**Требования, предъявляемые КБ «ЭНЕРГОТРАНСБАНК» (АО) к отчетам об оценке имущества, предлагаемого потенциальным залогодателем в залог**

1. **Общие требования, предъявляемые к отчету об оценке**
2. Отчет об оценке должен быть оформлен в соответствии с Федеральным законом от 29.07.98 №135-Ф3 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в редакции актуальной на дату оценки), Федеральными стандартами оценки №I,II,III, IV,V,VI,7,9,10 стандартами СРО, членом которой является (ются) оценщик (и), а также в соответствии с настоящими Требованиями;
3. Указывать рыночную и ликвидационную стоимость с учетом и без учета НДС;
4. Если в состав оцениваемого имущества входят несколько объектов недвижимости, в итоговой стоимости должна быть выделена стоимость каждого объекта в отдельности;
5. Проводить идентификацию и осмотр оцениваемого имущества;
6. При оценке улучшений, расположенных на земельном участке указывать нахождения на оцениваемом земельном участке других улучшений не вошедшие в объект оценки и проанализировать возможность автономного использования оцениваемого объекта;
7. Идентификация объектов оценки осуществлять в соответствии параметрами объекта, указанными в технических и правоустанавливающих документах, фактическим данным по результатам осмотра. При выявлении неузаконенных перепланировок /модернизаций/ реконструкций указать их в отчете об оценке и провести анализ соответствия этих перепланировок строительным нормам, правилам;
8. Проанализировать, каким образом объект обеспечен коммуникациями: - подключен полностью к городским сетям; - имеет автономные коммуникации на территории; - зависит ли от других собственников в части обеспечения коммуникациями и ресурсами.
9. Указать обременения в виде долгосрочной аренды, ипотеки / залога, безвозмездного пользования, сервитутов (в случае их наличия);
10. Расчет рыночной стоимости произвести тремя подходами. Отказ от использования того или иного подхода должен быть аргументирован и обоснован в соответствии с требованиями ФСО V;
11. При определении рыночной стоимости объектов относящихся к офисной, торговой, производственно-складской недвижимости применять обязательно доходный и сравнительный подход. Расхождение результатов полученных в подходах не должно превышать 30%;
12. Оценку земельных участков проводить только в рамках сравнительного подхода;
13. Проводить анализ ликвидности объекта оценки в обязательном порядке с указанием вывода об уровне ликвидности объекта оценки;
14. Итоговая величина рыночной стоимости должна соответствовать диапазону цен, указанных в анализе рынка сегмента недвижимости, к которому относится оцениваемый объект.
15. При определении рыночной стоимости здания, расположенное на выделенном земельном участке, в составе комплекса необходимо провести анализ обеспечения инженерными сетями и коммуникациями в случае обособленного использования оцениваемого объекта. Если источником отопления является котельная, описать, где именно расположено здание котельной или трансформаторная подстанция, которая снабжает оцениваемое здание электроэнергией, локальный (автономный) источник водоснабжения, локальные (автономные) сооружения приема сточных вод и канализационных стоков.
16. **Требования к осмотру объектов оценки**
17. При проведении фотофиксации объекта оценки зафиксировать внешний вид объекта с каждой стороны, внутренние помещения, проблемные зоны имеющейся повреждения (трещины, следы затопление и прочее), ближайшее окружение, подъездные пути. При производстве фотосьемки жилых многоквартирных домов зафиксировать указатель на доме с номером, места общего пользования (подъезд, лестничную клетку). При осмотре оборудования фиксировать шильдики, при осмотре автотранспортных средств фиксировать шильдик с VIN номером;
18. Проводить фотофиксацию объекта оценки в светлое время суток. Фотографии объектов недвижимости подписываются в соответствии с поэтажным планом и экспликацией оцениваемого объекта.
19. **Требования к информации об оценочной компании и об оценщике**
20. В разделе сведения о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор обязательно указывать помимо требований раздела № II ФСО VI следующую информацию:

* Контактный телефон;
* Адрес электронной почты.

