

Приложение №4. Требования к Отчету об оценке объектов недвижимости

Требования к Отчету об оценке недвижимости потребительского назначения

1. Общие требования

1.1. Содержание Отчета об оценке должно соответствовать требованиям Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»/1/, Федеральных стандартов оценки № 1, 2, 3, 7, 9 (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7, ФСО №9) /2-6/, а также всем стандартам и правилам оценочной деятельности, утвержденным саморегулируемой организацией Оценщиков, членом которой является Оценщик подготовивший Отчет об оценке.

1.2. Оценщик не должен производить оценку, если предоставленные заказчиком документы, а именно:

а) правоустанавливающие документы, подлежащие государственной регистрации - не зарегистрированы в установленном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ;

б) поэтажный план, экспликации помещений к поэтажному плану - не удостоверены органом, осуществляющим технический учет и инвентаризацию (ГУП/МУП «Бюро технической инвентаризации», ФГУП «Ростехинвентаризация», АО «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ»);

в) кадастровый паспорт либо выписка из кадастрового паспорта, полученные до 01.01.2017 г., - не удостоверены органом, осуществляющим кадастровый учет объектов капитального строительства (Росреестр);

г) выписка из Единого государственного реестра недвижимости, полученная после 01.01.2017 г., - не удостоверена¹ органом регистрации прав/многофункциональным центром (Росреестр).

1.3. Отчет об оценке должен быть выполнен Оценочной организацией, включенной в Перечень оценочных организаций или удовлетворяющей Требованиям к Оценочным организациям, размещенным на сайте Банка.

1.4. Срок с даты оценки до даты составления Отчета об оценке не должен превышать 3 месяца.

1.5. 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.

1.6. Отчет об оценке должен содержать расчет рыночной стоимости, произведенный на основе сравнительного и/или затратного подхода².

1.7. Отчет должен содержать анализ рынка, касающийся сегмента рынка недвижимости, к которому относится объект оценки.

1.8. Оценщик и/или лицо, уполномоченное на это Оценщиком, в процессе проведения оценки должен(но) лично осмотреть и идентифицировать объект оценки. Оценка объекта не должна проводиться, если идентификация объекта оценки невозможна.

1.9. К отчету об оценке должны быть приложены качественные цветные фотографии:

- 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);
- окружение объекта оценки;
- виды из окон;
- фотографии комнат и помещений оцениваемого объекта оценки;
- фотографии мест для подключения сантехнического оборудования (при отсутствии такого оборудования);
- фотографии оконного блока, балкона, лоджии (при открытых занавесках/шторах/жалюзи);
- фотографии, отражающие наличие не согласованных перепланировок (при наличии);

¹ Выписка из ЕГРН в форме электронного документа должна быть подписана УКЭП лица, подписавшего электронный документ.

² Доходный подход не должен применяться.

- изображения всех имеющихся повреждений и дефектов (внешних и внутренних) и переоборудованных комнат и помещений (при наличии таковых), указанных в допущениях и ограничениях. Фотофиксация объекта оценки должна проводиться в светлое время суток. Фотографии должны быть подписаны в соответствии с поэтажным планом и экспликацией.

1.10. Количество объектов-аналогов при проведении оценки должно быть не менее 4-х для населенных пунктов с населением более 500 тысяч человек, 2-х - для прочих населенных пунктов³. В приложении должны быть приведены ссылки на источники получения информации (контактные телефоны, реквизиты операторов рынка: ФИО агента и/или наименование агентства, полные ссылки на страницы сети интернет) и копии материалов⁴ (распечатки соответствующих страниц из сети интернет, коммерческих предложений, объявлений и т.п.).

1.11. Объекты-аналоги⁵ должны иметь схожие характеристики с объектом оценки. При оценке комнаты в квартире не допускается использование в качестве объектов-аналогов квартиры. При оценке земельного участка необходимо учитывать категорию земель и вид разрешенного использования земельного участка⁶.

1.12. В приложении к Отчету должны содержаться копии документов, используемые Оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе правоустанавливающие и правоподтверждающие документы, а также документы технической инвентаризации, заключения экспертиз, а также другие документы по объекту оценки (при их наличии).

1.13. Должно быть отражено наличие/отсутствие обременений/ограничений/правопритязаний.

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

1.15. При наличии несанкционированных перепланировок/модернизаций/реконструкций необходимо указать отдельно рыночную стоимость с учетом стоимости восстановления до первоначального вида.

1.16. Используемые в отчете корректировки должны быть обоснованы. Шкала и процедура корректировки не должна меняться от одного объекта аналога к другому.

1.17. В случае если собственник объекта юридическое лицо, в Отчете указывается балансовая стоимость объекта оценки (при наличии).

