

Требования к отчетам об оценке имущества (ПАО АКБ «Металлинвестбанк»)

Для проведения оценки Оценщик должен заключить с заказчиком оценки Договор (в соответствии со ст. 9, 10 Федерального закона от 29.07.1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

Результат исполнения Оценщиком своих обязательств по Договору отражается в Отчете об оценке, передаваемом заказчику.

1. Общие требования

1.1. Содержание Отчета об оценке должно соответствовать:

- требованиям Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- требованиям Федеральных стандартов оценки № 1, 2, 3, 7, 9 (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7, ФСО №9);
- стандартам и правилам оценочной деятельности, установленным СРОО оценщиков, членом которой является оценщик;
- другим федеральным стандартам, которые могут быть приняты после принятия настоящего Положения;
- требованиям ДОМ.РФ;
- требованиям настоящего Приложения.

1.2. Отчет должен содержать раздел «Основные факты и выводы».

1.3. Отчет должен быть пронумерован постранично, прошит, подписан Оценщиком или Оценщиками, который(ые) провел(и) оценку.

Руководитель Оценочной компании не имеет права подписи Отчета об оценке в качестве Оценщика, если не является Оценщиком, проводившим оценку.

Обязательно наличие печати и подписей руководителя Оценочной компании и Оценщика в разделе «Основные факты и выводы».

На месте сшива Отчета об оценке должна быть печать и подпись руководителя Оценочной компании, с которой Оценщик заключил трудовой договор, подпись Оценщика может отсутствовать.

1.4. Отчет должен содержать описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, копии которых должны содержаться в приложении к Отчету, в том числе правоустанавливающие и правоподтверждающие документы, а также документы технической инвентаризации, заключения экспертиз, а также другие документы по объекту оценки (при их наличии).

1.5. Отчет об оценке должен соответствовать требованиям Банка, в том числе содержать в себе копии одного из следующих комплектов документов:

по квартире/нежилому помещению (апартаментам)/нежилой (коммерческой) недвижимости – нежилому помещению:

- Кадастровый паспорт либо выписка из кадастрового паспорта на недвижимое имущество, поэтажный план и экспликация* (могут быть представлены как отдельно, так и в составе технического паспорта, допускается предоставление технического паспорта здания при наличии в нем поэтажного плана и экспликации* на недвижимое имущество);

- Технический паспорт либо выписка из технического паспорта с поэтажным планом и экспликацией* (допускается предоставление технического паспорта здания при наличии в нем поэтажного плана и экспликации* на недвижимое имущество);

- Технический план недвижимого имущества/здания (допускается предоставление технического плана здания при наличии в нем поэтажного плана и экспликации* на недвижимое имущество), с включенным в него разделом «Характеристики помещения», выданный кадастровым инженером, получившим аккредитацию в Росреестре (при этом сотрудник Банка проверяет аккредитацию кадастрового инженера на сайте Росреестра).

В случае перепланировки/переоборудования квартиры/нежилого помещения (апартаментов)/нежилой (коммерческой) недвижимости Оценщик отражает указанное в Отчете об оценке, покупатель/залогодатель предоставляет в Банк заявление

– обязательство об устранении переоборудования/перепланировки объекта недвижимого имущества.

по земельному участку и жилому дому, расположенному на нем/нежилой (коммерческой) недвижимости – земельному участку с расположенным на нем отдельно стоящим зданием/сооружением:

- Кадастровый паспорт жилого дома/здания/сооружения и кадастровый план/паспорт земельного участка, выданные органом кадастрового учета, документ технической инвентаризации на жилой дом/здание/сооружение, содержащий актуальный поэтажный план и экспликацию (поэтажный план и экспликация могут быть представлены как отдельно, так и в составе технического паспорта);

- Технический план жилого дома/здания/сооружения, с включенным в него разделом «Характеристики помещения», выданный кадастровым инженером, получившим аккредитацию в Росреестре (при этом сотрудник Банка проверяет аккредитацию кадастрового инженера на сайте Росреестра) и кадастровый план/паспорт/выписку из кадастрового плана земельного участка, выданные, органом кадастрового учета.

1.6. Отчет должен содержать информацию о квалификационном аттестате Оценщика, подготовившего Отчет. Квалификационный аттестат должен быть выдан по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости». В приложении к Отчету должна содержаться копия данного квалификационного аттестата.

