



ФОНД РАЗВИТИЯ
ПРОМЫШЛЕННОСТИ
САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

РЕКОМЕНДАЦИИ ПО СОСТАВЛЕНИЮ ОТЧЕТОВ ОБ ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА ДЛЯ ЦЕЛЕЙ ЗАЛОГА

СОДЕРЖАНИЕ

ОБЩАЯ ЧАСТЬ	3
1.1. Общие положения.....	3
1.2. Термины и определения	3
РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ	4
1.3. Основные этапы проведения оценки.....	4
1.4. Общие рекомендации по подготовке Отчета об оценке	7
1.5. Общие рекомендации по содержанию разделов Отчета об оценке	7
РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ПРОВЕДЕНИЮ РАСЧЕТОВ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА	10
1.6. Общие рекомендации.....	10
1.7. Сравнительный подход	10
1.8. Доходный подход.....	11
1.9. Затратный подход	12
Приложение №1	13

ОБЩАЯ ЧАСТЬ

1.1. Общие положения

Настоящие Рекомендации по подготовке Отчетов об оценке недвижимого имущества, принимаемых НКО «ФРП «СПб» в качестве обоснования стоимости залогов (далее по тексту – Рекомендации) разработаны с целью повышения качества услуг по оценке активов для целей залога Оценщиками.

1.2. Термины и определения

Фонд – Некоммерческая унитарная организация «Фонд развития промышленности Санкт-Петербурга»

Клиент – юридическое лицо, участвующее в сделке по получению займа в качестве Заемщика или Залогодателя, или физическое лицо участвующее в сделке по получению займа в качестве Залогодателя.

Отчет об оценке (Отчет) – документ, составленный в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральными стандартами оценки (ФСО № 1,2,3,5,7,9,12), утвержденными Приказами Минэкономразвития РФ № 256, 255, 254, 328, 611, 327, 721.

Оценщик – для целей настоящих рекомендаций юридическое лицо, оказывающее услуги в области оценки в соответствии с законодательством РФ (далее по тексту - Оценщик).

Рыночная стоимость – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки 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.

ФСО – Федеральные стандарты оценки.

ФСО № 1 – Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 256).

ФСО № 2 – Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 255).

ФСО № 3 – Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 254).

ФСО № 5 - Федеральный стандарт оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения» (утвержден Приказом Минэкономразвития России от 4 июля 2011 г. №328)

ФСО № 7 - Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611)

ФСО № 9 - Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога» (утвержден Приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. №327)

ФСО № 12 - Федеральный стандарт оценки «Оценка ликвидационной стоимости» (утвержден Приказом Минэкономразвития России от 17.11.2016 № 721)

СРО – саморегулируемая организация оценщиков.

РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ

1.3. Основные этапы проведения оценки

Проведение оценки включает следующие этапы:

1. Согласование Задания на оценку¹ (Клиент – Оценщик).
2. **В рамках Задания на оценку** до момента проведения оценки Оценщику **необходимо согласовать допущения/ограничения**, на которых будет основываться оценка, с представителями Клиента. Состав допущений/ограничений может быть уточнен после более детального ознакомления с объектом оценки и информацией, характеризующей объект оценки, предметную область, рынки присутствия объекта и прочее.
3. Основные этапы работ по оценке:

Оценщик осуществляет:

3.1. **Сбор и анализ информации**, необходимой для проведения оценки; **уведомляет Клиента при наличии затруднений** с получением необходимой для оценки информации; **осуществляет согласование с Клиентом дополнительных допущений и ограничений**, вызванных отсутствием той или иной информации².

3.2. **Применение подходов к оценке**, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов, обоснование выбора методов оценки и отказа от использования какого-либо подхода к оценке.

3.3. **Согласование (обобщение) результатов, полученных с применением различных подходов к оценке** с помощью аналитического обоснования, и определение итоговой величины стоимости.

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.

При проведении оценки Оценщик:

1. Осуществляет идентификацию и осмотр оцениваемого объекта.
2. Проводит сбор и анализ правоустанавливающих документов, технической документации и прочей информации.
3. Проводит оценку рыночной и ликвидационной стоимости, которая определена Клиентом в задании на оценку. 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.

