

ОСНОВНЫЕ ТРЕБОВАНИЯ АО КБ «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.

Содержание Отчета об оценке должно соответствовать требованиям Федерального закона от 29.07.98 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральных стандартов оценки №№ 1, 2, 3, 4,5,6, 7, 9 (ФСО №1, ФСО № 2, ФСО №3, ФСО №4, ФСО №5, ФСО №6, ФСО №7, ФСО №9), утвержденных приказами Министерства экономического развития Российской Федерации (Приказ от 14.04.2022 № 200, Приказ от 25.09.2014 № 611, Приказ от 01.06.2015 № 327) и Договора об оказании услуг по оценке.

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

При предоставлении Отчета об оценке в форме электронного документа, Отчет предоставляется в электронном виде на адрес электронной почты Банка. К отчету должен быть приложен sig-файл, содержащий электронные подписи лиц, которыми был подписан Отчет об оценке.

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 проведения 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;
- сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- 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. Срок действия аналитики: не более 9 мес. на дату оценки.

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 градирована 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 позиционно, 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 / комнаты:

В части описания квартиры / комнаты, Отчет об оценке должен содержать:

- наименование объекта оценки (согласно свидетельству о государственной регистрации права/выписки из ЕГРН), включая адрес, условный/кадастровый номер объекта;
- информацию о:

- порядковом номере этажа, на котором расположена квартира / комната и количестве этажей в доме;
- размере общей и жилой площади, площади кухни;
- наличии либо отсутствии балкона и/или лоджии;
- состоянии квартиры / комнаты;
- необходимых к проведению ремонтных работах;
- о соответствии планировки квартиры / комнаты 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 / комнаты 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;
- ограничения на совершение купли-продажи имущества.

В части описания дома, в котором расположена квартира / комната, Отчет об оценке должен содержать сведения о:

- типе дома;
- годе постройки;
- материале стен;
- характеристике перекрытий;
- состоянии подъезда;
- внешнем виде фасада дома;
- благоустройстве дома (лифт, мусоропровод, наличие кодового замка, домофона, консьержа);
- окружающей застройке микрорайона;
- объектах промышленной инфраструктуры;
- при наличии информации о нахождении объекта в опасных зонах, оценить вероятность подверженности объекта стихийным бедствиям (зона провала, затопления и подтопления, сейсмической опасности и др.);
- информацию о планах на снос, реконструкцию и кап. ремонт дома.

В части описания прилегающей территории к дому, в котором расположена квартира / комната, 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;
- престижность данного района при наличии такой градации;
- 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.

Рыночная стоимость должна быть рассчитана сравнительным подходом, рекомендуется применять метод сравнения продаж.

В части определения рыночной стоимости квартиры / комнаты 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;
- минимальное количество объектов аналогов при расчете рыночной стоимости объекта недвижимости – 4;
- корректировки на торг, местоположение, конструктивные отличия, этаж, площадь, тип и состояние отделки, наличие улучшений (мебель, техника), наличие лоджии/балкона;
- обоснование корректировок, применяемых в расчете (справочник оценщика, ссылка на источник);

Соотношение минимального и максимального начального (до применения корректировок) и итогового (после применения корректировок) значения стоимости кв.м объектов-аналогов не должно превышать 20%.

5. Требования Банка к содержанию Отчета об оценке индивидуального дома:

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

- наименование объекта оценки (согласно свидетельству о государственной регистрации права/выписки из ЕГРН), включая адрес, условный/кадастровый номер объекта;
- поэтажный план индивидуального дома;
- физический износ дома;
- информацию о:
 - 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;
 - наличие/отсутствие коммуникаций, тип коммуникаций (центральные, автономные);
 - о возможности регистрации по месту жительства в данном индивидуальном доме;
- наличие/отсутствие типовых хозяйственных построек;
- 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;
- при наличии информации о нахождении объекта в опасных зонах, оценить вероятность подверженности объекта стихийным бедствиям (зона провала, затопления и подтопления, сейсмической опасности и др.);
- престижность данного района при наличии такой градации;
- среднюю стоимость одного квадратного метра жилой площади в данном районе.