1.7. Отчет должен содержать перечень используемых объектов-аналогов. Объекты-аналоги должны иметь схожие характеристики с объектом оценки, иметь максимально близкое соответствие аналога объекту оценки по дате предложения и по основным ценообразующим факторам.

1.8. 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.

1.9. При согласовании результатов, полученных с применением 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.

2. Требования к Отчету об оценке недвижимости потребительского назначения (квартиры, апартаментов, жилого дома с земельным участком)

2.1. К Отчету об оценке должны быть приложены качественные цветные фотографии объекта оценки и его окружения с указанием даты проведения фотосъемки, в т. ч.:

- общий вид объекта оценки (если получить общее изображение объекта было невозможно, к Отчету могут прикладываться фотографии отдельных частей здания, позволяющие сформировать целое изображение объекта, также фотографии, позволяющие определить его адрес);

* Допускается отсутствие экспликации, если содержащаяся в поэтажном плане информация о площадях соответствует данным, содержащимся в выписке из ЕГРН/Свидетельстве о регистрации права собственности и позволяет однозначно определить общую жилую (жилою – только для квартир) площадь недвижимого имущества и однозначно идентифицировать функциональное назначение помещений.

- фотографии комнат и помещений оцениваемого объекта оценки;
- фотографии, отражающие наличие не согласованных перепланировок (при наличии);
- изображения всех имеющихся повреждений и дефектов (внешних и внутренних) и переоборудованных и помещений (при наличии).
Дополнительно при оценке земельного участка
- фотографии объектов, влияющих на стоимость земельного участка (например, газопровод, ЛЭП и т.д.)

2.2. В Отчете об оценке недвижимости потребительского назначения должны быть указаны:

- 2.2.1. Адрес;
- 2.2.2. Сведения об имущественных правах;
- 2.2.3. Характеристика объекта оценки;
- 2.2.4. Описание здания (в т.ч. материал стен, перекрытий);
- 2.2.5. Год постройки;
- 2.2.6. Назначение объекта;
- 2.2.7. Фактическое использование;
- 2.2.8. Балансовая стоимость;
- 2.2.9. Возможные ограничения в использовании (памятник архитектуры и т.п.);
- 2.2.10. Описание помещений;
- 2.2.11. Данные о подключении объекта к системе электро-, газоснабжения, холодному и горячему водоснабжению, отоплению, канализации, а также о наличии/отсутствии соответствующего оборудования;
- 2.2.12. Анализ рынка;
- 2.2.13. Информация о сносе, реконструкции, капитальном ремонте с отселением, аварийности дома;
- 2.2.14. Информация о включении в программу реновации жилищного фонда в городе Москве в соответствии с Законом г. Москвы от 17.05.2017 г. № 14 «О дополнительных гарантиях жилищных и имущественных прав физических и юридических лиц при осуществлении реновации жилищного фонда в городе Москве»;
- 2.2.15. Информация о перепланировке и возможности ее узаконить либо привести в первоначальное состояние;
- 2.2.16. Общая характеристика рынка недвижимости в районе, где расположен объект оценки;
- 2.2.17. Характеристика сегмента рынка, к которому относится оцениваемый объект;
- 2.2.18. Характеристика локального рынка. Описание объектов, сопоставимых или аналогичных оцениваемому;
- 2.2.19. Определение объектов, которые могут быть построены в ближайшее время на данном сегменте рынка;
- 2.2.20. Анализ наиболее лучшего и эффективного использования объекта;
- 2.2.21. Наличие/отсутствие обременений. В Отчете об оценке земельного участка должны быть указаны:
- 2.2.22. Адрес;
- 2.2.23. Сведения об имущественных правах;
- 2.2.24. Данные кадастрового паспорта земельного участка/выписки из ЕГРН, содержащей сведения об объекте недвижимости;
- 2.2.25. Размер участка согласно кадастровому паспорту (чертежу)/выписке из ЕГРН, содержащей сведения об объекте недвижимости (чертежу);
- 2.2.26. Категория земель;
- 2.2.27. Инженерно-геологические, топографические характеристики;
- 2.2.28. Площадь застройки;
- 2.2.29. Описание местоположения, расположения объекта;

2.2.30. Наличие на земельном участке иных объектов недвижимости (помимо оцениваемого), если подобные объекты выявлены. 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 улучшения, а также расположены ли они на границе участков;

2.2.31. Данные о разрешенном и фактическом использовании земельного участка;

2.2.32. Наличие и состав инженерных коммуникаций и прав на них;

2.2.33. Наличие и состав элементов благоустройства, ограждения;

2.2.34. Анализ наиболее лучшего и эффективного использования земельного участка, на котором построен объект.