1.18. 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.

1.19. 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.

1.20. При предоставлении Отчета на бумажном носителе, Отчет должен быть пронумерован постранично, прошит, подписан оценщиком или оценщиками, который(ые) провел(и) оценку, а также

³ При слаборазвитом рынке купли-продажи (небольшие города, деревни, поселки городского типа и т.п.) допускается выбор в качестве аналогов иных населенных пунктов с обязательным указанием критериев (как количественных, так и качественных), по которым они подбирались (например: численность населения, уровень дохода населения, местоположение к «ключевой» транспортной магистрали и т.п.)

⁴ Копии материалов об объектах-аналогах считаются актуальными при условии даты их публикации не более 4 (четырёх) месяцев до даты составления отчета об оценке для населенных пунктов с населением свыше 500 тысяч человек, не более 7 (семи) месяцев для населенных пунктов с населением от 250 тысяч до 500 тысяч человек и не более 9 (девяти) месяцев для населенных пунктов с населением до 250 тысяч человек.

⁵ При подборе объектов-аналогов необходимо указывать включена или нет в общую площадь объектов-аналогов, используемую в расчетах, площадь лоджий, балконов, веранд, террас.

⁶ 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.

скреплен личной печатью оценщика или оценщиков либо печатью юридического лица, с которым оценщик или оценщики заключил(и) трудовой договор.

1.21. При предоставлении Отчета в форме электронного документа, Отчет должен быть подготовлен и выпущен в автоматизированной системе для работы оценщиков Партнер-онлайн Оценка, доступ в которую предоставляется ООО «Центр недвижимости от Сбербанка» путем регистрации Оценочной организации на ресурсе <https://eva.domclick.ru>. Отчет в форме электронного документа должен быть пронумерован постранично, подписан оценщиком или оценщиками, который(ые) провел(и) оценку, а также подписан руководителем юридического лица, с которым оценщик или оценщики заключил(и) трудовой договор, усиленной квалифицированной электронной подписью (УКЭП), выпущенной удостоверяющим центром, с которым ООО «Центр недвижимости от Сбербанка» заключил договор⁷.

2. В Отчете об оценке квартиры/комнаты должны быть указаны:

- 2.1. Размер общей и жилой площади, площади кухни;
- 2.2. Количество жилых комнат;
- 2.3. Количество этажей в здании;
- 2.4. Этаж расположения;
- 2.5. Наличие (либо отсутствие) балкона и/или лоджии, их количество, наличие/отсутствие остекления;
- 2.6. Высота потолков;
- 2.7. Состояние объекта оценки;
- 2.8. Информация о виде из окна;
- 2.9. Данные о соответствии планировки квартиры/комнаты поэтажному плану квартиры, выданному органами технического учета и инвентаризации (БТИ), а в случаях выявления перепланировки и/или переустройства - указание на поэтажном плане, в чем она выражается, и стоимость приведения объекта оценки в соответствие с планом БТИ, экспертное заключение о возможности/невозможности регистрации перепланировки и/или переустройства в соответствии с требованиями действующего законодательства;
- 2.10. Данные о подключении к системе электро-, газоснабжения, холодному и горячему водоснабжению, канализации, а также о наличии/отсутствии соответствующего оборудования;
- 2.11. Разрешенное и текущее использование объекта оценки;
- 2.12. Наличие подземных этажей, парковки;
- 2.13. Год постройки дома;
- 2.14. Материал стен дома;
- 2.15. Материал перекрытий здания;
- 2.16. Мнение Оценщика о необходимости/отсутствии необходимости в ремонтных работах квартиры/комнаты с обоснованием данного мнения;
- 2.17. Если квартира/комната 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. К Отчету прилагаются фотографии выявленных дефектов здания, в котором расположена квартира/комната;
- 2.18. Данные о состоянии подъезда;
- 2.19. Данные о внешнем виде фасада дома;
- 2.20. Данные о физическом износе дома (в процентах) с указанием ссылки на источник информации (при наличии);
- 2.21. Схема проезда к многоквартирному дому, в котором находится объект оценки;
- 2.22. Расстояние до метро (пешком, общественным транспортом)⁸;
- 2.23. Средняя стоимость одного квадратного метра жилой площади в данном районе;

⁷ Отчет в форме электронного документа принимается исключительно при кредитовании физических лиц.

⁸ При наличии метро в населенном пункте нахождения объекта оценки.

2.24. 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).