В части определения рыночной стоимости индивидуального жилого дома Отчет об оценке должен содержать описание использованных методов и подходов. Возможность и целесооб-

разность применения тех или иных подходов к оценке зависит от характера оцениваемого объекта, его рыночного окружения, доступности и качества необходимой исходной информации. Отказ от применений того или иного подхода должен быть обоснован.

В части определения рыночной стоимости индивидуального жилого дома сравнительным подходом Отчет об оценке должен содержать:

- карту с указанием объекта оценки и аналогов;
- минимальное количество объектов аналогов при расчете рыночной стоимости объекта недвижимости – 4;
- корректировки на торг, местоположение, конструктивные отличия, этажность, площадь, тип и состояние отделки, наличие улучшений (мебель, техника), наличие иных построек в пределах земельного участка, наличие/отсутствие коммуникаций и иных корректировок, влияющих на стоимость объекта;
- обоснование корректировок, применяемых в расчете (справочник оценщика, ссылка на источник).

Соотношение минимального и максимального начального (до применения корректировок) и итогового (после применения корректировок) значения стоимости кв.м объектов-аналогов не должно превышать 30%.

6. Требования Банка к содержанию Отчета об оценке земельного участка:

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

- разрешенное использование земель;
- наименование объекта оценки (согласно свидетельству о государственной регистрации права/выписки из ЕГРН), включая адрес, кадастровый номер объекта;
 - 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);
 - наличии деревьев, газона, освещении;
 - наличии построек на земельном участке;
 - возможности круглогодичного подъезда к земельному участку на легковом автомобильном транспорте;
 - наличии 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;
- при наличии информации о нахождении объекта в опасных зонах, оценить вероятность подверженности объекта стихийным бедствиям (зона провала, затопления и подтопления, сейсмической опасности и др.);

В части определения рыночной стоимости земельного участка 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;
- минимальное количество объектов аналогов при расчете рыночной стоимости объекта недвижимости – 4;
- корректировки на торг, местоположение, наличие улучшений, наличие коммуникаций;
- обоснование корректировок, применяемых в расчете.

Соотношение минимального и максимального начального (до применения корректировок) и итогового (после применения корректировок) значения стоимости кв.м объектов-аналогов не должно превышать 30%.

7. Требования Банка к содержанию Отчета об оценке нежилкой недвижимости:

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

- наименование объекта оценки (согласно свидетельству о государственной регистрации права/выписки из ЕГРН), включая адрес, условный/кадастровый номер объекта
 - Информацию о:
 - годе постройки;
 - материале стен;
 - количестве этажей объекта, где располагается нежилая недвижимость;
 - размере общей площади;
 - высоте потолков;
 - наличие/отсутствие коммуникаций, их описание (центральные/автономные);
 - о соответствии планировки объекта нежилкой 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);
 - 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.
- при наличии информации о нахождении объекта в опасных зонах, оценить вероятность подверженности объекта стихийным бедствиям (зона провала, затопления и подтопления, сейсмической опасности и др.);

В рамках Отчета рекомендуется применять сравнительный подход, метод сравнения продаж.

В части определения рыночной стоимости нежилкой недвижимости 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;
- минимальное количество объектов аналогов при расчете рыночной стоимости объекта недвижимости – 4;

- корректировки на торг, местоположение, конструктивные отличия, этаж (этажность), площадь, тип и состояние отделки, наличие улучшений (мебель, техника) и иных корректировок, влияющих на стоимость объекта;
- обоснование корректировок, применяемых в расчете (справочник оценщика, ссылка на источник).

Соотношение минимального и максимального начального (до применения корректировок) и итогового (после применения корректировок) значения стоимости кв.м объектов-аналогов не должно превышать 30%.

8. Требования Банка к содержанию отчета об оценке движимого имущества (оборудование):

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.
 - Нарботка (при наличии).
 - 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 невостребованности 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 организации с указанием расхождений, обнаруженных Оценщиком.

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

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 загрузка 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.

В части определения рыночной стоимости оборудования Отчет об оценке должен содержать описание использованных методов и подходов. Возможность и целесообразность применения тех или иных подходов к оценке зависит от характера оцениваемого объекта, его рыночного окружения, доступности и качества необходимой исходной информации. Отказ от применений того или иного подхода должен быть обоснован.

