

Требования к отчету об оценке

Общие требования.

Требования к Отчетам об оценке имущества для целей залога
Отчеты об оценке, выполняемые Оценочными компаниями, должны соответствовать требованиям:

- Федерального закона № 135-ФЗ;
- федеральных стандартов оценки №№ 1, 2, 3, 7, 8, 9, 10, 12 и др.;
- требованиям саморегулируемых организаций, в которых состоят Оценщики; а также другим федеральным законам и стандартам, которые могут быть приняты после опубликования Критериев отбора.

10.2. Основным требованием к форме изложения отчета об оценке является его представление в таком виде, чтобы любой пользователь на основе изложенной в отчете информации мог самостоятельно воспроизвести весь процесс определения рыночной/иной стоимости оцениваемого объекта. Необходимым условием для этого является подготовка отчета в соответствии с принципами существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности представляемой в отчете информации.

11. Требования, предъявляемые к Оценочным организациям в рамках взаимодействия с Банком

11.1. Выполнение работ по оценке имущества Клиентов Банка, предлагаемого в залог с целью обеспечения кредита, осуществляется на основании договора, заключаемого между Оценщиком и Клиентом/Залогодателем.

Договор на проведение оценки должен содержать:

- цель оценки;
- описание объекта или объектов оценки, позволяющее провести их идентификацию;
- вид определяемой стоимости имущества (способ оценки);
- дату определения стоимости объекта оценки;
- размер денежного вознаграждения за проведение оценки;
- сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика в соответствии с законодательством;
- наименование саморегулируемой организации Оценщиков, членом которой является оценщик, и место нахождения этой организации;
- указание на стандарты оценочной деятельности, которые будут применяться при проведении оценки;
- указание на размер, порядок и основания наступления дополнительной ответственности по отношению к ответственности, установленной гражданским законодательством и ст. 24.6 Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 № 135-ФЗ, оценщика или юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор;
- сведения о договоре страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение требований договора на проведение оценки и договора страхования ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований федерального законодательства, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
- сведения о банковской гарантии, обеспечивающей надлежащее исполнение обязательств по договору на проведение оценки, в случае, если исполнение обязательств по такому договору обеспечено банковской гарантией;
- сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями ст. 16 Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 № 135-ФЗ;
- в договоре на проведение оценки, заключенном заказчиком с юридическим лицом, должны быть указаны сведения об Оценщике или Оценщиках, которые будут проводить оценку, в том числе фамилия, имя, отчество Оценщика или Оценщиков.

В отношении оценки объектов, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям, договор на проведение оценки от имени заказчика заключается лицом, уполномоченным собственником на совершение сделок с объектами, если иное не установлено законодательством.

Задание на оценку является неотъемлемой частью договора на проведение оценки. Задание на оценку должно содержать следующую информацию:

- наименование объекта оценки;
- описание имущественных прав на объект оценки;
- цель оценки;
- предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения;
- вид определяемой стоимости;
- дата оценки;
- допущения, на которых должна основываться оценка;
- дополнительная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки.

В дополнительной информации задания указываются прочие требования к отчету (суждение о возможных границах интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться стоимость).

Отчет об оценке должен включать следующие обязательные разделы и информацию (в договоре на проведение оценки могут быть определены дополнительные требования к отчету):

- основные факты и выводы;
- общая информация, идентифицирующая объект оценки;
- результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке;
- итоговая величина стоимости объекта оценки;
- задание на оценку в соответствии с требованиями Федеральных стандартов оценки;
- сведения о заказчике оценки и об Оценщике.
- Сведения о заказчике:
 - о заказчике — юридическом лице: организационно-правовая форма; полное наименование; основной государственный регистрационный номер (далее — ОГРН), дата присвоения ОГРН; место нахождения;
 - о заказчике — физическом лице: фамилия, имя, отчество; серия и номер документа, удостоверяющего личность, дата выдачи и орган, выдавший указанный документ.
- Сведения об Оценщике:
 - об Оценщике, работающем на основании трудового договора: фамилия, имя, отчество Оценщика, информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков, номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности, сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика, стаж работы в оценочной деятельности, а также организационно-правовая форма, полное наименование, ОГРН, дата присвоения ОГРН; место нахождения юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор;
 - об Оценщике, осуществляющем оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой: фамилия, имя, отчество; серия и номер документа, удостоверяющего личность, дата выдачи и орган, выдавший указанный документ; информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков; номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности, сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика, стаж работы в оценочной деятельности;
- информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации, и степени их участия в проведении оценки объекта оценки;
- допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки;

- применяемые стандарты оценочной деятельности. В отчете об оценке должна быть приведена информация о федеральных стандартах оценки, стандартах и правилах оценочной деятельности, используемых при проведении оценки объекта оценки; описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.

