



ГАЗПРОМБАНК

«Газпромбанк» (Акционерное общество)
Банк ГПБ (АО)

Требования к Отчету об оценке недвижимости, передаваемой в залог при выдаче кредита физическому лицу

1. Общие требования

1.1. Содержание Отчета должно соответствовать 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, 12 (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7, ФСО №9, ФСО №12)/2-6/, а также всем стандартам и правилам оценочной деятельности, утвержденным саморегулируемой организацией Оценщиков, членом которой является Оценщик¹, подготовивший Отчет.

1.2. В приложении к Отчету должны содержаться:

- Актуальные документы о членстве Оценщика в СРО (саморегулируемой организации оценщиков), включенной в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков;
- Полис Обязательное страхование 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.

1.3. К Отчету должны прилагаться заверенные надлежащим образом² 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).

1.4. 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.

1.5. Срок с даты составления Отчета до даты его передачи в Банк не должен превышать 6 месяцев.

1.6. Срок с даты осмотра и оценки до даты составления Отчета не должен превышать 3 месяца.

¹Здесь и далее Оценщик – физическое лицо, являющееся членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшее свою ответственность в соответствии с требованиями Закона об оценочной деятельности. Оценщик может осуществлять оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует условиям, установленным [статьей 15.1](#) Закона об оценочной деятельности.

²Верность копий оригиналам подтверждается путем проставления на всех листах документа: надписи «копия верна», подписи с расшифровкой ФИО, должности (при необходимости) и указания даты.

1.7. 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. Тем не менее, в целях определения стоимости объектов индивидуального жилого строительства допускается применение как сравнительного, так и затратного подхода. При использовании затратного подхода допускается использование только общедоступных справочников и источников.

1.8. Отчет должен содержать актуальный (не более 9 месяцев до даты оценки) анализ рыночных цен, касающийся местоположения и сегмента рынка недвижимости, к которому относится объект оценки.

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

1.10. 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.

1.11. 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.

1.12. Отчет должен содержать следующие фотоматериалы:

- 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;
- для объектов расположенных в многоквартирных домах фотографии, подъезда, лестничной клетки и входной двери осматриваемого объекта;
- вид из окон;
- фотографии комнат и помещений оцениваемого объекта оценки с разных ракурсов;
- фотографии мест расположения сантехнического/газового оборудования или мест их подключения (при отсутствии такого оборудования);
- фотографии оконных блоков, балконов, лоджий (при открытых занавесках/шторах/жалюзи);
- Для индивидуальных жилых домов и земельных участков фотографии надворных и хозяйственных построек (баня, сарай гараж, и т.д.);
- фотографии, отражающие наличие не согласованных перепланировок (при наличии таковых);
- изображения всех имеющихся повреждений и дефектов (при наличии таковых).

1.13. Количество объектов-аналогов при проведении оценки должно быть не менее 4-х для населенных пунктов с населением более 250 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.).

³ При слаборазвитом рынке купли-продажи (небольшие города, деревни, поселки городского типа и т.п.) допускается выбор в качестве аналогов объектов в иных населенных пунктах на удалении не более 20 км от населенного пункта оцениваемого объекта 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 для населенных пунктов с населением свыше 250 тысяч человек, и не более 9 (девяти) месяцев для населенных пунктов с населением до 250 тысяч человек.

1.14. 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 должна быть учтена категория земель и вид разрешенного использования земельного участка⁶.

1.15. Разница в стоимости за 1 кв.м используемых аналогов должна составлять не более 20% для квартир и не более 35% для индивидуальных жилых домов и земельных участков.

1.16. Общий коэффициент корректировки по каждому аналогу должен составлять не более 40%.

1.17. Используемые в Отчете корректировки должны быть обоснованы. Шкала и процедура внесения корректировки не должна меняться от одного объекта аналога к другому.

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

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

1.20. При наличии не зарегистрированных в установленном законом порядке (самовольных) переустройств и перепланировок объекта должна быть указана отдельно рыночная стоимость с учетом стоимости приведения объекта в первоначальное состояние.

1.21. В случае, если собственник объекта юридическое лицо, в Отчете должна быть указана балансовая стоимость объекта оценки (при наличии).

1.22. При оценке нескольких объектов недвижимости (например, земельного участка и возведенных на нем построек, долей в праве на квартиру, земельных участков, расположенных в непосредственной близости друг от друга и т.п.) в Отчете должны быть указаны по отдельности стоимости каждого объекта недвижимости, права на который зарегистрированы в установленном законом порядке, а также совокупная стоимость всех оцениваемых объектов.

1.23. 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 путем регистрации Оценочной организации на установленном Банком ресурсе. 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 аккредитованным Минкомсвязью Российской Федерации⁷.