Результаты оценки и Отчет об оценке должны быть оформлены в соответствии с Федеральным законом №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998, ФСО №№ 1,2,3,7,9,12.

Осмотр имущества, его правовая и физическая идентификация

Осмотр объекта проводится лично Оценщиком либо уполномоченным им лицом, также участвующем в подготовке Отчета об оценке, совместно с представителями Клиента.

В процессе осмотра Оценщику рекомендуется выполнить следующие действия:

¹ Механизм согласования Задания на оценку может быть реализован в следующем формате: получение предварительного Задания на оценку от Оценщика, внесение дополнений со стороны Клиента, согласование Задания на оценку в режиме электронной переписки Оценщик - Клиент, либо в режиме очной встречи Оценщик-Клиент.

² В случае выявления параметров, требующих введения специальных ограничений/допущений, согласование с Клиентом возможности включения данных допущений в ранее согласованный перечень (см. п. а) (в режиме электронной переписки Оценщик - Клиент, либо в режиме очной встречи Оценщик-Клиент).

1. В случае если однозначная идентификация объекта оценки невозможна, это необходимо указать в Отчете³.
2. При производстве фотосъемки объекта оценки⁴ следует фиксировать внешний вид объекта с каждой стороны, внутренние помещения с различным уровнем качества отделки, проблемные зоны (трещины, повреждения и т.п.) при их наличии.
3. Если в ходе осмотра было установлено, что объект оценки не эксплуатируется, должны быть описаны причины, из-за которых объект не эксплуатируется, и приведены соответствующие пояснения Клиента.
4. При наличии на земельном участке иных объектов недвижимости (помимо оцениваемого) необходимо указать в Отчете об оценке перечень данных объектов.
5. Проанализировать техническое состояние объекта и осуществить проверку соответствия параметров⁵ объекта, указанных в технических и правоустанавливающих документах, фактическим данным по результатам осмотра.

При анализе технического состояния объекта необходимо получить информацию относительно даты последнего ремонта, проведенного на объекте, обратить внимание на наличие протечек, трещин и других дефектов, которые могут свидетельствовать о необходимости текущего или капитального ремонта объекта.

Важную роль играет информация о состоянии систем водоснабжения, канализации, теплоснабжения объекта, кондиционирования и вентиляции, наличии и состоянии систем охранной сигнализации, противопожарной охраны, систем телекоммуникации и связи. Детальное техническое описание объекта оценки, необходимое для составления Отчета об оценке в соответствии с требованиями действующего законодательства в области оценки и стандартов СРО, должно быть предоставлено Клиентом.

³ В случае если невозможно сопоставить данные о местонахождении объекта с имеющейся информацией по земельному участку, необходимо обозначить данный момент как ограничение/допущение, в данном случае требуется дополнительное согласование с Клиентом.

⁴ Фотографий, приложенных к Отчету об оценке, 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, подписи под фотографиями при необходимости должны содержать пояснения.

⁵ Основные параметры, требующие анализа:

1. Правоустанавливающие документы
 - 1.1. Правильная идентификация объекта: необходимо убедиться в том, что местоположение осматриваемого объекта совпадает с адресом, указанным в Свидетельстве о праве собственности и т.д., особое внимание необходимо уделить данному анализу, если в адресе присутствуют литеры. При осмотре помещений необходимо убедиться в том, что осуществляется осмотр именно того помещения, которое указано в Свидетельстве (необходимо проверить номер помещения на плане и в Свидетельстве).
 - 1.2. Площадь объекта: необходимо проверить соответствие порядка размера визуально осматриваемого объекта данным, отраженным в правоустанавливающей и технической документации.
 - 1.3. Необходимо осуществить сверку площадей, указанных в Свидетельстве и Техническом паспорте. В случае наличия расхождений необходимо получить ответ о причине данных расхождений от Клиента. Факт наличия расхождений должен быть отражен в Отчете об оценке и указан в ограничениях/допущениях.
 - 1.4. Необходимо осуществить проверку наличия/отсутствия обременений. В случае их наличия необходимо проверить их актуальность на дату оценки и проанализировать их влияние на ликвидность объекта.
2. Технический (кадастровый) паспорт (включая поэтажные планы и экспликации к ним)
 - 2.1. Необходимо осуществить сверку планировок, указанных в плане, с существующими.
 - 2.2. Если в Техническом (кадастровом) паспорте присутствуют все разделы, то при наличии информации о проценте износа необходимо индикативно сравнить указанные данные с текущим состоянием объекта при проведении осмотра.
3. Кадастровый паспорт на земельный участок
 - 3.1. Категория земли/разрешенное использование: убедиться в том, что указанная категория соответствует текущему использованию и отсутствуют нарушения. В случае наличия расхождений необходимо получить ответ о причине данных расхождений от Клиента оценки. Факт наличия расхождений должен быть отражен в Отчете об оценке и указан в ограничениях/допущениях.
 - 3.2. Площадь участка: необходимо проверить порядок размера участка.
 - 3.3. Конфигурация и границы участка: необходимо осуществить сопоставление с «местностью», убедиться в том, что в границах оцениваемого участка нет зданий/строений/сооружений третьих лиц;
 - 3.4. Кадастровая стоимость и кадастровый номер: необходимо осуществить проверку на актуальность данной информации (данное действие может быть выполнено оценщиком, при этом, проверка кадастрового номера земельного участка относится к задаче Клиента, в т.ч. в части обращения в Земельную кадастровую палату для получения свежей выписки из Государственного земельного кадастра (ГКОН))
 - 3.5. Необходимо осуществить проверку наличия/отсутствия обременений. В случае их наличия необходимо проверить их актуальность на дату оценки и проанализировать их влияние на ликвидность объекта.

Выявленные в результате анализа/ осмотра несоответствия рекомендуется указать в Отчете об оценке.

В Отчете об оценке приводится информация обо всех лицах, принимавших участие в осмотре, с указанием ФИО, должностей и контактных телефонов, а также даты и времени проведения осмотра.

Сбор и анализ документов

К анализируемым документам относятся:

1. Свидетельство о государственной регистрации права собственности на здание/помещение.
2. Свидетельство о государственной регистрации права собственности, постоянного бессрочного пользования на земельный участок и/или Договор аренды земельного участка/свидетельство о праве аренды (при наличии).
3. Кадастровый паспорт земельного участка (разделы В1-В4) (либо выписка из Кадастрового паспорта KB1-KB6).
4. Выписка из ЕГРП на здания/помещения/сооружения/земельный участок.
5. Технический паспорт «Ростехинвентаризации» (БТИ) либо выписка из технического паспорта, экспликация и поэтажные планы.
6. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию⁶.
7. Иные документы, используемые для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки.

По результатам анализа перечня документов Оценщиком формируется вывод о наличии всех необходимых документов, позволяющих установить количественные и качественные характеристики объекта. Технические документы, определяющие количественные и качественные характеристики объекта, план земельного участка (ситуационный, кадастровый), фрагмент карты (схемы) месторасположения объекта оценки в рамках населенного пункта и квартала застройки должны являться частью Отчета об оценке и быть включены в приложение к Отчету об оценке.

В Отчете об оценке Оценщик приводит перечень всех использованных им документов, а также делает выводы о достаточности полученного им объема информации.

Наличие обременений

Оценщику необходимо запросить у Клиента информацию о наличии обременений в отношении объекта оценки. В качестве обременений могут выступать: арест имущества, долгосрочная аренда здания/помещений, ипотека, безвозмездное пользование, сервитут и т.п.⁷

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.

Наличие перепланировок/модернизаций/реконструкций

Оценщику следует провести анализ существующих перепланировок/модернизаций/реконструкций на основании визуального осмотра объекта, а также изучения и анализа документов БТИ (или иной организации с аналогичными функциями) по вопросу перепланировки/модернизации/реконструкции, изучения и анализа технической документации по объекту.

Документы, подлежащие анализу:

1. Технический паспорт на здание/помещение.
2. Выписка из технического паспорта на здание/помещение.
3. Поэтажные планы и экспликации.

Анализ осуществляется следующим образом:

⁶ Если Клиент приобрел объект, а не строил его сам (причем приобрел не у застройщика, а у предыдущего покупателя), то разрешение на ввод объекта в эксплуатацию может у Клиента отсутствовать. В данном случае анализ документа не осуществляется.