В отчете об оценке должна быть приведена следующая информация об объекте оценки:

количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе идентификационные признаки (подтверждающиеся фотоматериалами).

Данная информация в зависимости от объекта оценки должна содержать, в том числе:

- сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки, физических свойствах объекта оценки, износе, устаревании;
- количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки;
- информацию о текущем использовании объекта оценки;
- другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость (в том числе обременения);
- обо всех разночтениях в документации;
- обо всех расхождениях с данными технической и правоустанавливающей документации, выявленных в ходе визуального осмотра объекта (-ов).

Информация, обязательная к отражению в отчете об оценке применительно к видам имущества, приведена ниже:

- анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость. В разделе анализа рынка должна быть представлена информация по всем ценообразующим факторам, использованным при определении стоимости, и содержаться обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов;
- описание процесса оценки объекта в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке. В данном разделе должно быть описано применение подходов к оценке с приведением расчетов или обоснован отказ от применения подходов к оценке объекта оценки;
- согласование результатов. В разделе согласования результатов должно быть приведено согласование результатов расчетов, полученных с применением различных подходов;

При согласовании результатов, полученных при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода, Оценщик должен привести в отчете об оценке описание процедуры соответствующего согласования. Если при согласовании используется взвешивание результатов, полученных при применении различных подходов к оценке, а также при использовании разных методов в рамках применения каждого подхода, Оценщик должен обосновать выбор использованных весов, присваиваемых результатам, полученным при применении различных подходов к оценке, а также при использовании разных методов в рамках применения каждого подхода.

В приложении к отчету об оценке должны содержаться копии документов, используемые Оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, в т. ч. правоустанавливающих и правоподтверждающих документов, а также документов технической инвентаризации, план земельного участка (ситуационный, кадастровый), карта (схема) месторасположения объекта оценки в рамках населенного пункта и квартала застройки, заключений специальных экспертиз и других документов по объекту оценки (при их наличии);

- отчет об оценке недвижимого имущества также должен содержать копии правоустанавливающих, правоподтверждающих документов и техническую документацию на земельный участок, здания, сооружения и прочие объекты недвижимости, их технические паспорта/планы в т.ч. поэтажные планы с экспликацией помещений; карту района местоположения объекта; фотографии объекта, в том числе информативные фотоматериалы о произведенных перепланировках, несоответствиях,

переоборудовании, реконструкциях, пристройках, незарегистрированных строениях; справку об охранном статусе (при наличии такого статуса); карты расположения аналогов недвижимого имущества; перечень использованных данных и источники их получения, заключения экспертиз, а также другие документы по объекту оценки (при их наличии) согласно п. 10 ФСО № 3.

Результаты проведенной Оценщиком оценки излагаются в отчете об оценке, предоставленном Залогодателю (условие передачи второго экземпляра отчета должно быть предусмотрено договором между Оценщиком и Клиентом/Залогодателем).

Основные положения, определяющие требования к отчету Оценщика при выполнении оценки, содержатся в Федеральном законе № 135-ФЗ (ст. 11 «Общие требования к содержанию отчета об оценке объекта оценки»).

В отчете в обязательном порядке должны быть указаны следующие сведения:

- дата составления и порядковый номер отчета;
- основание для проведения Оценщиком оценки 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 и сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков;
- сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика;
- цель оценки;
- точное описание объекта оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, реквизиты юридического лица и при наличии 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.

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

Оценщик должен лично осмотреть объект оценки, в отчете должна быть указана дата осмотра, подтвердить соответствие фактического состояния объекта оценки технической документации, определить износ, произвести его фотографирование

Оценщик и/или лицо, уполномоченное на это Оценщиком в процессе проведения оценки, должен лично осмотреть объект оценки. К отчету об оценке должны быть приложены качественные цветные фотографии:

По недвижимому имуществу:

- общий вид объекта оценки (если получить общее изображение объекта было невозможно, к Отчету должны прикладываться фотографии отдельных частей здания, позволяющие сформировать целое изображение объекта, также фотографии, позволяющие определить его адрес);
- фотографии комнат и помещений оцениваемого объекта оценки;
- фотографии, отражающие наличие несогласованных перепланировок (при наличии);
- изображения всех имеющихся повреждений (внешних и внутренних) и переоборудованных комнат и помещений (при наличии таковых).