1. В разделе сведения об оценщике (оценщиках), проводившем (проводивших) оценку указывать помимо требований раздела № II ФСО VI следующую информацию:

* Страхование ответственности (название компании страхователя, номер полюса, дата выдачи и срок действия);
* Квалификационный аттестат (номер, дата выдачи, срок действия).

1. **Требования к описанию оцениваемых объектов**

Указывать ссылки на используемые источники при описании тех или иных характеристик оценимого объекта.

1. **Идентификационные характеристики**

* Состав объекта оценки (земельный участок и улучшения, входящие в состав объекта оценки, оборудования, производственная линия);
* Если объект принадлежит юридическому лицу – балансовая стоимость оцениваемого объекта;
* Кадастровая стоимость, дата установления кадастровой стоимости;
* Юридическое описание объекта – принадлежность и состав прав на объект недвижимости и на его части (земельный участок, Улучшения), обременения, ограничения, сервитуты, интересы третьих лиц;
* Подробное описание имеющихся коммуникаций;
* Обременения и допущения связанные с объектом оценки.

1. **Описание земельного участка**
2. Общая площадь, форма, рельеф;
3. Назначение, разрешенное использование. Описание текущего использования;
4. При наличии планов застройки – ГПЗУ, полученная разрешительная документации описание стадии получения разрешений;
5. Актуальное зонирование участка и его окружения (на основании документов территориального планирования муниципальных образований (генеральных планов населенных пунктов, правил землепользования и застройки), иных документов);
6. Обеспеченность центральными коммуникациями – электроснабжение, водоснабжение, газоснабжением, канализацией: подведенная мощность, точки подключения; основания для вывода о доступности коммуникаций (документы либо иное подтверждение), степень готовности к подключению, потенциал подключения, и какие коммуникации доступны в том же населенном пункте, если на момент проведения оценки вопрос о подключении к коммуникациям не решен, другие существенные данные;
7. Характеристика подъездных путей;
8. Если в состав объекта включены права на проектную, разрешительную документацию, то – перечень документов и описание проекта строительства.
9. Сведения о соответствии улучшений участка разрешительной документации. В случае наличия отступлений от разрешительной документации – необходимо согласование с Банком отдельного допущения об учете несоответствий разрешительной документации в оценке – либо допущение о согласовании изменений, с обоснованием принципиальной возможности, либо допущение об учете затрат на приведение строительства в соответствие проекту, либо изменения проекта
10. Обременения:

* зарегистрированные в ЕГРН охранные зоны (ЗОУИТ), их площадь, источники обременений (прохождение трасс коммуникаций по участку и соседним участкам, водных объектов, наличие сооружений третьих лиц на участке и прочие). Для трасс ЛЭП, газопроводов и прочих сетей необходимо установить, как расположены коммуникации на участке;
* выявленные при осмотре и изучении источников помимо ЕГРН ограничения в использовании (в процессе осмотра необходима фотофиксация), оценка площади таких зон; прохождение линейных объектов, водоохранных зон, природоохранных зон и иных особо охраняемых территорий, как правило, указано на генеральных планах населенных пунктов;