В части определения рыночной стоимости оборудования сравнительным подходом Отчет об оценке должен содержать:

- минимальное количество объектов аналогов при расчете рыночной стоимости объекта – 4;
- корректировки на торг, год выпуска, состояние, пробег/наработку, комплектацию, технические характеристики;
- обоснование корректировок, применяемых в расчете (справочник оценщика, ссылка на источник);

Соотношение минимального и максимального начального (до применения корректировок) и итогового (после применения корректировок) значения стоимости объектов-аналогов не должно превышать 30%.

9. Требования Банка к содержанию отчета об оценке движимого имущества (транспортное средство, самоходная машина):

В части описания ТС/СМ, Отчет об оценке должен содержать:

- наименование объекта оценки (согласно паспорту транспортного средства/паспорту самоходных машин и других видов техники), включая идентификационный/заводской номер, год выпуска;
- информацию о:
 - марка, модель;
 - тип машины;
 - тип двигателя;
 - модель, номер двигателя;
 - рабочий объем двигателя;
 - мощность двигателя;
 - государственный регистрационный знак;
 - пробег/наработка.
- ограничения на совершение купли-продажи имущества.
- информацию о ДТП.

В рамках Отчета рекомендуется применять сравнительный подход, метод сравнения продаж.

В части определения рыночной стоимости ТС/СМ Отчет об оценке должен содержать описание использованных методов и подходов (или мотивированный отказ от использования конкретного метода при проведении оценки).

В части определения рыночной стоимости ТС/СМ сравнительным подходом Отчет об оценке должен содержать:

- минимальное количество объектов аналогов при расчете рыночной стоимости объекта – 4;
- корректировки на торг, год выпуска, состояние, пробег/наработку, комплектацию, технические характеристики;

- обоснование корректировок, применяемых в расчете (справочник оценщика, ссылка на источник);

Соотношение минимального и максимального начального (до применения корректировок) и итогового (после применения корректировок) значения стоимости объектов-аналогов не должно превышать 30%.

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

10.1. Фотографии жилых помещений (квартира/ комната):

- наружные фото здания, в котором находится квартира/комната;
- прилегающая территория, парковка (при наличии), детская площадка (при наличии), окружение объекта оценки;
- фасад дома с адресным указателем;
- крыльцо/подъезд дома;
- табличка на подъезде, содержащая информацию о номере подъезда, номерах квартир, расположенных в подъезде;
- дверь в подъезд;
- фотографии внутри подъезда: лестничные площадки, лестничные марши, лифт (при наличии), площадка с почтовыми ящиками, площадка, на которой расположена осматриваемая квартира/комната;
- вид входной двери оцениваемой квартиры / комнаты;
- последовательные фотографии всех без исключений помещений квартиры/комнаты. На каждой фотографии должны быть видны пол и потолок одновременно, количество фотографий каждого помещения должно в полном объеме описывать данное помещение;
- места перепланировок: при выявлении несоответствий фактического состояния квартиры с поэтажным планом производится фотосъемка выявленных несоответствий со всех ракурсов;
- вид из окна оцениваемого объекта (из каждой комнаты).

10.2. Фотографии нежилых помещений:

- наружные фото здания, в котором находится квартира/комната;
- прилегающая территория, парковка (при наличии), детская площадка (при наличии), окружение объекта оценки;
- фасад дома с адресным указателем;
- вход в нежилое помещение (если помещение имеет отдельный вход с улицы, значит, необходимо его сфотографировать. Если помещение не имеет отдельного входа, то фотографируется тот вход с улицы, который обеспечивает доступ в осматриваемое помещение);
- съемка внутри здания: коридоры, лестничные площадки, лестничные марши, лифт (при наличии), этаж, на котором расположено осматриваемое помещение, места общего пользования (при наличии);
- последовательные фотографии всех без исключений помещений объекта. На каждой фотографии должны быть видны пол и потолок одновременно, количество фотографий каждого помещения должно в полном объеме описывать данное помещение;
- места перепланировок: при выявлении несоответствий фактического состояния квартиры с поэтажным планом производится фотосъемка выявленных несоответствий со всех ракурсов.