3. Требования к Отчету об оценке недвижимости коммерческого назначения (нежилого помещения, здания/строения с земельным участком)

3.1. К Отчету об оценке должны быть приложены качественные цветные фотографии объекта оценки и его окружения с указанием даты проведения фотосъемки, в т. ч.:

- общий вид объекта оценки (если получить общее изображение объекта было невозможно, к Отчету могут 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 не согласованных перепланировок (при наличии);
- изображения всех имеющихся повреждений и дефектов (внешних и внутренних) и переоборудованных помещений (при наличии).
- Дополнительно при оценке земельного участка - фотографии объектов, влияющих на стоимость земельного участка (например, газопровод, ЛЭП и т.д.).

3.2. В Отчете об оценке недвижимости коммерческого назначения должны быть указаны:

3.2.1. Адрес;

3.2.2. Сведения об имущественных правах;

3.2.3. Описание здания (в т.ч. материал стен, перекрытий);

3.2.4. Назначение объекта;

3.2.5. Фактическое использование;

3.2.6. Балансовая стоимость;

3.2.7. Информация о сносе, реконструкции, капитальном ремонте с отселением, аварийности дома;

3.2.8. Информация о включении в программу реновации жилищного фонда в городе Москве в соответствии с Законом г. Москвы от 17.05.2017 г. № 14 «О дополнительных гарантиях жилищных и имущественных прав физических и юридических лиц при осуществлении реновации жилищного фонда в городе Москве»;

3.2.9. Кадастровый номер, инвентарный номер, условный номер (при наличии);

3.2.10. Размер общей/полезной площади;

3.2.11. Сведения об основных конструктивных элементах (фундаментов, несущих и ограждающих конструкций, проемов, отделки) и их состоянии;

3.2.12. Информация о перепланировке и возможности ее узаконить либо привести в первоначальное состояние;

3.2.13. Этаж/этажность, наличие подземных этажей;

3.2.14. Класс объекта (если применимо);

3.2.15. Год постройки объекта;

3.2.16. Описание местоположения, расположения объекта (уровень транспортной доступности, уровень развития инфраструктуры, окружающая застройка,

- близость к населенным пунктам, расстояние до метро (пешком, общественным транспортом);
- 3.2.17. Данные о подключении объекта к системе электроснабжения, водоснабжения и отопления, обеспечивающим подачу тепла на всю площадь нежилого помещения;
- 3.2.18. Разрешенное и текущее использование объекта;
- 3.2.19. Соответствие объекта санитарно-гигиеническим нормам;
- 3.2.20. Данные о физическом износе объекта в процентах, указав ссылку на источник информации, либо расчет процента износа;
- 3.2.21. Мнение Оценщика о необходимости/отсутствии необходимости в ремонтных работах объекта с обоснованием данного мнения;
- 3.2.22. Если объектом оценки является помещение или часть здания, приводится описание здания в целом и оцениваемых помещений, включая их расположение в здании;
- 3.2.23. Наличие/отсутствие обременений. В Отчете об оценке земельного участка должны быть указаны:
- 3.2.24. Адрес;
- 3.2.25. Сведения об имущественных правах;
- 3.2.26. Данные кадастрового паспорта земельного участка/выписки из ЕГРН, содержащей сведения об объекте недвижимости;
- 3.2.27. Размер участка согласно кадастровому паспорту (чертежу)/выписке из ЕГРН, содержащей сведения об объекте недвижимости (чертежу);
- 3.2.28. Категория земель;
- 3.2.29. Инженерно-геологические, топографические характеристики;
- 3.2.30. Площадь застройки;
- 3.2.31. Описание местоположения, расположения объекта;
- 3.2.32. Наличие на земельном участке иных объектов недвижимости (помимо оцениваемого), если подобные объекты выявлены. 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 улучшения, а также расположены ли они на границе участков;
- 3.2.33. Данные о разрешенном и фактическом использовании земельного участка;
- 3.2.34. Наличие и состав инженерных коммуникаций и прав на них;
- 3.2.35. Наличие и состав элементов благоустройства, ограждения.