⁷ В случае если договор аренды заключен на рыночных условиях, с возможностью расторжения договора в одностороннем порядке по требованию собственника имущества без каких-либо негативных последствий для собственника, данная аренда к обременению не относится.

1. при осмотре проводится сопоставление информации, указанной в технической документации (поэтажные планы и экспликации), и фактического состояния здания/помещения.
2. при наличии отметок органов инвентаризации в технической документации (выписке из технического паспорта на здание/помещение, поэтажных планы и экспликации) о факте перепланировок.

В случае выявления несанкционированных перепланировок/модернизаций/реконструкции необходимо запросить письменное объяснение Клиента по данному вопросу.

При наличии несанкционированных перепланировок/модернизаций/реконструкций в Отчете об оценке должно быть указано, какие именно несанкционированные перепланировки/модернизации/реконструкции были произведены, указано, как данный факт влияет на ликвидность объекта, проведен анализ на предмет возможности их узаконивания, при возможности указан примерный объем затрат, необходимых на приведение объекта в исходное состояние, указана стоимость улучшений, явившихся результатом перепланировки.

1.4. Общие рекомендации по подготовке Отчета об оценке

Отчет об оценке должен быть составлен в соответствии с Федеральным Законом №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. (со всеми изменениями на дату оценки), ФСО 1,2,3,5,7,9,12 стандартами СРО, членом которой является Оценщик(и), а также в соответствии с выданным Клиентом заданием на оценку.

1.5. Общие рекомендации по содержанию разделов Отчета об оценке

Помимо общих требований, установленных действующим законодательством в области оценки, должно быть учтено следующее:

Раздел «Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки» (см. Приложение №1 «Ограничения/допущения в рамках оценки недвижимого имущества»)

Допущения и ограничения формулируются Оценщиком исходя из поставленной цели оценки, предполагаемого использования результатов оценки, а также специфики Объекта оценки. Все ограничения и допущения, применяемые Оценщиком при проведении расчетов и составлении Отчета, не должны противоречить требованиям действующего законодательства в области оценочной деятельности и должны быть предварительно согласованы с Клиентом.

Раздел «Описание объекта оценки»

В разделе «Описание объекта оценки» должно быть приведено описание объекта оценки со ссылками на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Общая информация, правовая и физическая идентификация Объекта оценки

При описании имущества в Отчете об оценке указывается следующая информация:

1. Улучшения: вид права, здание/помещение/сооружение/иное, функциональное назначение, адрес, кадастровый номер, инвентарный номер, условный номер (при наличии), общая/полезная площадь, стандарт измерения площади (БТИ, ВОМА), сведения о конструктивных элементах улучшения и их состоянии, наличие и состояние инженерных систем здания, год постройки, этаж/этажность, наличие подземных этажей, высота потолков, разрешенное и текущее использование объекта оценки, класс объекта (если применимо), качество отделки помещений и необходимость ремонта; наличие парковки (или парковочный коэффициент), местоположение (название района/микрорайона расположения объекта оценки, транспортная доступность, близость остановок общественного транспорта, людской поток, привлекательность местоположения, наличие иных объектов, снижающих/увеличивающих ценность объекта оценки, нахождение на 1-ой линии, наличие собственного выхода на улицу, сведения об обременениях.
2. Земельный участок: вид права, разрешенное и текущее использование, адрес, кадастровый номер, площадь земельного участка, площадь застройки, описание местоположения объекта, сведения об обременениях, наличие документов на строительство.

3. Иное имущество, если оно входит в состав оцениваемых прав (неотделимые улучшения, движимое имущество). Если иное имущество (с указанием того, какое именно) не входит в состав оцениваемых прав, это должно быть заявлено в Отчете об оценке.
4. Обременения в виде заключенных договоров аренды в форме реестра с указанием следующего: наименование организации арендатора, размер арендуемой площади, срок действия договора, арендные ставки (с указанием структуры – учитывается ли НДС, эксплуатационные и операционные расходы).
5. Основные факторы, влияющие на стоимость и учитываемые при оценке.
6. Технические документы, определяющие количественные и качественные характеристики объекта, план земельного участка (ситуационный, кадастровый), фрагмент карты (схемы) месторасположения объекта оценки в рамках населенного пункта и квартала застройки.

