



БПС-СБЕРБАНК

Требования к независимой оценке для цели передачи в залог (ипотеку)

**Центр по работе с залогами
Начальник отдела
Кравченко Н.А.
Минск, 2019**



Преимущества наличия единых требований к независимой оценке для цели передачи в залог (ипотеку):

Клиент

ускорение процесса получения кредита, исключение необходимости изменения оценки приведет к сокращению процесса рассмотрения документов

Банк

сокращение времени рассмотрения документов для выдачи кредита за счет исключения необходимости выстраивать коммуникации с оценщиками для приведения оценки к «индивидуальным требованиям»

Оценщик

не потребуется изменение оценки под «индивидуальные требования» каждого Банка

Проект требований, разработанный ОАО «БПС-Сбербанк» был направлен в системообразующие Банки для обсуждения.

Требования к независимой оценке для цели передачи в залог (ипотеку)



БПС-СБЕРБАНК

Общие требования	Комментарии Банка
Цель оценки – передача в залог (ипотеку)	Требование Указа №615
Результат независимой оценки указывается без НДС и должен быть выражен в четырёх валютах: доллар США, BYN, евро, рос. рубль или в валюте операции;	С целью минимизации валютных рисков залог, как правило, оформляется в валюте операции.
Отчет об оценке в обязательном порядке должен содержать фотографии объекта оценки.	1.Позволяет подтвердить проведение осмотра исполнителем оценки. 2. Позволяет сформировать мнение Банком о предмете залога.
Оценка объекта должна содержать сведения, позволяющие идентифицировать предмет залога	Банк должен понимать, что оценку провели того объекта, который предлагается в залог.
В приложении к отчету об оценке должны быть приведены чёткие копии материалов и распечаток об объектах-аналогах	Банк должен иметь возможность определить источник информации по объекту-аналогу
В отчете об оценке должны быть отражены все промежуточные расчеты, а также вся информация, влияющая на величину рыночной стоимости, в т.ч. все вносимые корректировки должны иметь источник информации.	Для проверки отчета необходима прозрачность проведенных расчетов.

Требования к независимой оценке для цели передачи в залог (ипотеку)



БПС-СБЕРБАНК

Общие требования	Комментарии Банка
<p>Все преимущества, существующие у собственника в отношении объекта оценки и условий владения и пользования объектом, отличающиеся от рыночных условий, не могут учитываться при оценке для целей залога, если они не сохраняются бесспорно при переходе права собственности на объект оценки иному лицу</p>	<p>Льготы и преференции не должны учитываться если они не следуют за имуществом</p>
<p>Отчет должен содержать анализ рынка, касающийся сегмента рынка к которому относится объект оценки</p>	<p>Результат независимой оценки не должен превышать верхнюю границу интервала рыночной стоимости на имущество.</p>
<p>Независимая оценка памятников архитектуры, истории, градостроительства выполняется в проектом филиале ОАО "Белреставрация"</p>	<p>Разъяснения Министерства культуры Республики Беларусь о необходимости проведения оценки ОАО Белреставрация.</p> <p>! Банк поддерживает инициативу расширения списка оценщиков.</p>

Требования к независимой оценке для цели передачи в залог (ипотеку)



БПС-СБЕРБАНК

Дополнительные требования	Комментарии Банка
Капитальные строения (здания, сооружения), изолированные помещения, машино-места	
<p>Оценка проводится с использованием сравнительного и доходного методов оценки. Исключение: применение сравнительного метода оценки в отношении: жилого дома, квартиры, машино-места, индивидуального; объектов недвижимости, приносящих доход.</p>	<p>Является требованием технического задания для оценки качества активов Банка. Оценка, выполненная затратным методом не всегда позволяет получить стоимость имущества соответствующую рынку.</p>
<p>Рыночная стоимость объекта оценки должна быть определена в текущем использовании соответствующем документам регистрации, иначе требуется согласование с Банком.</p>	<p>Предметом залога/купли-продажи является объект недвижимости в текущем назначении соответствующем ЕГРНИ.</p>
<p>Наименование объекта оценки должно быть изложено как «капитальное строение (здание, сооружение)/изолированное помещение/машино-место (с указанием вида объекта)» и включать: инвентарный номер (в соответствии с ЕГРНИ, наименование), назначение, адрес, площадь</p>	<p>Наименование предмета залога в договоре залога должно соответствовать наименованию объекта оценки. Наименование предмета залога должно соответствовать данным регистрации (ЕГРНИ).</p>
<p>Отчет об оценке должен содержать описание несоответствий технического паспорта фактическому состоянию недвижимого имущества</p>	<p>В оценке должны быть учтены затраты на регистрацию незаконных перепланировок или затраты на приведение объекта в исходное состояние.</p>

Требования к независимой оценке для цели передачи в залог (ипотеку)



БПС-СБЕРБАНК

Дополнительные требования	Комментарии Банка
Земельные участки и имущественные права на них	
Земельный участок оценивается как отдельный объект оценки с отражением стоимости отдельно от капитального строения (здания, сооружения), изолированного помещения, машино-места. Стоимость недвижимого улучшения в документах об оценке должна быть указана без учёта стоимости земельного участка	В соответствии с законодательством в случае внесения платы за право заключения договора аренды требуется оценка отдельно права аренды и отдельно капитального строения/изолированного помещения.
Машины, оборудование, инвентарь, транспортные средства, материалы	
Наименование объекта оценки должно включать: полное наименование имущества, марку, модель, серию, заводской / серийный / регистрационный номер / номер кузова (шасси), производителя (включая страну производства), дату (год) изготовления (выпуска), инвентарный номер (при его наличии)	Оценка должна позволять идентифицировать объект оценки.
Оценка проводится с использованием сравнительного метода оценки или методом сравнительной единицы в рамках затратного метода (на открытом рынке не удастся подобрать необходимое количество объектов-аналогов)	Является требованием технического задания для оценки качества активов Банка. Оценка, выполненная затратным методом не всегда позволяет получить стоимость имущества соответствующую рынку.
Для оборудования рыночная стоимость определяется при перемещении	Подразумевается, что в случае реализации имущества потребуются провести демонтаж.
В заключении и в отчете об оценке для каждого объекта оценки указывается стоимость	В соответствии с законодательством требуется оценка каждого предмета залога.

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!