По движимому имуществу:

- идентификационных признаков (заводских и инвентарных номеров, VIN, шильд, гос.номера и пр.), показатели одометра;
- изображения всех имеющихся повреждений (внешних и внутренних)

В случае необходимости Оценщик должен самостоятельно привлечь эксперта для определения износа, повреждений объекта оценки, иных факторов, влияющих на результаты оценки. Экспертом Оценщика может быть специалист, имеющий

профессиональное образование в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

Специальные требования к отчету об оценке

Отчет об оценке среди прочего должен содержать:

- расчет ликвидационной стоимости (стоимости при вынужденной продаже) объекта оценки (с учетом срока вынужденной продажи, не превышающего 270 дней, расходов по обеспечению сохранности предмета залога, расходов по обращению взыскания и реализации и т. п.);

- анализ прав залогодателя на объект оценки (на основании всего необходимого комплекта правоустанавливающих документов на объект оценки, актуальных на дату оценки), анализ обременений объекта оценки.

При оценке для целей залога имущества, предлагаемого в качестве Обеспечения, использование сравнительного подхода является приоритетным.

Итоговая величина рыночной стоимости должна соответствовать диапазону цен на аналогичные объекты в регионе.

Объекты-аналоги должны иметь схожие характеристики с объектом оценки, иметь максимально близкое соответствие аналога объекту оценки по основным ценообразующим факторам и по дате предложения. Подобранные аналоги в сравнительном подходе должны принадлежать к тому же сегменту рынка, что и объект оценки. То же относится и к доходному подходу, при использовании рыночных данных.

При расчете в рамках сравнительного подхода рекомендуется использовать метод сравнения продаж, в свою очередь не допускается использовать методы, основанные на статистическом анализе и/или балльных оценках.

В качестве исходных данных для расчета рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода рекомендуется использование данных вторичного рынка аналогичного имущества.

В затратном подходе необходимо учитывать переход объекта на вторичный рынок посредством понижающей скидки от стоимости восстановления/замещения. Это актуально при оценке Движимого имущества.

В доходном подходе прогноз выручки, прибыли и иных показателей должен основываться на достоверных источниках, размещенных в открытом доступе, в противном случае к отчету должны быть приложены ксерокопии материалов, на основании которых производился прогноз. Если прогнозы делал Оценщик лично, то в отчете должно быть представлено подробное описание, на основании каких данных и с учётом каких допущений основывается сделанный прогноз.

Вводимые Оценщиком корректировки должны быть обоснованы на основании рыночных данных. Для обоснования корректировок рекомендуется использовать метод парных продаж, допускается использование корреляционно-регрессионного анализа. В случае использования Оценщиком экспертного мнения для внесения корректировок необходимо отражение в отчете контактных данных специалиста (эксперта в данной области), от которого получена используемая в расчетах информация. Допускается применение справочников Лейфера Л. А., Яскевича Е. Е. При определении скидки на торг допускается экспертное мнение оценщика. Экспертные корректировки рекомендуется свести к минимуму. Шкала и процедура корректировки не должна меняться от одного объекта аналога к другому.

В анализе рынка рекомендуется приводить выборку объектов близких к объекту оценки по техническим параметрам и потребительским свойствам.

При наличии несанкционированных перепланировок/модернизаций/реконструкций необходимо указать отдельно рыночную стоимость с учетом стоимости восстановления до первоначального вида. В случаях выявления перепланировки и/или переоборудования указать на поэтажном плане, в чем она выражается, и стоимость приведения объекта в соответствие с планом БТИ и дать экспертное заключение о возможности/невозможности регистрации перепланировки и/или переоборудования в соответствии с требованиями действующего законодательства;

Дополнительные требования к отчетам об оценке недвижимого имущества, принимаемого Банком в залог при кредитовании физических лиц

В Отчете об оценке должны быть отражены все промежуточные расчеты, а также вся существенная с точки зрения влияния на величину рыночной стоимости Объекта

оценки информация, полученная в ходе проведения оценки.

При наличии несанкционированных перепланировок/модернизаций/реконструкций необходимо указать отдельно рыночную стоимость с учетом стоимости восстановления до первоначального вида. В случаях выявления перепланировки и/или переоборудования указать на поэтажном плане, в чем она выражается и стоимость приведения объекта в соответствие с планом БТИ и дать экспертное заключение о возможности/невозможности регистрации перепланировки и/или переоборудования в соответствии с требованиями действующего законодательства.

При оценке нескольких объектов недвижимости (например земельного участка и возведенных на нем построек, долей квартир, земельных участков, расположенных в непосредственной близости друг от друга, и т. п.) в отчете должны быть указаны по отдельности стоимости каждого объекта недвижимости, зарегистрированного в соответствии с действующим законодательством, а также совокупная стоимость всех оцениваемых объектов.

Отчет должен быть составлен без учета элементов улучшения, например, при оценке мебелированной квартиры оценка должна производиться исходя из стоимости Объекта оценки без мебели.

