

Требования к отчету независимого оценщика об оценке недвижимого имущества при кредитовании физических лиц.

1. Отчет об оценке недвижимого имущества (далее - Отчет) может быть подготовлен любой оценочной компанией/оценщиком при условии, что содержание Отчета соответствует требованиям Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее - Закон об оценочной деятельности), Федеральных стандартов оценки № 1, 2, 3, 7, 9 (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7, ФСО №9), а также всем стандартам и правилам оценочной деятельности, утвержденным саморегулируемой организацией Оценщиков, членом которой является Оценщик, подготовивший Отчет, с учетом требования, предъявляемого Банком к осмотру, указанному в п. 5.

2. В приложении к Отчету должны содержаться следующие документы:

- Актуальные документы о членстве Оценщика в СРО (саморегулируемой организации оценщиков), включенной в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков;
- Полис Обязательного страхования ответственности, действующий на момент проведения оценки;
- Квалификационный аттестат Оценщика, подготовившего Отчет. Квалификационный аттестат должен быть выдан по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости»;
- Документы об образовании, подтверждающие получение Оценщиком профессиональных знаний в области оценочной деятельности в соответствии с образовательными программами высшего профессионального образования или программами по профессиональной переподготовке;
- Копии правоустанавливающих и правоподтверждающих документов в отношении объекта оценки, документов технического/кадастрового учета с поэтажным планом и экспликацией помещений объекта, а также другие документы по объекту оценки (при их наличии).

3. При предоставлении Отчета на бумажном носителе, Отчет должен иметь порядковый номер, быть пронумерован постранично, прошит, подписан оценщиком или оценщиками, который(ые) провел(и) оценку, а также скреплен личной печатью оценщика или оценщиков либо печатью юридического лица, с которым оценщик или оценщики заключил(и) трудовой договор.

4. В Отчете 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. Отчет должен содержать расчет рыночной стоимости, произведенный на основе сравнительного подхода. Если предметом оценки является индивидуальный жилой дом и земельный участок – должна быть определена стоимость отдельно дома, отдельно земельного участка. Итоговая величина стоимости должна быть выражена в валюте Российской Федерации (в рублях).

5. Оценщик и/или лицо, уполномоченное на это Оценщиком, в процессе проведения оценки должен(но) лично осмотреть и идентифицировать объект оценки, за исключением случаев осмотра объектов индивидуального жилищного строительства (далее – объекты ИЖС) и индивидуальных жилых домов с земельным участком (далее ИЖД с ЗУ).

Для готовых объектов ИЖС и ИЖД с ЗУ для проведения оценки допускается только метод на основании самостоятельного осмотра объекта (самоосмотра) клиентом при обязательном соблюдении следующих технологических условий:

- Осмотр должен сопровождаться фото-/видеофиксацией с использованием специализированного программного обеспечения Оценщика и/или лица, уполномоченное на это

Оценщиком, обеспечивающего автоматическую фиксацию геолокации (координат) и верификацию данных с места съемки с привязкой к каждому медиаматериалу.

Оценка объекта не должна проводиться, если идентификация объекта оценки невозможна.

6. К Отчету должны быть приложены качественные цветные фотографии. Фотофиксация объекта оценки должна проводиться в светлое время суток. Фотографии должны быть подписаны в соответствии с поэтажным планом и экспликацией.

7. Требования к прилагаемым к Отчету фотоматериалам:

- Для квартир:
- Фасад здания;
- Вывеска с адресом и/или номером дома (если ее нет Оценщик должен об этом сообщить в Отчете);
- Подъезд или вход в здание;
- Холл 1 этажа;
- Лестничная площадка и входная дверь в квартиру;
- Прихожая с нескольких ракурсов (от двери к двери);
- Жилые помещения квартиры в нескольких ракурсах;
- Кухня с нескольких ракурсов (с оборудованием – кухонной плитой, мойкой);
- Ванная комната (чтобы на одной фотографии была видна раковина и ванна);
- Санузел (с сантехническим оборудованием);
- Если санузел совмещенный на одной фотографии должны быть видны ванна, раковина, унитаз;
- Балкон/лоджия/веранда;
- Перепланировки/ переоборудования в случае их выявления;
- Фотографии внутриквартирных помещений должны быть сделаны таким образом, чтобы можно было однозначно определить наличие/отсутствие стен, дверей, оконных проемов, а также наличие/отсутствие внутриквартирного оборудования (ванна, раковина, унитаз, кухонная плита и т.п.);
- Для индивидуальных жилых домов и земельных участков:
- Подъездные пути;
- Наличие ЛЭП;
- Ограждение территории снаружи;
- Вывеска с адресом и/или номером дома (если ее нет Оценщик должен об этом сообщить в Отчете);
- Транспортные коммуникации, прилегающие к территории;
- Соседние здания (при этом кадр должен захватывать и объект оценки);
- Фотографии земельного участка внутри ограждения (с разных ракурсов);
- Надворные постройки (беседки, гаражи, бани, бассейны и т.п. объекты, входящие в домовладение);
- Фото индивидуального жилого дома со всех сторон;
- Входная группа;
- Все внутренние помещения с нескольких ракурсов;
- Межэтажные лестницы;
- Вид из окна (с каждого этажа);
- Фотографии внутренних коммуникаций - электропроводка, системы отопления, водопровода и канализации, газопровод либо точки подключения их к дому;
- Отдельные фотографии конструктивных элементов или частей здания, имеющие признаки нетипичного износа или разрушения;
- Общий вид территории земельного участка, на котором расположен дом;
- Перепланировки/ переоборудования/реконструкция в случае их выявления.

8. Частные требования к описанию характеристик для Отчетов:

- Полный адрес предмета залога;
- Информация о здании, в котором расположена квартира:
- Этажность;
- Год постройки;
- Материал стен;
- Материал перекрытий;
- Физический износ на дату оценки (может быть рассчитан методом нормативного срока службы здания).
- Информацию о квартире:
- Этаж расположения;
- Количество комнат;
- Площади квартиры (общая, жилая, кухня);
- Состояние отделки;
- Наличие перепланировки/переоборудования/переустройства, а также возможность их узаконения.
- Информация об индивидуальном жилом доме и земельном участке:
- Этажность;
- Год постройки;
- Материал стен;
- Материал перекрытий;
- Физический износ на дату оценки (может быть рассчитан методом нормативного срока службы здания);
- Количество комнат;
- Наличие санузла внутри здания;
- Площади помещений дома (общая, жилая, кухня);
- Наличие перепланировки/переоборудования/переустройства/реконструкции, а также возможность их узаконения.
- Наличие коммуникаций (электричество, водоснабжение, канализация, отопление, газоснабжение);
- Площадь земельного участка;
- Наличие на земельном участке иных объектов недвижимости;