

Типовое задание на оценку объектов недвижимости (кроме гостиниц и автосалонов)

1. Объект оценки

Объектом оценки является¹: _____
(в случае большого количества объектов, прилагается список, заверенный Клиентом и Оценщиком).

Место расположения (нахождения) объекта(-ов) оценки: _____

Сведения о правах на объекты оценки² _____

2. Цель оценки

Определение **рыночной и ликвидационной** стоимости имущества в целях возможной последующей передачи его в залог Фонду.

Определение ликвидационной стоимости объекта(-ов) оценки осуществляется при сроке рыночной экспозиции не превышающем 270³ календарных дней, для принятия Фондом управленческих решений.

Дополнительно определяются:⁴

Стоимость объекта должна быть определена в рублях.

Рыночная и ликвидационная стоимости указываются с учетом НДС (в случае применения), в разбивке по каждому объекту оценки (если их несколько) и в совокупности по всем вместе взятым объектам оценки.

3. Вид определяемой стоимости

Рыночная стоимость⁵ – 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, то есть когда:

1. Одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение.
2. Стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах.
3. Объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки.
4. Цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было.
5. Платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Ликвидационная стоимость⁶ – это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки,

¹ Приводится исчерпывающее описание объекта со всеми характеристиками, которые учитывались и должны быть учтены при проведении оценки.

² Приводятся имущественные права на объект оценки и обременения объекта, оказывающие влияние на его стоимость.

³ Носит рекомендательный характер и определяется для каждого конкретного случая отдельно

⁴ Указывается перечень дополнительно определяемых параметров

⁵ Федеральный Закон РФ от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральный Стандарт Оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №257.

⁶ Федеральный Закон РФ от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральный Стандарт

меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

4. Дата оценки

Оценка проводится на дату: « ____ » _____ 202_ г.

5. Требования к проведению оценки

Физическая и правовая идентификация объекта

Осмотр объекта недвижимости должен быть осуществлен лично Оценщиком, совместно с представителями Клиента. Результаты осмотра должны быть оформлены в виде фотографий⁷ и общей оценки состояния объекта и приведены все факторы, влияющие на стоимость и учитываемые в дальнейшем при оценке.

Оценщику необходимо осуществить сбор и анализ правоустанавливающих документов, а также документации, устанавливающей качественные и количественные характеристики объекта, используемые в дальнейших расчетах.

По результатам анализа перечня документов формируется вывод о наличии всех необходимых документов, позволяющих установить количественные и качественные характеристики объекта.

При проведении анализа должны быть выполнены следующие действия:

1. Осуществлена сверка параметров объекта, указанных в технических и правоустанавливающих документах с данными, явившимися результатом осмотра.
2. Сопоставлены данные о местонахождении объекта с имеющейся информацией по земельному участку.
3. При выявлении наличия на земельном участке иных объектов недвижимости (помимо оцениваемого), должно быть указано какие конкретно объекты были выявлены.

В Отчете об оценке должно быть указано наличие обременений. В качестве обременений могут выступать: арест имущества, долгосрочная аренда здания/помещений, ипотека, безвозмездное пользование, сервитут и т.п.

Обременения в виде заключенных договоров аренды приводятся в Отчете об оценке в форме реестра с указанием: наименования организации арендатора, размера арендуемой площади, срока действия договора, арендных ставок (с указанием структуры – учет/не учет НДС, эксплуатационных и операционных расходов).

По результатам анализа предоставленной информации в Отчете об оценке делается соответствующая ссылка о наличии/отсутствии обременений и необходимости их учета при проведении оценки.

Описание объекта

Минимальный объем информации, который должен быть отражен в Отчете об оценке:

1. Объект недвижимости: здание/помещение, функциональное назначение, адрес, кадастровый номер, общая/полезная площадь, материал стен, перекрытий, окон, конструктивная система здания, год постройки, этаж/этажность, наличие подземных этажей, состав инженерных коммуникаций, систем безопасности, высота потолков, состояние и материалы отделки, общее состояние объекта, разрешенное и текущее использование объекта оценки.
2. Земельный участок: разрешенное и текущее использование, адрес, кадастровый номер, площадь земельного участка, площадь застройки, характеристика правоустанавливающих

Оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №298.

⁷ Приложенных к Отчету об оценке фотографий должно быть достаточно, чтобы сформировать объективное мнение об объекте оценки. В Отчете об оценке необходимо привести следующие основные фотографии: адресный указатель на доме, вид с улицы (фасад), окружение объекта оценки, внутреннее состояние помещений, внутреннее состояние подвалов/коммуникаций. Фотографии должны быть подписаны, при необходимости содержать пояснения.

документов.

3. Местоположение – фрагмент карты (схемы) с указанием местоположения Объекта оценки.