3. В Отчете об оценке индивидуального дома должны быть указаны:

- 3.1. Данные кадастрового паспорта земельного участка/выписки из ЕГРН, содержащей сведения об объекте недвижимости;
- 3.2. Размер участка согласно кадастровому паспорту (чертежу)/выписке из ЕГРН, содержащей сведения об объекте недвижимости (чертежу);
- 3.3. Данные о наличии деревьев, газона;
- 3.4. Данные о наличии освещения;
- 3.5. Данные о наличии построек на земельном участке (как жилых, так и хозяйственных). 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;
- 3.6. Возможность/отсутствие возможности круглогодичного подъезда к земельному участку и заезд на него на легковом автомобильном транспорте;
- 3.7. Данные о разрешенном и фактическом использовании земельного участка.
- 3.8. Тип постройки дома (жилой, дачный, садовый дом);
- 3.9. Данные о возможности регистрации по месту жительства в данном доме;
- 3.10. Год постройки;
- 3.11. Материал стен;
- 3.12. Количество этажей дома;
- 3.13. Наличие хозяйственных построек;
- 3.14. Размер общей и жилой площади, площадь кухни, площадь подсобных помещений;
- 3.15. Высота потолков;
- 3.16. Наличие/отсутствие холодного водоснабжения, способ холодного водоснабжения;
- 3.17. Наличие/отсутствие горячего водоснабжения, способ горячего водоснабжения;
- 3.18. Наличие/отсутствие электричества, вид электроснабжения (подведен к участку, рабочая проводка в доме, другое);
- 3.19. Наличие/отсутствие канализации;
- 3.20. Наличие/отсутствие отопления, способ отопления;
- 3.21. Близость к скоростным магистралям, с указанием, к каким именно;
- 3.22. Близость к железнодорожным станциям, водоемам, населенным пунктам.

4. В Отчете об оценке земельного участка должны быть указаны:

- 4.1. Адрес;
- 4.2. Сведения об имущественных правах;
- 4.3. Данные кадастрового паспорта земельного участка/выписки из ЕГРН, содержащей сведения об объекте недвижимости;
- 4.4. Размер участка согласно кадастровому паспорту (чертежу)/выписке из ЕГРН, содержащей сведения об объекте недвижимости (чертежу);
- 4.5. Категория земель;
- 4.6. Инженерно-геологические, топографические характеристики;
- 4.7. Описание местоположения, расположения объекта;
- 4.8. 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;

- 4.9. Данные о разрешенном и фактическом использовании земельного участка;
- 4.10. Наличие и состав инженерных коммуникаций и прав на них;
- 4.11. Наличие и состав элементов благоустройства, ограждения;
- 4.12. Данные о наличии освещения;
- 4.13. Возможность/отсутствие возможности круглогодичного подъезда к земельному участку и заезд на него на легковом автомобильном транспорте;
- 4.14. Близость к скоростным магистралям, железнодорожным станциям, водоемам, населенным пунктам;
- 4.15. Отчет должен содержать фотографии оцениваемого земельного участка, наличие ограждений, дренажных систем и пр.

Требования к Отчету об оценке недвижимости коммерческого назначения

1. Общие требования

1.1. Содержание Отчета об оценке должно соответствовать требованиям Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»/1/, Федеральных стандартов оценки № 1, 2, 3, 7, 9 (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7, ФСО №9) /2-6/, а также всем стандартам и правилам оценочной деятельности, утвержденным саморегулируемой организацией Оценщиков, членом которой является Оценщик подготовивший Отчет об оценке.

1.2. Оценщик не должен производить оценку, если предоставленные заказчиком документы, а именно:

- а) правоустанавливающие документы, подлежащие государственной регистрации - не зарегистрированы в установленном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ;
- б) поэтажный план, экспликации помещений к поэтажному плану - не удостоверены органом, осуществляющим технический учет и инвентаризацию (ГУП/МУП «Бюро технической инвентаризации», ФГУП «Ростехинвентаризация», АО «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ»);
- в) кадастровый паспорт либо выписка из кадастрового паспорта, полученные до 01.01.2017 г., - не удостоверены органом, осуществляющим кадастровый учет объектов капитального строительства (Росреестр);
- г) выписка из Единого государственного реестра недвижимости, полученная после 01.01.2017 г., - не удостоверена¹ органом регистрации прав/многофункциональным центром (Росреестр);

1.3. Отчет об оценке должен быть выполнен Оценочной организацией, включенной в перечень оценочных организаций или удовлетворяющей Требованиям к Оценочным организациям, размещенным на сайте Банка.

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

- общего вида 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);
- изображения имеющихся повреждений (внешних и внутренних) и переоборудованных помещений (при наличии таковых), указанных в допущениях и ограничениях.

1.5. 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.

1.6. Должно быть отражено наличие/отсутствие обременений.

1.7. Должно быть отражено наличие перепланировок/модернизаций/реконструкций.

