**Стандарты оценки для недвижимого имущества (квартир/комнат/долей/нежилых помещений (апартаментов, машино-мест))**

**Общие положения**

Настоящие Стандарты определяют требования Банка к содержанию и форме Отчетов об оценке.

**Независимость оценки**

Независимость Оценщика – оценка Объекта оценки не может производиться Оценщиком, если он имеет личную заинтересованность, как в настоящее время, так и в перспективе по отношению к лицам, являющимися владельцами оцениваемого Объекта оценки или намеревающимся совершить с ним сделку, а также, если Оценщик или специалисты, привлекаемые к работе, являются учредителем, собственником, акционером, кредитором, страховщиком Заемщика/Банка либо Заемщик/Банк является учредителем, акционером, кредитором, страховщиком Оценщика.

Оценка Объекта оценки не может проводиться, в отношении Заемщика, который одновременно является сотрудником данной Оценочной компании, независимо от занимаемой должности.

Размер оплаты услуг Оценщика не может зависеть от итоговой величины стоимости Объекта оценки.

**Требования к оказанию Оценочных услуг**

В случае обращения Заемщика в Оценочную компанию, оценка Объекта оценки может быть произведена Оценщиком, соответствующим требованиям законодательства РФ и Требованиям Банка.

Недопустима оценка Объекта оценки без осмотра его Оценщиком, либо уполномоченным лицом Оценочной компании, если отсутствие осмотра объекта не указано в задании на оценку от Банка.

Вся информация о процессе оценки Объекта оценки, аналогах, об уровне рыночных цен на аналогичные Объекты признается конфиденциальной.

**Требования к оформлению Отчета об оценке**

Отчет об оценке должен быть подготовлен в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности, предъявляемыми к форме Отчета об оценке.

Не допускается – подпись Отчета об оценке одним лицом, выступающим одновременно в качестве Оценщика и в качестве руководителя Оценочной компании.

Фотографии Объекта оценки должны быть четкими, цветными (в 1 экземпляре Заемщика), количество фотографий на листе – не более 6 штук.

Фотографии должны быть подписаны и пронумерованы в соответствии с планом из технической документации.

Отчет об оценке должен быть прошит, пронумерован постранично, скреплен печатью Оценочной компании, а также подписан Оценщиком, уполномоченным лицом Оценочной компании и иными специалистами, привлекаемыми к проведению оценки.

Допускается предоставление отчета в электронном виде, с приложением электронно-цифровой подписи Оценщиком, уполномоченным лицом Оценочной компании и иными специалистами, привлекаемыми к проведению оценки.

**Требования к содержанию Отчета об оценке**

Информация, содержащаяся в Отчете об оценке, должна отвечать требованиям действующего законодательства РФ и соответствовать следующим принципам:

* принцип достаточности;
* принцип достоверности;
* принцип существенности;
* принцип обоснованности;
* принцип однозначности;
* принцип проверяемости.

Отчет об оценке должен быть логически последовательным, не содержать неточностей, ошибок и опечаток.

Отчет об оценке не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение.