1. Частные требования к описанию характеристик для Отчетов об оценке квартир, комнат, апартаментов

1.24. Местоположение/окружение Объекта оценки:

- Адрес Объекта оценки;
- Кадастровый/условный номер;
- Характеристика экологической обстановки района;
- Близость к магистрали;
- Зонирование района (преобладающий тип застройки);

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.

⁷ Список аккредитованных удостоверяющих центров minsvyaz.ru/ru/activity/govservices/certification_authority

- 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);
- Расстояние до метро (пешком, общественным транспортом).

1.25. Описание Дома:

- Год постройки;
- Состояние дома;
- Этажность;
- Материал стен;
- Материал перекрытий;
- Состояние внешней отделки (фасада дома);
- Наличие Лифта;
- Наличие Мусоропровода;
- Газ;
- Расчет физического износа дома (в процентах) с указанием ссылки на источник информации (при наличии);
- Физический износ по данным БТИ.

1.26. Описание квартиры:

- Количество квартир на этаже;
- Количество жилых комнат;
- Наличие (либо отсутствие) балкона и/или лоджии, их количество, наличие/отсутствие остекления;
- Общая площадь с учетом летних помещений (кв.м);
- Общая площадь без учета летних помещений (кв.м);
- Жилая площадь (кв.м);
- Кухня (кв.м);
- Высота потолков;
- Санузел, количество санузлов;
- Данные о подключении к системе электро-, газоснабжения, холодному и горячему водоснабжению, канализации, а также о наличии/отсутствии соответствующего оборудования;
- Состояние объекта оценки;
- 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;
- Мнение Оценщика о необходимости/отсутствии необходимости в ремонтных работах квартиры/комнаты с обоснованием данного мнения;
- 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;

- Вид из окна;
- Разрешенное и текущее использование объекта оценки.

2. Частные требования к описанию характеристик для Отчетов об оценке индивидуальных жилых домов

1.27. Местоположение/окружение Объекта оценки:

- Адрес Объекта оценки;
- Кадастровый/условный номер земельного участка и объекта недвижимости;
- Характеристика экологической обстановки района;
- Близость к магистрали;
- Близость к железнодорожным станциям, водоемам, населенным пунктам;
- Зонирование района (преобладающий тип застройки);
- Возможность круглогодичного подъезда к объекту оценки и качество дороги от магистрали до объекта оценки;
- Класс населенного пункта, в котором расположен объект оценки;
- Описание собственной инфраструктуры населенного пункта;
- Описание охраны населенного пункта.
- Разрешенное и текущее использование объекта оценки.

1.28. Характеристики земельного участка:

- Категория земель;
- Данные о разрешенном и фактическом использовании земельного участка;
- Сведения об имущественных правах;
- Площадь участка согласно кадастровому паспорту (чертежу)/выписке из ЕГРН, содержащей сведения об объекте недвижимости (чертежу);
- Форма участка;
- Наличие благоустройства земельного участка;
- Наличие ландшафтного дизайна земельного участка;
- Наличие высокорослых деревьев и кустарниковой растительности на участке;
- Наличие объектов незавершенного строительства;
- Дополнительные улучшения;
- 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.

1.29. Характеристики дома:

- Сведения об имущественных правах;
- Тип постройки дома (жилой, дачный, садовый дом);
- Данные о возможности регистрации;
- Этажность;
- Год постройки;
- Материал стен (по данным БТИ);
- Материал стен (на основании визуального осмотра);
- Материал перекрытий;
- Материал фундамента;
- Тип Кровли;

- Внешняя отделка строения;
- Общее состояние строения;
- Физический износ по данным;
- Расчет физического износа дома (в процентах) с указанием ссылки на источник информации (при наличии);
- Общая площадь строения с учетом летних помещений (согласно право удостоверяющим и техническим документам);
- Летние (неотапливаемые) помещения;
- Общая площадь строения без учета летних помещений (согласно право удостоверяющим и техническим документам);
- Жилая площадь;
- Технические площади;
- Количество комнат;
- Площадь кухни;
- Площадь мансардного этажа;
- Площадь цокольного этажа;
- Площадь подвала;
- Санузел;
- Дополнительное описание санузла;
- Высота потолков;
- Внутреннее состояние строения;
- Описание дефектов внутренней отделки;
- Наличие/отсутствие Газоснабжения вид газоснабжения (проект, по границе, подведен к участку, рабочая проводка в доме, другое);
- Наличие/отсутствие холодного водоснабжения, способ холодного водоснабжения;
- Наличие/отсутствие горячего водоснабжения, способ горячего водоснабжения;
- Наличие/отсутствие электричества, вид электроснабжения (подведен к участку, рабочая проводка в доме, другое);
- Наличие/отсутствие канализации;
- Наличие/отсутствие отопления, способ отопления.