

Требования к отчетам об оценке объектов для целей залога

1. Отчет должен соответствовать требованиям федерального законодательства об оценочной деятельности, требованиям федеральных стандартов оценки, стандартов и правил, утвержденных СРОО.
2. Отчет об оценке выполняется в соответствии с заданием на оценку и содержит обоснованное профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации и проведенных расчетов с учетом допущений.
3. Отчет составляется на бумажном носителе и в форме электронного документа в соответствии с требованиями Федеральных стандартов оценки, нормативных правовых актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности.
4. Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение. В отчете в обязательном порядке указываются дата проведения оценки объекта оценки, используемые стандарты оценки, цели и задачи проведения оценки объекта оценки, а также иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки, отраженных в отчете.
5. Вне зависимости от вида объекта оценки Отчет об оценке должен содержать следующую информацию:
 - задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки;
 - 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 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 № 135-ФЗ;
 - 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 стоимости объекта оценки, перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения, принятые при проведении оценки объекта оценки допущения;
 - последовательность определения стоимости объекта оценки и ее итоговая величина, ограничения и пределы применения полученного результата;
 - дата определения стоимости объекта оценки;
 - перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.
 - информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке организациях и специалистах, с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки, а также информация о привлечении отраслевых экспертов в случае невозможности проведения оценки без их привлечения;
 - Допущения, используемые при проведении оценки объекта оценки;
 - Применяемые стандарты оценки, используемые при проведении оценки. Обоснование их использования при проведении оценки объекта оценки;

- Анализ рынка объекта оценки, анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект с указанием интервала значений цен;
 - Выводы о ликвидности объекта оценки, в качестве характеристики ликвидности объекта оценки в отчете указывается типичный (расчетный) срок его рыночной экспозиции на открытом рынке, в течение которого он может быть реализован по рыночной стоимости. При определении ликвидности объекта оценки оценщик должен обосновать сделанные выводы приведением результатов анализа существенных факторов, влияющих на ликвидность объекта.
6. Отчет также может содержать иные сведения, являющиеся, по мнению оценщика, существенно важными для полноты отражения примененного им метода расчета стоимости конкретного объекта оценки.
7. Отчет должен быть пронумерован постранично, прошит (за исключением случаев составления отчета в форме электронного документа), подписан оценщиком или оценщиками, которые провели оценку, а также скреплен личной печатью оценщика или оценщиков либо печатью юридического лица, с которым оценщик или оценщики заключили трудовой договор.

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

Документы, предоставленные заказчиком (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), должны быть подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке, и к отчету прикладываются их копии.

8. Отчет, составленный в форме электронного документа, должен быть подписан усиленной квалифицированной электронной подписью в соответствии с законодательством Российской Федерации.
9. В случаях, предусмотренных Федеральным законом, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, отчет подлежит опубликованию в порядке, установленном уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности.
10. Оказание услуг по оценке Объектов Клиентов Банка, предлагаемого в залог с целью обеспечения Кредита, осуществляется на основании договора, заключаемого между Клиентом Банка и Оценочной организацией.

Задание на оценку является неотъемлемой частью договора на проведение оценки.

Задание на оценку должно содержать следующую информацию:

- объект оценки;
- права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки;
- цель оценки;
- предполагаемое использование результатов оценки;
- вид стоимости;
- дату оценки;
- допущения, на которых должна основываться оценка;
- иную информацию, предусмотренную федеральными стандартами оценки.

Дополнительные требования к заданию на оценку могут быть регламентированы соответствующими федеральными стандартами оценки.

11. Отчет об оценке будет признан не действительным, если:

- правоустанавливающие документы на Объект оценки, подлежащие государственной регистрации, не зарегистрированы в установленном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ;
- оценочная организация и/или лицо, уполномоченное на это оценочной организацией (другой оценщик/специалист)/ЧПО в процессе проведения оценки лично не осмотрел Объект оценки, не подтвердил соответствие фактического состояния Объекта оценки технической документации, визуально не определил износ, не произвел его фотографирование, за исключением некоторых случаев, когда заказчиком оценки выступает Банк.
- в процессе оценки не указаны факты, которые могут повлиять на ликвидность и стоимость Объекта.

Оценочная организация/ЧПО несет ответственность перед Банком за достоверность предоставленных фотоматериалов.

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. Должно быть отражено наличие/отсутствие обременений с документальным подтверждением. Должно быть отражено наличие перепланировок/модернизаций/реконструкций. Отчет об оценке должен содержать краткий анализ рынка на дату оценки, касающийся сегмента рынка недвижимости, к которому относится Объект оценки.

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 пунктов). В приложении должны быть приведены ссылки на источники получения информации (контактные телефоны, ФИО агента и/или наименование агентства, полные ссылки на страницы сети. 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.) интернет) и копии материалов (распечатки соответствующих страниц из сети интернет, коммерческих предложений, объявлений и т.п.). Используемые в Отчете корректировки должны быть обоснованы. Шкала и процедура корректировок не должна меняться от одного объекта аналога к другому. Отчет должен быть составлен без учета элементов улучшения, например, при оценке меблированного помещения, оценка должна производиться исходя из стоимости Объекта оценки без мебели.

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.

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые Федеральным законом № 135-ФЗ, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки.

- 12.** Денежное вознаграждение оценочной организации/ЧПО за проведение оценки не может зависеть от размера определенной им и отраженной в Отчете стоимости объекта оценки.
- 13.** В случае наличия спора о достоверности величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете, в том числе и в связи с имеющимся иным

отчетом об оценке этого же объекта, Банк может направить отчет об оценке в независимую экспертизу. Оплата экспертизы отчета производится инициатором экспертизы.

Указанный спор подлежит рассмотрению судом, арбитражным судом в соответствии с установленной подведомственностью, третейским судом по соглашению сторон спора или договора, или в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, регулирующим оценочную деятельность.