Анализ рынка и анализ ликвидности имущества

В Отчете об оценке должна быть:

1. Указана характеристика сегмента рынка объекта оценки: емкость, динамика цен и арендных ставок, уровень доходности, доля вакантных площадей, наиболее значимые сделки по продаже и аренде, введенные в эксплуатацию объекты и т.п.
2. Приведен анализ спроса, анализ предложения, указаны тенденции развития сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект, представлена краткая характеристика типичных продавцов и покупателей, приведены данные о риэлторских компаниях, указан диапазон скидок при заключении реальных сделок аренды и купли-продажи.
3. Указаны основные ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объектов исследуемого сегмента. Оценщик должен выявить ценообразующие факторы, провести анализ и указать степень значимости ценообразующих факторов для конкретного типа объектов недвижимости, к которым принадлежит оцениваемый объект.
4. Приведены прямые ссылки на источники информации, используемые в обзоре с указанием дат.

Формирование вывода о степени ликвидности объекта

В Отчете об оценке должно быть приведено обоснование степени ликвидности объекта, указаны факторы, снижающие/увеличивающие его ликвидность.

Допущения, используемые в оценке

Допущения, применяемые в оценке в отношении перспектив развития объекта оценки, должны быть обоснованы рыночными данными и тенденциями. Использование прогнозных данных Клиента без проверки их осуществимости и соответствия независимым от Клиента рыночным данным не допускается.

При построении прогнозов на основе нескольких сценариев или аналитических данных целесообразно воздерживаться от использования наиболее оптимистичных прогнозов, приводящих к максимизации стоимости объекта оценки.

Все преимущества, существующие у Клиента в отношении объекта оценки и условий владения и пользования объектом оценки, отличающиеся от рыночных условий, не могут учитываться при оценке для целей залога, если они не сохранятся бесспорно при переходе права собственности на объект оценки иному лицу.

Все обременения и обязательства, информация о которых имеется в свободном доступе и (или) представлена оценщику сторонами договора, оказывающие влияние на стоимость объекта оценки, должны учитываться при проведении оценки.

Проведение оценки объекта оценки в предположении его использования не по текущему назначению подлежит обязательному согласованию с Клиентом. При оценке объекта оценки в предположении изменения его текущего использования все затраты, необходимые для реализации альтернативного использования, подлежат обязательному учету.

Определение подходов к оценке

При проведении оценки в зависимости от типа недвижимости могут быть использованы затратный/сравнительный/доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки.

При проведении оценки доходоприносящей недвижимости (сданные в аренду или предназначенные для сдачи в аренду офисные центры, торговые центры, складские комплексы) обязательно использование доходного подхода. В рамках доходного подхода должен быть

проведен анализ текущего рублевого арендного потока от объекта в соответствии с действующими договорами аренды и анализ соответствия фактических ставок аренды в объекте текущим рыночным условиям, а также фактической выручке от эксплуатации объекта. Стоимость объекта в рублевом эквиваленте должна определяться на основании анализа прогнозных рублевых доходов от объекта.

При оценке прочих объектов обязательно использование сравнительного подхода. При невозможности использования сравнительного подхода в Отчете должны быть приведены рыночные ориентиры по возможной стоимости объектов, дающие подтверждение результатов, полученных с использованием других подходов.

Доходный подход

Основные параметры, которые должны быть обоснованы в Отчете об оценке:

1. Уровень используемых в расчетах ставок аренды.
2. Уровень используемых в расчетах эксплуатационных расходов.
3. Обоснование используемых прогнозов изменения ставок аренды, эксплуатационных расходов и др.
4. Обоснование ставок капитализации и дисконтирования.

При расчете потока дохода от действующих договоров аренды в Отчете об оценке должна быть:

1. Проведена проверка данных, отраженных в реестре договоров аренды (либо ином документе, содержащем информацию об арендаторах, заключенных договорах аренды, условиях), на предмет соответствия арендных ставок рыночным условиям.
2. Применение арендных ставок ниже или выше рыночных условий должно быть отмечено, а затем обосновано Оценщиком в Отчете об оценке.
3. В случае если объект оценки в настоящий момент не эксплуатируется, Оценщиком должны быть использованы действующие на рынке ставки аренды в соответствии с назначением объекта, рассчитанные с помощью сравнительного подхода.
4. При формировании потока дохода должно быть указано включение/ отсутствие включения в арендную ставку величины НДС, операционных, коммунальных расходов.

При расчете расходов в Отчете об оценке должен быть:

1. Приведен поэлементный состав операционных расходов.
2. Приведено сравнение величины операционных расходов со среднерыночными данными по величине операционных расходов сопоставимых объектов (используемые ставки операционных расходов выше или ниже среднерыночных должны быть также отмечены и обоснованы в Отчете об оценке).