1. **Описание квартиры/комнаты**
   * 1. Размер общей и жилой площади, площади кухни;
     2. Количество жилых комнат;
     3. Количество этажей в здании;
     4. Этаж расположения объекта оценки;
     5. Наличие отсутствие балкона/лоджий их количество, наличие/отсутствие остекления;
     6. Высота потолков;
     7. Состояние отделки с описание материалов отделки каждого элемента (пол, потолок, стены);
     8. Вид из окна;
     9. Данные о соответствии планировки квартиры/комнаты плану квартиры представленного в ЕГРН/техническом паспорте/кадастровом паспорте. В случае выявления перепланировки описать на плане квартиры в чем она выражается и проанализировать соответствует ли планировка строительным нормам;
     10. Характеристика коммуникаций;
     11. Характеристика входной и межкомнатных дверей.
2. **Описание здания, в котором расположена оцениваемая квартира/комната**
   * 1. Год ввода эксплуатации.
     2. Тип, серия здания.
     3. Описание конструктивных элементов здания.
     4. Физический износ здания.
     5. Информация об аварийности здания.
     6. Информация о планах на снос, реконструкцию, капитальный ремонт с отселением.
     7. Экспертный анализ Оценщика о состоянии внешнего вида фасада.
     8. Организованная стоянка личного автотранспорта.
3. **Описание отдельно стоящих зданий**
   * 1. Общая площадь/арендопригодная площадь
     2. Класс качества оцениваемого объекта
     3. Описание конструктивных элементов оцениваемого здания
     4. Подробное описания подведенных коммуникаций к улучшениям, расположенных на земельном участке.
     5. Описание физического и технического состояния.
     6. Физический износ
     7. Этажность
     8. Год ввода в эксплуатацию
     9. Подробное описание внутренней отделки помещений.
4. **Описание объектов коммерческого/производственно-складского назначения**
   * 1. Описание местоположения, расположения объекта (уровень транспортной доступности, уровень развития инфраструктуры, окружающая застройка, близость к населенным пунктам, расстояние до метро (пешком, общественным транспортом);
     2. Общая площадь/арендопригодная
     3. Подробное описание подключенных инженерных сетей с описанием их источников.
     4. Описание конструктивных элементов
     5. Анализ и описание технического и физического состояния здания.
     6. Разрешенное/текущее использование
     7. Данные о физическом износе объекта в процентах, указав ссылку на источник информации, либо описание расчетов, проводимых для определения размера физического износа;
     8. Анализ оценщика и описание состояние внутренней отделки помещений.
     9. Наличие/отсутствие обременений.
     10. Сведения о правообладателях.
5. **Описание движимого имущества (оборудование)**
   * 1. Четкая идентификация объекта оценки, с указанием марки, страны и фирмы производителя, года выпуска, заводского номера. В том случае если оценивается технологическая линия – комплектация линии.
     2. Описание продукции и операций, выполняемых оборудованием.
     3. Основные технические характеристики оцениваемого оборудования – производительность, мощность, и т.п.
     4. Степень использования оборудования на производстве (установлено, на консервации, на складе, если установлено – степень загрузки).
     5. Габариты, масса оборудования.
     6. Описание технического состояния оборудования, сведения о проведенных ремонтах.
     7. Сведения о правах пользования помещением, в котором находится оборудование аренда, права собственности.
     8. Адрес местонахождения оборудования.
     9. Полное наименование юридического лица – собственника оборудования.
     10. Сведения об обременении оборудования правами третьих лиц, в том числе наличие обременений в Федеральной нотариальной палате Реестра уведомлений о залоге движимого имущества.
     11. Первоначальная и остаточная стоимости оборудования согласно данным бух учета.
6. **Описание движимого имущества (автотранспортные средства)**

|  |  |
| --- | --- |
| Идентификационный номер (VIN) | - |
| Марка, модель ТС как указано в ПТС | - |
| Наименование (тип ТС) | - |
| Категория ТС | - |
| Год изготовления ТС | - |
| Модель, № двигателя | - |
| Тип двигателя | - |
| № Шасси (рама) | - |
| № Кузов (кабина, прицеп) | - |
| Цвет кузова (кабины, прицеп) | - |
| Мощность двигателя, л.с. (кВт) | - |
| Рабочий объем двигателя, куб. см. | - |
| Разрешенная максимальная масса, кг. | - |
| Масса без нагрузки, кг. | - |
| № ПТС | - |
| Дата выдачи паспорта | - |
| Государственный регистрационный знак ТС | - |
| Свидетельство о регистрации ТС (серия, №) | - |
| Дата регистрации | - |
| Кем выдано (ГИБДД) | - |