**Отчет об оценке должен содержать:**

1. информацию о периоде проведения оценки: дату осмотра Объекта оценки, действительную дату оценки, дату составления Отчета об оценке, с указанием порядкового номера, цели и задачи проведения оценки Объекта оценки;
2. указание на основание проведения оценки Объекта Оценщиком;
3. сведения о Заемщике, Оценщике, проводившем оценку, иных специалистах, участвовавших в оценке Объекта оценки, Оценочной компании, сведения о Заемщике: фамилия, имя, отчество; серия и номер документа, удостоверяющего личность, дата выдачи и орган, выдавший указанный документ;
4. сведения об Оценщике, проводившем оценку: фамилия, имя, отчество, 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;
5. сведения 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, а также обоснование необходимости их привлечения;
6. сведения об Оценочной компании: организационно-правовая форма, полное наименование, ИНН, ОГРН, дата присвоения ОГРН; место нахождения; информация о страховании ответственности юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор;
7. обзор рынка жилой/нежилой недвижимости (апартаментов), с приведением данных об изменении средней стоимости квадратного метра жилья, с обновлением данной информации не реже 1 раза в два месяца, с использованием диаграмм и схем;
8. описание последовательности определения рыночной стоимости Объекта оценки, позволяющее пользователю Отчета об оценке, не имеющему специальных познаний в области оценочной деятельности, понять логику процесса оценки и значимость предпринятых Оценщиком шагов для установления стоимости Объекта оценки, итоговая величина рыночной стоимости, а также ограничения и пределы применения полученного результата;
9. виды определяемых стоимостей Объекта оценки (рыночную и ликвидационную). Допускается предоставление отчета об оценке без расчета ликвидационной стоимости;
10. обоснование выбранной методики расчета стоимостей, обоснование отказа от использования иных методик;
11. 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;
12. обоснование указанных в расчетной таблице корректировок и градации (описание) видов внутренней отделки;
13. обоснование внесенных корректировок в процентном выражении, за исключением корректировки на внутреннюю отделку – в рублях;
14. указание источников информации, используемой в Отчете об оценке, позволяющих делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате ее подготовки, либо копии материалов и распечаток. В случае если информация при опубликовании на сайте в сети Интернет не обеспечена свободным и необременительным доступом на дату проведения оценки и после даты проведения оценки или в будущем возможно изменение адреса страницы, на которой опубликована используемая в Отчете об оценке информация, или используется информация, опубликованная не в периодическом печатном издании, распространяемом на территории РФ, то к Отчету об оценке должны быть приложены копии соответствующих материалов;
15. мнение оценщика об отсутствии/наличии существенных дефектов конструктивных элементов и инженерного оборудования, которые могут привести впоследствии к аварийности здания и/или признанию его ветхим (жилая/нежилая недвижимость), а также о возможности проведения капитального ремонта с отселением жильцов, если Объект оценки находится в доме до 1975 года постройки и этажностью менее 8 этажей включительно (жилая недвижимость). К Отчету об оценке прилагаются фотографии выявленных дефектов здания, в котором расположен Объект оценки, которые могут привести впоследствии к аварийности здания и/или признанию его ветхим, а также о возможности проведения капитального ремонта здания с отселением жильцов;
16. данные о физическом износе, а также ссылку на источник информации либо экспертный расчет процента износа: для квартир (включая доли и комнаты) - при наличии данных органов технической инвентаризации об износе здания в размере 55% и более (документы БТИ выданы не более 3 лет с момента составления отчета об оценке) – оценщик рассчитывает физический износ здания экспертным путем; для нежилых помещений (апартаментов, машино-мест) – оценщик рассчитывает физический износ здания в зависимости от типа здания;
17. информацию о планах на снос, реконструкцию, капитальный ремонт для всех типов домов с указанием ссылки на официальный документ; при отсутствии нормативно-правового акта - мнение Оценщика с приведением обоснования данного мнения;
18. фотографии фасада здания, позволяющей судить об этажности здания, фасада здания с информационной табличкой, придомовой территории, подъезда, лестничной площадки, входной двери, коридора, комнат, кухни с размещением оборудования – кухонной плиты и мойки, санузла с размещением сантехнического оборудования, балкона/лоджии, вида из окна. При изготовлении фотографий Объекта оценки необходимо делать обзорные снимки. Не допускается приложения к Отчету об оценке фотографий исключительно мебели либо сантехнического оборудования и т.д.;

фотографии вида с балкона/лоджии должны включать фрагмент ограждения балкона/лоджии. В случае невозможности изготовления фотографий, соответствующих настоящим стандартам оценки Банка, комментарии о причинах отсутствия обязательных фотографий;

1. фотографии наличия подводки к указанному оборудованию в случае фактического отсутствия в квартире/нежилом помещении (апартаментах) сантехнического оборудования;
2. полное описание перепланировки/переоборудования и экспертное заключение о возможности/невозможности регистрации перепланировки/переоборудования в соответствии с требованиями действующего законодательства, если в квартире/нежилом помещение (апартаментах) выявлена перепланировка или переоборудование;
3. фотографии перепланировки/переоборудования;
4. расчет работ по приведению перепланировки/переоборудования в соответствие с поэтажным планом органов технической инвентаризации, если по мнению Оценщика, данный тип перепланировки/переоборудования не подлежит согласованию, либо подлежит согласованию частично;
5. фотографии АГВ, подводки к нему, газовой трубы, идущей по фасаду здания: точки выхода из земли и точки входа в здание - в случае установки в квартире/нежилом помещении (апартаментах) автономного газового водонагревателя (АГВ);
6. фотографии расположения мокрых точек в санузлах и кухне, если квартира/нежилое помещение (апартаменты) имеет свободную планировку;
7. описание перепланировки с указанием, затронута ли фасадная стена здания, в том числе подоконная тумба, а также перенесен ли радиатор отопления на площадь летних помещений.
8. фотографии фасадной стены, подоконной тумбы, расположения радиатора отопления, если в результате произведенной перепланировки демонтирован оконный блок между общей площадью квартиры/нежилым помещением (апартаментами) и летними помещениями;
9. фотографии расположения мокрых точек, если в результате произведенной перепланировки перемещены мокрые точки;
10. фотографии расположения окон Объекта оценки, позволяющие сделать вывод об их уровне над землей, если Объект оценки, расположен на первом этаже;
11. стоимость 1 квадратного метра объекта оценки в таблице расчета рыночной стоимости
12. карту месторасположения объекта оценки и объектов аналогов. На одной карте должно быть указано расположение объекта оценки и объектов аналогов;
13. копии правоустанавливающих документов по Объекту оценки в полном объеме, документы органов технической инвентаризации.
14. иную информацию, предусмотренную требованиями действующего законодательства.