1.8. Отчет об оценке должен содержать анализ рынка, касающийся сегмента рынка недвижимости, к которому относится объект оценки.

1.9. При применении затратного подхода, в Отчете об оценке должны быть отражены следующие Основные параметры:

- затраты на воспроизводство или на замещение улучшений;

- прибыль предпринимателя;
- износ и устаревание.

1.10. Количество объектов-аналогов при проведении оценки сравнительным/доходным подходом должно быть не менее 4-х для населенных пунктов с населением более 500 тысяч человек, 3-х - для прочих населенных пунктов³. В приложении должны быть приведены ссылки на источники получения информации (контактные телефоны, реквизиты операторов рынка: ФИО агента и/или наименование агентства, полные ссылки на страницы сети интернет) и копии материалов⁴ (распечатки соответствующих страниц из сети интернет, коммерческих предложений, объявлений и т.п.).

1.11. Объекты-аналоги⁵ должны иметь схожие характеристики с объектом оценки, иметь максимально близкое соответствие аналога объекту оценки по дате предложения и по основным ценообразующим факторам.

1.12. Используемые в отчете корректировки должны быть обоснованы. Шкала и процедура корректировок не должна меняться от одного объекта аналога к другому.

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

1.14. В случае если собственник объекта юридическое лицо, в Отчете указывается балансовая стоимость объекта оценки (при наличии).

1.15. При оценке нескольких объектов недвижимости (например, земельного участка и возведенных на нем строений, 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.

1.16. Доходный подход при оценке объектов коммерческой недвижимости может быть представлен следующими методами:

- методом капитализации доходов;
- методом дисконтированных денежных потоков;
- методами, использующими другие формализованные модели.

1.17. При применении доходного подхода в Отчете об оценке должны быть отражены следующие основные параметры:

- период прогнозирования величины будущих доходов;
- уровень используемых в расчете арендных ставок или дохода;
- степень «загрузки» объекта (должен быть проведен анализ с указанием объема площадей, которые на текущий момент, например, сданы в аренду);
- уровень операционных расходов с указанием структуры операционных расходов (включая резерв на замещение), включение/не включение коммунальных расходов, НДС;
- обоснование ставок капитализации и дисконтирования.

а. 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.

б. 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.

1.20. В приложении к Отчету должны содержаться копии документов, используемые Оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе правоустанавливающие и правоподтверждающие документы, а также документы технической инвентаризации, заключения экспертиз, а также другие документы по объекту оценки (при их наличии).

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

- 2.1. Адрес;
- 2.2. Сведения об имущественных правах;
- 2.3. Кадастровый номер, инвентарный номер, условный номер (при наличии);
- 2.4. Размер общей/полезной площади;
- 2.5. Сведения об основных конструктивных элементах (фундаментов, несущих и ограждающих конструкций, проемов, отделки) и их состоянии;
- 2.6. Этаж/этажность, наличие подземных этажей;
- 2.7. Класс объекта (если применимо);
- 2.8. Год постройки объекта;
- 2.9. Описание местоположения, расположения объекта (уровень транспортной доступности, уровень развития инфраструктуры, окружающая застройка, близость к населенным пунктам, расстояние до метро (пешком, общественным транспортом)⁸);
- 2.10. Данные о подключении объекта к системе электро-, газоснабжения, холодному и горячему водоснабжению, канализации, а также о наличии/отсутствии соответствующего оборудования.
- 2.11. Разрешенное и текущее использование объекта;
- 2.12. Данные о физическом износе объекта в процентах, указав ссылку на источник информации, либо расчет процента износа;
- 2.13. Мнение Оценщика о необходимости/отсутствии необходимости в ремонтных работах объекта с обоснованием данного мнения;
- 2.14. Если объектом оценки является помещение или часть здания, приводится описание здания в целом и оцениваемых помещений, включая их расположение в здании.

3. В Отчете об оценке земельного участка должны быть указаны:

- 3.1. Адрес;
- 3.2. Сведения об имущественных правах;
- 3.3. Данные кадастрового паспорта земельного участка/выписки из ЕГРН, содержащей сведения об объекте недвижимости;
- 3.4. Размер участка согласно кадастровому паспорту (чертежу)/выписке из ЕГРН, содержащей сведения об объекте недвижимости (чертежу);
- 3.5. Категория земель;
- 3.6. Инженерно-геологические, топографические характеристики;
- 3.7. Площадь застройки;
- 3.8. Описание местоположения, расположения объекта;
- 3.9. 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;
- 3.10. Данные о разрешенном и фактическом использовании земельного участка;
- 3.11. Наличие и состав инженерных коммуникаций и прав на них;
- 3.12. Наличие и состав элементов благоустройства, ограждения.