Раздел «Анализ рынка объекта оценки»

В анализе рынка приводится вся информация, которая была использована Оценщиком при расчетах и формировании мнения о ликвидности объекта оценки.

Анализ рынка должен включать в себя информацию, касающуюся сегмента рынка, к которому относится объект оценки, а также при необходимости смежных сегментов рынка.

При анализе спроса и предложения должны быть проанализированы: конкурентная среда, наиболее вероятный приобретатель прав (вариант: инвестор) и его предпочтения, количественные показатели спроса/предложения, прогноз спроса/предложения⁸.

В данном разделе должна быть представлена следующая информация:

1. Величина города, занимаемое им место в области.
2. Принятая классификация и структура объектов недвижимости в городе.
3. Анализ цен предложений и ставок аренды по районам, по сегментам объектов недвижимости.
4. Основные ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объектов исследуемого сегмента и объекта оценки.
5. Динамика цен и арендных ставок (или иных показателей, характеризующих доходность объектов), уровень доходности, доля вакантных площадей, наиболее значимые сделки по продаже и аренде, введенные в эксплуатацию объекты и т.п.
6. Прогнозы экспертов и аналитических агентств в отношении перспектив развития сегмента рынка (в случае наличия таких прогнозов).
7. Прямые ссылки на источники информации, используемые в обзоре, с указанием дат.

В случае отсутствия рынка в регионе (и его полноценного анализа во внешних источниках) – привести конкретные предложения по продаже/аренде (не ограничиваясь только аналогами общего назначения).

Результаты анализа рыночной ситуации должны содержать в себе выводы, относящиеся к Объекту оценки.

Формирование вывода о степени ликвидности объекта

В Отчете об оценке для целей залога необходимо привести обоснование степени ликвидности оцениваемого объекта, указать факторы, влияющие на ликвидность объекта.

Для понимания степени ликвидности должны быть проанализированы следующие факторы:

1. Местоположение объекта с точки зрения людского потока для офисов и объектов торговли, транспортной доступности для офисов, объектов торговли и складов.
2. Состояние объекта на предмет его ветхости (износа) или функциональной пригодности (объемно-планировочных решений, инженерного обеспечения) для коммерческого и иного доходного использования.

⁸ Учитывая, что построение долгосрочных прогнозов имеет высокую степень неопределенности, возможен прогноз спроса и предложения на ближайшую перспективу (1-2 года) на базе понимания сектора и опыта Оценщика, а также анализа данных прочих профессиональных участников рынка недвижимости.

3. Наличие необходимых правоустанавливающих и технических документов и соответствие фактического состояния этим документам.
4. Площадь объекта оценки (количество объектов).

Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации⁹ ликвидность имеет следующие градации¹⁰:

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, календарных дней	Менее 61	61-270	271-545

** - если срок реализации более 545 дн., данный факт необходимо указать в Отчете об оценке, при этом, ликвидность по вышеприведенной шкале оценивается как низкая*

Раздел «Анализ наиболее эффективного использования»

В общем случае оценка для целей залога осуществляется исходя из предположения «как есть» (as is).

В отдельных случаях, когда текущее использование объекта очевидно и явно не является наиболее эффективным, возможно проведение анализа наиболее эффективного использования (НЭИ) в полном объеме. Данный момент требует согласования с Клиентом, по итогам согласования данный факт указывается в Задании на оценку.

Раздел «Описание процесса оценки объекта оценки»

Согласно требованиям ФСО, в разделе "Описание процесса оценки объекта оценки" должно быть приведено описание используемых подходов, методов и процедур расчетов внутри каждого подхода, обоснован выбор используемых подходов и применяемых методов внутри каждого подхода.

Невозможность применения того или иного подхода должна быть обоснована.

Раздел «Согласование результатов»

При формировании итогового вывода о стоимости следует убедиться в том, что полученные в рамках того или иного подхода результаты оценки несущественно отличаются друг от друга. В случае если результаты, полученные в рамках используемых подходов, различаются более чем на 20% в зависимости от типа объекта оценки, Оценщику следует привести аргументированное обоснование данного отклонения.