Если объектом оценки является машино-место, то отчет об оценке должен содержать фотографии:

1. фасада здания, позволяющей судить об этажности здания, в котором расположено машино-место;
2. адресной таблички (при наличии);
3. въезда в подземный паркинг/гаражный бокс;
4. подземного паркинга/гаражного бокса (внутри);

 5. машино-места.

**Требования к расчету рыночной и ликвидационной стоимостей**

Рыночная стоимость Объекта оценки должна быть рассчитана методом прямого сравнения продаж сравнительного подхода и методом сравнительной единицы затратного подхода или методом прямого сравнения продаж сравнительного подхода. Оценщик должен обосновать отказ от использования доходного и затратного (в случае отказа Оценщика от него) подходов.

Рыночная стоимость должна быть рассчитана в рублях.

Округление результатов расчета рыночной и ликвидационной стоимостей Объекта оценки производится до десятков.

**Определение рыночной стоимости**

* под рыночной стоимостью Объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

**Сравнительный подход**

* совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на сравнении Объекта оценки с объектами-аналогами Объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах;
* в качестве аналогов используются только сопоставимые объекты по площади, месторасположению и основным техническим характеристикам Объекта оценки;
* Оценщик должен полно и достоверно указать на источники полученной информации об объектах-аналогах (контактные телефоны, реквизиты операторов рынка, полные ссылки на страницы Интернет).

**Этапы проведения оценки методом прямого сравнения продаж**

**Подбор аналогов**

* Оценщик изучает состояние и тенденции развития рынка недвижимости применительно к Объекту оценки. Выявляются объекты недвижимости, наиболее подходящие по своим характеристикам к оцениваемому объекту.
* Оценщик должен использовать только те аналоги, которые на момент оценки выставлены на продажу. Если на момент оценки нет предложений, аналогичных Объекту оценки, Оценщик, применяя в качестве аналогов объекты по уже состоявшимся сделкам (не более 1 месяца от даты сделки) должен сделать поправку на динамику роста цен на недвижимость;
* Объекты-аналоги не должны отличаться по стоимости 1 квадратного метра более, чем на 30% до введения корректировок;
* Недопустимо использование в качестве объекта-аналога самого Объекта оценки.
* Для квартир/комнат - иметь не менее 3-х объектов-аналогов, расположенных в том же населенном пункте, что и объект оценки, если объект оценки расположен в таких административно-территориальных единицах, как деревня, станция, платформа.
* Для квартир/комнат - иметь не менее 1-го объекта-аналога, расположенного в том же населенном пункте, что и объект оценки, и не менее 2 объектов-аналогов, расположенных в близлежащих населенных пунктах на расстоянии не более 5 километров от объекта оценки, если объект оценки расположен в населенном пункте, отличном от деревни, станции, платформы.
* Для нежилых помещений (апартаментов), расположенных в поселках – иметь не менее 1-го объекта-аналога, расположенного в том же населенном пункте, что и объект оценки, и не менее 2 объектов-аналогов, расположенных в близлежащих населенных пунктах (только поселки) на расстоянии не более 5 километров от объекта оценки.

**Количество аналогов**

* Оценщик использует не менее 4 аналогов в расчетах рыночной стоимости Объекта оценки методом прямого сравнения продаж. При использовании 3 аналогов в Отчете об оценке необходимо привести обоснование невозможности использования большего количества аналогов (отсутствие активно развивающегося рынка недвижимости в данном регионе, округе, микрорайоне, отсутствие достаточного количества предложений объектов-аналогов на дату оценки Объекта оценки, отсутствие возможности установления контакта с продавцом аналога и пр.).

**Проверка информации**

* Оценщик проверяет информацию по объектам-аналогам, по итогу собранной информации аналог сравнивается с Объектом оценки, и подлежит использованию в качестве аналога только в том случае, если сопоставим с ним.