При оценке земельного участка необходимо учитывать категорию земель и вид разрешенного использования земельного участка.¹

Если по представленным Оценщику правоустанавливающим документам оценивается 2 и более смежных земельных участка, фактически объединённых в один целый, то в обязательном порядке отражается, на каком именно земельном участке расположены постройки, а также расположены ли они на границе участков.

Необходимо отражать описание местоположения, расположения объекта (уровень транспортной доступности – близость к скоростным магистралям (с указанием, к каким именно), близость к железнодорожным станциям, водоемам, населенным пунктам, уровень развития инфраструктуры, окружающая застройка, близость к населенным пунктам, расстояние до метро (пешком, общественным транспортом)², схему проезда к Объекту оценки).

При подборе объектов-аналогов необходимо указывать включена или нет в общую площадь объектов-аналогов, используемую в расчетах, площадь лоджий, балконов, веранд, террас

В отчете об оценке квартиры должны быть указаны:

1. Размер общей и жилой площади, площади кухни;
2. Наличие (либо отсутствие) балкона и/или лоджии, их количество, наличие/отсутствие остекления;
3. Высота потолков;
4. Состояние квартиры;
5. Данные о подключении квартиры к системе электро-, газоснабжения, холодному и горячему водоснабжению, канализации, а также о наличии/отсутствии соответствующего оборудования;
6. Текущее использование квартиры;
7. Наличие подземных этажей, парковки;
8. Год постройки дома;
9. Материал стен дома;
10. Характеристика (вид) перекрытий;
11. Мнение Оценщика о необходимости/отсутствии необходимости в ремонтных работах квартиры с обоснованием данного мнения;
12. Если Объект оценки находится в домах, построенных до 1970 года – техническая таблица осмотра здания с выводами об отсутствии/наличии существенных дефектов конструктивных элементов и инженерного оборудования, которые могут привести впоследствии к аварийности дома и/или признанию его ветхим, а также о возможности проведения капитального ремонта с отселением жильцов;
13. Данные о состоянии подъезда;

¹ Категория земель определяется в соответствии со ст. 7 Земельного кодекса Российской Федерации. При этом необходимо учитывать, что для земель одной категории может устанавливаться различное целевое назначение (вид разрешенного использования), сравнение которых не допускается.

² При наличии.

14. Данные о внешнем виде фасада дома;
15. Данные о физическом износе дома в процентах, указав ссылку на источник информации, либо экспертный расчет процента износа;
16. Средняя стоимость одного квадратного метра жилой площади в данном районе;
17. Качество обустройства двора (наличие зеленых насаждений, наличие детских площадок, наличие парковки (охраняемой/стихийной) для автомобилей, наличие расположенных рядом объектов, снижающих/повышающих привлекательность конкретного двора и района в целом).

В отчете об оценке индивидуального дома должны быть указаны:

1. Данные кадастрового паспорта земельного участка;
2. Данные о наличии деревьев, газона;
3. Данные о наличии освещения;
4. Данные о наличии построек на земельном участке (как жилых, так и хозяйственных). Возможность/отсутствие возможности круглогодичного подъезда к земельному участку и заезд на него на легковом автомобильном транспорте;
5. Данные о разрешенном и фактическом использовании земельного участка.
6. Тип постройки дома (жилой, дачный, садовый дом);
7. Данные о возможности регистрации по месту жительства в данном доме;
8. Год постройки;
9. Материал стен;
10. Количество этажей дома;
11. Наличие хозяйственных построек;
12. Размер общей и жилой площади, площадь кухни, площадь подсобных помещений;
13. Высота потолков;
14. Наличие/отсутствие коммуникаций (водоснабжение, электроснабжение, отопление, канализация), способ подключения (подведен к участку, рабочая проводка в доме, другое).

В отчете об оценке земельного участка должны быть указаны:

1. Категория земель/вид разрешенного использования (данные о фактическом использовании земельного участка);
2. Наличие и состав элементов благоустройства, ограждения (данные о наличии деревьев, газона, освещения);
3. Возможность/отсутствие возможности круглогодичного подъезда к земельному участку и заезд на него на легковом автомобильном транспорте;
4. Указание наличия ограждений, дренажных систем и пр.;
5. Наличие и состав инженерных коммуникаций и прав на них;
6. Инженерно-геологические, топографические характеристики;
7. Отсутствие препятствий в продлении договора аренды земельного участка на новый срок (если земельный участок предоставлен в аренду).

В случае если в процессе рецензирования (верификации) Отчет об оценке, выполненный рекомендованной Банком Оценочной организацией, не соответствует требованиям, вышеуказанный документ направляется на доработку в данную Оценочную компанию.