Общая рекомендация к формированию итогового вывода о стоимости: согласование осуществляется аналитическим методом, который заключается в обосновании разницы между результатами примененных подходов и выборе результата (подхода), соответствующего целям проведения оценки.

⁹ Под сроком реализации понимается период времени с момента выставления объекта на рынок до достижения договоренности между продавцом и покупателем, выраженный в подписании соглашения о намерениях, без учета времени на проведение DueDiligence (если это необходимо), оформление и регистрацию сделки.

¹⁰ Градации ликвидности, ранее указанные в Рекомендациях АРБ от 02.04.2009 г., в данной части считать недействительными.

РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ПРОВЕДЕНИЮ РАСЧЕТОВ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

1.6. Общие рекомендации

Основным показателем для объекта залога является его ликвидность, которая характеризуется возможностью для объекта быть реализованным на рынке. Соответственно, наиболее показательным для оценки в данном случае является сравнительный подход.

В выводах о полученных результатах стоимости недвижимости рекомендуется справочно выделять стоимость права на земельный участок, на котором находится оцениваемое здание/ сооружение.

1.7. Сравнительный подход

Описание объектов-аналогов должно быть подробным и единообразным, дающим полное представление об их экономических и технических характеристиках, а также о физическом состоянии, включая все определенные основные ценообразующие факторы, полученные при проведении анализа рынка.

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

При формировании перечня аналогов, в Отчете об оценке должна быть представлен фрагмент карты (схемы) месторасположения объектов-аналогов с указанием местоположения объекта оценки.

Основные требования к аналогам:

1. Количество используемых аналогов определяется Оценщиком с учетом специфики локального рынка объекта оценки и может быть согласовано с Клиентом в процессе работы¹¹.
2. При выборе аналогов важно максимально близкое соответствие аналога объекту оценки по дате предложения и по основным ценообразующим факторам (например, для производственно-складской недвижимости – отапливаемое/неотапливаемое помещение/здание, наличие необходимой инфраструктуры в виде ж/д веток, автодорог и т.д.).

Согласно ФСО в Отчете об оценке должны быть приведены прямые ссылки на источники информации с указанием контактных лиц и контактных телефонов, в приложении должны быть приведены копии материалов (коммерческих предложений, объявлений и т.п.) и/или распечатки из сети Интернет. Информации должно быть достаточно для 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. Если значение суммарной корректировки (модуля частных корректировок) по каждому из выбранных объектов-аналогов составляет более 20% (без учета скидки на торг) для объектов недвижимости, кроме гостиниц и автосалонов, незастроенных земельных участков, земель сельскохозяйственного назначения и земель, предназначенных для разработки полезных ископаемых и более 30% для незастроенных земельных участков, земель сельскохозяйственного назначения и земель, предназначенных для разработки полезных ископаемых, то должно быть приведено обоснование такого значения суммарной корректировки, а также обоснование возможности позиционирования таких объектов в качестве аналогов объекта оценки.
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) для объектов недвижимости, кроме гостиниц и автосалонов, незастроенных земельных участков, земель сельскохозяйственного назначения и земель, предназначенных для разработки полезных ископаемых и более 30% для

¹¹ В том случае, когда сравнительный подход применим в качестве основного или одного из основных подходов.

незастроенных земельных участков, земель сельскохозяйственного назначения и земель, предназначенных для разработки полезных ископаемых, то в Отчете об оценке должно быть приведено аргументированное обоснование данного отклонения.

Использование корреляционно-регрессионного анализа требует рассмотрения качества полученных регрессий и исходных данных, лежащих в их основе, а так же обоснование допустимости и применимости такого вида анализа для целей прогнозирования конкретных величин.

1.8. Доходный подход

Доходный подход при оценке объектов коммерческой недвижимости может быть представлен следующими методами:

1. Метод капитализации доходов.
2. Метод дисконтированных денежных потоков.

Применение метода капитализации доходов справедливо для эксплуатируемого здания в следующих случаях:

1. Объект оценки генерирует стабильный доход.
2. Загрузка объекта оценки составляет не менее 60% от арендопригодной площади¹².
3. Объект оценки находится в рабочем состоянии, не является объектом незавершенного строительства, для его функционирования не требуется капитального ремонта или реконструкции.
4. Отсутствуют риски потери стабильного дохода в связи с выходом на рынок (в ближайшем окружении объекта оценки – конкурентной среде) новых объектов в рассматриваемом сегменте недвижимости.

