Банка к фотографиям, содержащимся в Отчете об оценке:

Отчет об оценке должен содержать качественные цветные фотографии (не более 4-х на странице):

- фасад дома с адресным указателем;
- подъезд дома;
- вид входной двери оцениваемой квартиры;
- вид всех жилых комнат, санузла (ванной комнаты, уборной), балкона, /лоджии и кухни;
- вид из окна оцениваемого объекта (из каждой комнаты);
- вид потолков (для квартир на последних этажах);
- места перепланировок;
- прилегающая территория, окружение объекта оценки;
- на земельном участке фото дополнительных построек
- фотографию дома /нежилой недвижимости необходимо показать как минимум с 4-х сторон
- фотография VIN-кода
- фотография пробега у автотранспорта
- фотография отработанных часов у спец-техники (при наличии)
- фотография оборудования
- фотография помещения, в котором используется оборудование.