**Корректировка (поправка)**

* если аналог по каким-либо параметрам (местоположение, общая площадь, конструктивные элементы, условия сделки, физические характеристики и пр.) отличается от Объекта оценки, Оценщик должен ввести поправку (корректировку);
* корректировка (поправка) - математическая операция, учитывающая разницу в стоимости между оцениваемым и сравниваемым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения;
* отрицательная поправка (-) вносится в случае, если по данному показателю сравнимый объект превосходит Объект оценки.
* положительная поправка (+) вносится, если по данному показателю сравнимый объект уступает Объекту оценки.
* единицей сравнения является 1 кв.м. площади.
* коэффициент корректировок должен быть выражен в процентах, за исключением корректировки на внутреннюю отделку, которая является денежной.
* в случае, если поправка на внутреннюю отделку включается в расчет суммарной поправки, коэффициент поправки должен быть указан как в денежном, так и в процентном выражении.
* корректировка по каждому параметру объекта сравнения не должна превышать 10% (если Объектом оценки является квартира), 15% (если Объектом оценки является комната/нежилое помещение (апартаменты, машино-место)) за исключением процентного выражения корректировки на внутреннюю отделку, в случае превышения, аналог считается некорректно подобранным.
* корректировка на внутреннюю отделку является последовательной и применяется после расчета общей процентной поправки.
* общая процентная поправка по каждому объекту сравнения не должна превышать 30% (по модулю без учета знаков).
* Оценщик должен обосновать внесенные корректировки.
* стоимость приведения планировки Объекта оценки в соответствие с документами органов технической инвентаризации, либо стоимость восстановительных работ не могут влиять на расчет рыночной стоимости Объекта оценки.

**Согласование скорректированных цен**

* Оценщик проводит согласование скорректированных цен объектов-аналогов и выводит итоговую величину рыночной стоимости Объекта оценки методом прямого сравнения продаж;
* после применения всех поправок Оценщик выводит скорректированные цены по каждому объекту-аналогу. Разница между приведенными стоимостями 1 квадратного метра каждого объекта-аналога не должна превышать:

15% (для квартир/нежилых помещений (апартаментов, машиномест)), 20% (для комнат) - находящихся в Москве/Санкт-Петербурге; 20% (для квартир/нежилых помещений (апартаментов, машино-мест)), 25% (для комнат) - находящихся в других регионах, в т.ч. Московской и Ленинградской областей.

Исключение (для квартир):

Если объект оценки расположен в доме повышенной комфортности, то разница между приведенными стоимостями 1 квадратного метра объектов аналогов может превышать 15%, но не более 20% (для Москвы/Санкт-Петербурга) и не более 25% для других регионов, в т.ч. Московской и Ленинградской областей.

Разница между приведенными стоимостями 1 квадратного метра каждого объекта-аналога = ((min/max)-1)\*100

|  |
| --- |
| **Внимание!** Жилье повышенной комфортности – это квартиры, расположенные в домах, отвечающие следующим требованиям: * внешние и внутренние стены – кирпич/монолит, каркас - монолит, высокое качество строительства; благоустроенный внутренний двор, огороженная территория, подземный паркинг, оборудованный спринклерной системой пожаротушения;
* высота потолков в квартирах 3,0 м и выше;

презентабельный подъезд и места общего пользования, большие окна с деревянными или дерево - алюминиевыми стеклопакетами, использование дорогих отделочных материалов, центральное кондиционирование, система климат-контроля, высококачественные бесшумные лифты ведущих производителей, 24-часовая профессиональная охрана с видеонаблюдением |

**Ликвидационная стоимость Объекта оценки -** стоимость Объекта оценки в случае, если Объект оценки должен быть отчужден в срок меньше обычного срока экспозиции аналогичных объектов и в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

Расчет ликвидационной стоимости не обязателен в отчете об оценке.

**Срок экспозиции Объекта оценки**

* период времени, начиная с даты предоставления на открытый рынок (публичная оферта) Объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Разница между рыночной и ликвидационной стоимостями не должна составлять более 30%;

Ликвидационная стоимость всегда ниже рыночной, и разница между их уровнями обусловлена, прежде всего, временным фактором; поэтому в целях обеспечения более высокого уровня ликвидности объектов залога базой для расчета служит срок экспозиции для квартир/комнат – 1 месяц; для нежилых помещений (апартаментов, машино-мест) – 3 месяца.

|  |
| --- |
| Рыночная стоимость доли = рыночная стоимость квартиры \* размер доли |