1. **Требования к проводимым расчетам**
   1. **Расчет рыночной стоимости жилых помещений (квартира, комната)**
      1. Рыночная стоимость жилых помещений рассчитывается в рамках сравнительного подхода методом сравнительного анализа продаж. Вносимые корректировки должны быть обоснованы и доказуемы.
      2. При определении рыночной стоимости жилых помещений использовать объекты аналоги с датой предложения не более 2 месяцев, наиболее сопоставимых по основным ценообразующим факторам с объектом оценки.
      3. Минимальное количество объектов-аналогов – 3.
      4. Рекомендуется применение экспертных корректировок. При внесении корректировок необходимо отражение в отчете контактных данных специалиста (эксперта в данной области), от которого получена используемая в расчетах информация. Допускается применение справочников Лейфера Л. А., Яскевича Е. Е., данные статистики рынка Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческая организация «Стат Риэлт».
   2. **Расчет рыночной стоимости нежилых помещений/зданий**
      1. При определении рыночной стоимости коммерческих помещений/зданий обязательно применение двух подходов: сравнительного и доходного. Рекомендуется рамках сравнительного подхода применяется метод сравнительного анализа продаж, в рамках доходного подхода применяет метод прямой капитализации.
      2. Минимальное количество объектов-аналогов – 3.
      3. Рекомендуется применение экспертных корректировок. При внесении корректировок необходимо отражение в отчете контактных данных специалиста (эксперта в данной области), от которого получена используемая в расчетах информация. Рекомендуется применение справочников Лейфера Л. А., Яскевича Е. Е., данные статистики рынка Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческая организация «Стат Риэлт».
      4. Выделять наиболее значимые ценообразующие факторы для того или ионного сегмента рынка, к которому относится оцениваемое помещение, по которым в дальнейшем будет проходить сопоставление и внесение корректировок.
      5. Разброс результатов, полученных в сравнительном и доходном подходе, не должен превышать 30%. При согласовании подходов предпочтение отдавать доходному подходу. Описание определения веса каждого из подходов.
   3. **Расчет рыночной стоимости автотранспортных средств (автомобили, специальная техника)**
      1. При определении рыночной стоимости автотранспортных средств рекомендуется применение сравнительного подхода. Рекомендуется применять затратный подход для определения рыночной стоимости автотранспортных средств, когда на рынке не предлагаются к продаже аналогичные объекты бывшие в эксплуатации.
      2. Рекомендуется применять совокупный износ, рассчитанный экспертным методом, с указанием источников используемы данных.
   4. **Расчет рыночной стоимости оборудования (производственной линии)**
      1. Рекомендуется при определение рыночной стоимости оборудования рекомендуется применение затратного подхода с учетом совокупного износа, совокупный износ рекомендуется применять экспертным методом с указанием ссылки на источник;
      2. Рекомендуется применение сравнительного подхода, если рынок продаж, аналогичного оборудования сопоставимого по своим техническим, физическим и эксплуатационным характеристикам с объектом оценки, достаточно развит;
2. **Ликвидационная стоимость**

При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, рекомендуется учитывать влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным. Под чрезвычайными обстоятельствами понимают ситуацию, при которой продавец должен продать актив в ускоренные сроки, без проведения должного маркетинга, а также под влиянием иных нетипичных для рыночной ситуации факторов.

При определении ликвидационной стоимости оцениваемых объектом рекомендуется применять следующие методики:

* Козырь Ю.В. Оценка ликвидационной стоимости // Вопросы оценки. 2001. № 4.
* Галасюк В., Галасюк В. О нижнем пределе значений величины ликвидационной стоимости объекта оценки.
* Галасюк В. Учет фактора изменения во времени рыночной стоимости объектов залога при определении их ликвидационной стоимости.
* Галасюк В. Учет фактора экономической вынужденности реализации объектов оценки при определении их ликвидационной стоимости по методу Галасюков.
* Мжельский М.Б., Ахметов О.А. Методические рекомендации по оценке ликвидационной стоимости оцениваемого имущества. М.: Международная академия оценки и консалтинга, 2005.
* Родин А.Ю. Методика определения ликвидационной стоимости имущества // Вопросы оценки. 2003. № 1.
* Рослов В.Ю., Мышанов А.И., Подколзин И.А. Расчет ликвидационной стоимости объектов с неэластичным спросом // Вопросы оценки. 2003. №1.

*В случае если в процессе проверки Отчета об оценке, выполненный рекомендованной Банком Оценочной организацией, не соответствует требованиям, вышеуказанный документ направляется на доработку в данную Оценочную компанию.*