Сравнительный подход

При оценке сравнительным подходом не допускается проведение оценки с предварительным выделением стоимости строений (как стоимости объекта-аналога за вычетом стоимости земельного участка). Расчет по сравнительному подходу необходимо проводить с проведением корректировок к полной стоимости объектов аналогов (земля + строения).

В Отчете об оценке должно быть приведено подробное единообразное описание объектов-аналогов, дающее полное представление об их экономических и технических характеристиках, а также о физическом состоянии, включая все определенные основные ценообразующие факторы в Анализе рынка.

Аналогом может считаться объект, относящийся к тому же сегменту рынка, что и объект оценки, и имеющий схожие с объектом оценки характеристики: назначение, площадь, место расположения, состояние, текущее использование, класс объекта и т.п.

При формировании перечня аналогов, в Отчете должна быть представлена карта (схема) месторасположения объектов аналогов с указанием местоположения объекта оценки.

Основные требования к аналогам:

1. При выборе аналогов важно максимально близкое соответствие аналога объекту оценки по дате предложения и по основным ценообразующим факторам.
2. В Отчете об оценке должны быть приведены прямые ссылки на источники информации с указанием контактных телефонов, контактных лиц, в приложении приведены копии материалов (коммерческих предложений, объявлений и т.п.) и/или распечаток из сети Интернет. Информации должно быть достаточно для возможности проверки применяемых для расчета исходных данных.

Обоснование вносимых корректировок:

Данные, приведенные в качестве обоснования вносимых корректировок в Отчете об оценке, должны отвечать следующим требованиям:

1. Выбор ценообразующих факторов должен быть обоснован.
2. Не рекомендуется использование метода кодировок. В случае использования для обоснования корректировок метода кодировок, величина корректировок дополнительно должна быть подтверждена на основании парных продаж или других аналитических методов.
3. Если разница между максимальным значением скорректированной цены сопоставимого объекта и минимальным значением скорректированной цены сопоставимого объекта составляет более 20% (без учета скидки на торг), то в Отчете об оценке должно быть приведено аргументированное обоснование данного отклонения.
4. Если значение суммарной корректировки (модуля частных корректировок) по каждому из выбранных объектов-аналогов составляет более 20% (без учета скидки на торг), должно быть приведено обоснование такого значения суммарной корректировки, а также аргументация возможности позиционирования таких объектов в качестве аналогов Объекта оценки.

Затратный подход

В рамках затратного подхода необходимо уделить внимание тому, что при расчете стоимости воспроизводства/замещения вновь построенного объекта коммерческой недвижимости Оценщику рекомендуется избегать использования метода индексации балансовой стоимости в качестве единственного метода расчета.

При проведении оценки земельного участка в Отчете об оценке рекомендуется осуществить анализ следующих аспектов:

1. Соответствие/несоответствие целевого использования земельного участка текущему использованию.
2. Наличие/отсутствие прав на пользование земельным участком.
3. Достаточность земельного участка для эффективного функционирования объекта недвижимости.

При расчете износа Оценщик должен придерживаться следующих правил:

1. Величина физического износа не может определяться только на основании данных, предоставленных техническими специалистами Клиента. Эти данные могут носить либо справочный характер, либо использоваться как один из методов расчета физического износа только наряду с другими.
2. При определении величины накопленного износа Оценщик может руководствоваться методом срока жизни и методом разбиения. Определение фактического физического состояния зданий/сооружений должно подтверждаться данными о фактическом состоянии конструктивных элементов строений, зафиксированных в результате осмотра и зафиксированных в фото-материалах Отчета об оценке (либо экспертных заключениях, представленных Оценщику).

При невозможности выполнения пунктов, перечисленных в рамках доходного, затратного, сравнительного подходов, указываются причины, по которым их выполнение было невозможно.

Согласование результатов

При формировании итогового вывода о стоимости важно убедиться, что полученные в рамках того или иного подхода результаты оценки несущественно отличаются друг от друга (расхождение между результатами должно быть не более 20%). В ином случае, в Отчете об оценке должно быть аргументированное обоснование данного отклонения.

6. Требования к отчету об оценке

Оценщик осуществляет **представление предварительных результатов оценки** в редактируемом формате Клиенту.

Оценщик составляет Отчет об оценке. Итоговый Отчет об оценке, предоставляется в двух оригинальных экземплярах Клиенту: один - для Клиента, второй – для передачи Клиентом Фонду.

Отчет комплектуется приложениями, в которых приводятся копии документов, использованных при выполнении оценки.

Отчет должен быть пронумерован постранично, прошит, скреплен печатью, а также подписан Исполнителями и Оценщиком.

7.Сведения об оценщике:

ФИО	
Адрес электронной почты оценщика	
Наименование саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик	
Место нахождения саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик	
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности оценщика	

Клиент	Оценщик
Должность и наименование руководителя _____ / _____ М.П. « ____ » _____ 202__ г.	Должность и наименование руководителя _____ / _____ М.П. « ____ » _____ 202__ г.