10.3. Фотографии земельных участков свободных от застройки:

- скриншоты с Публичной кадастровой карты (или иных сервисов), позволяющие определить положение фотографа относительно границ земельного участка;

фотосъемка границ земельного участка снаружи, т.е. со стороны подъезда к участку и с других возможных сторон. Фотографии каждой стороны делаются с нескольких разных ракурсов. В случае отсутствия физических границ с соседними земельными участками, выполняется круговая съемка участка из всех его поворотных точек. Фотографии должны давать полное понимание отсутствия/наличия построек на участке.

10.4. Фотографии земельных участков с расположенными на них зданиями (строениями):

скриншоты с Публичной кадастровой карты (или иных сервисов), позволяющие определить положение фотографа относительно границ земельного участка;

фотосъемка границ земельного участка снаружи, т.е. со стороны подъезда к участку и с других возможных сторон. Фотографии каждой стороны делаются с нескольких разных ракурсов. В случае отсутствия физических границ с соседними земельными участками, выполняется круговая съемка участка из всех его поворотных точек. Фотографии должны давать полное понимание отсутствия/наличия построек на участке;

фотографии внутри осматриваемого участка (круговая съемка). Фотографии должны давать полное понимание того, что находится в границах участка. При этом фотографии должны давать возможность определить не только количество расположенных на участке зданий и строений, но и их расположение относительно друг друга и относительно границ участка;

наружные фотографии всех объектов, расположенных на участке (наружная фотосъемка должна осуществляться со всех возможных сторон здания (строения), и по возможности отражать стороны объектов целиком);

последовательные фотографии всех без исключений помещений каждого объекта. На каждой фотографии должны быть видны пол и потолок одновременно, количество фотографий каждого помещения должно в полном объеме описывать данное помещение.

10.4. Фотографии транспортных средств и самоходных машин:

наружные фотографии объекта со всех сторон, при этом каждая сторона должна отражаться целиком. Фотографии должны давать понимание о наличии/отсутствии каких-либо дефектов на фотографируемой стороне объекта;

при выявлении дефектов и повреждений необходимо сфотографировать их крупным планом с разных ракурсов. Фотографии должны давать понимание о детали/элементе на котором он находится, и месторасположении относительно поверхности всей детали;

салон/кабина объекта. Фотографии салона/кабины транспортных средств должны отражать комплектацию и оснащенность объекта (тип обивки сидений, материал и отделка панели приборной панели, наличие мультимедиа аппаратуры). Также на фото должно быть видно, каким типом коробки передач оснащен объект (механической или автоматической). Фотографии кабины самоходных машин должны отражать уровень оснащенности машины (органы управления и контроля производительности, бортовые компьютеры, системы навигации, системы радиосвязи и т.п.);

заводские идентификационные таблички и маркировки, нанесенные на кузов/кабину/раму объекта;

съемка приборов регистрации пробега/наработки (одометр, счетчик моточасов);

При наличии у самоходных машин дополнительного навесного оборудования, фото общего вида со всех возможных сторон, а также фото с идентификационной маркировкой (табличка, наклейка, выштамповка и т.п.).

Фотографии ТС должны давать однозначное понимание комплектации ТС (интерьер, экстерьер, доп. функционал, размерность шин и т.д.).

10.5. Фотографии оборудования (станков, линий):

общий вид всех частей объекта, в том числе обособленных, по возможности со всех сторон;
заводские идентификационные таблички или маркировки, нанесенные изготовителем;

Если объектом осмотра является производственно-технологическая линия, представляющая собой совокупность различных элементов (исполнительных узлов и механизмов, органов управления, систем контроля качества, различных систем безопасности, систем энергоснабжения и т.п.), каждый из которых, согласно спецификации, имеет свои идентификационные признаки, то фотографируются таблички или иная маркировка (позволяющая идентифицировать этот элемент), каждого отдельно взятого элемента, входящего в состав линии. При этом съемку необходимо выполнять таким образом, чтобы можно было соотнести фото таблички и фото соответствующего элемента линии.