В остальных случаях рекомендуется применять метод дисконтированных денежных потоков.

При условии проведения оценки зданий/помещений, занимаемых Клиентом и не сдаваемых в аренду рекомендуется рассматривать данные объекты как условно свободные, при этом, проведение оценки осуществлять в предположении постепенного увеличения загрузки с учетом затрат на поиск арендаторов.

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

1. Уровень используемых в расчете арендных ставок или дохода с обязательным указанием метода подсчета¹³ площадей. Также необходимо указать, учитываются ли помещения общего пользования при расчете арендной площади по методу БТИ. Данный факт должен быть учтен при подборе аналогов.
2. Степень «загрузки» объекта (должен быть проведен анализ с указанием объема площадей, которые на текущий момент сданы в аренду¹⁴).
3. Уровень операционных расходов с указанием их структуры (включая резерв на замещение), включение/невключение коммунальных расходов.
4. Обоснование ставок капитализации и дисконтирования.
5. Необходимость дополнительного учета затрат, связанных с поиском арендаторов (на привлечение брокеров)¹⁵.

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

¹² Оценка с помощью метода капитализации дохода возможна при меньшем проценте загрузки, если такая ситуация типична для рынка.

¹³ Могут быть использованы расчеты по стандартам ВОМА, либо БТИ.

¹⁴ При проведении оценки торговых центров должен быть проведен анализ арендного плана с определением доли: сетевых магазинов и известных марок, якорных арендаторов, юридических лиц и физических лиц (ИП). При проведении анализа необходимо учитывать концепцию объекта, а также наличие предварительных договоров аренды. Арендаторы торговых объектов, как правило, делятся на группы в зависимости от типа: якорный арендатор, мини-якорь, торговая галерея, фуд корт и т.д. Проведение детального анализа по принципу «известные марки/неизвестные марки», «юридические лица/физические лица» нецелесообразно.

¹⁵ Как правило, данные затраты в основном относятся к объектам со значительным объемом площадей, например торговым и офисным центрам и т. д.

1. Должна быть 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, не соответствующих рыночным условиям, должно быть 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 для объектов подобного типа.
4. При формировании потока дохода должно быть указано включение/невключение в арендную ставку суммы НДС, операционных и коммунальных расходов, наличия арендных каникул, возмещения затрат на ремонт и пр. особых условий).

При расчете расходов в Отчете об оценке должно быть приведено сравнение величины операционных расходов со среднерыночными данными по величине операционных расходов сопоставимых объектов. Если используемые ставки операционных расходов выше или ниже среднерыночных, это также должно быть отмечено и обосновано в Отчете об оценке.

1.9. Затратный подход

При проведении оценки приносящей доход недвижимости, затратный подход не всегда отражает адекватный результат оценки стоимости. Затратный подход может быть применен при оценке вновь построенных объектов, при этом, проведение оценки подобных объектов доходным и сравнительным подходом (при возможности его использования) обязательно.

В рамках затратного подхода в Отчете об оценке должно быть приведено обоснование определения стоимости имущественных прав на земельный участок.

При проведении оценки земельного участка в Отчете об оценке должно быть указано:

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

Избыточный с точки зрения рынка земельный участок, по которому осуществлено или возможно межевание, может быть оценен как отдельный объект. Критерием определения избыточности земельного участка может являться осуществление анализа плана земельного участка и расположения на нем существующих строений с учетом определения возможности отдельной эксплуатации или застройки подобного избыточного участка¹⁶.

Прибыль предпринимателя должна определяться на основе проведенного анализа сегмента рынка, к которому относится объект оценки. В случае недостаточно аргументированного обоснования данного показателя в Отчете об оценке, Фонд вправе запросить дополнительную аргументацию по данному вопросу.

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, зафиксированными в результате осмотра и в фотоматериалах Отчета об оценке (либо в экспертных заключениях, предоставленных Оценщику).

При определении экономического (внешнего) устаревания можно руководствоваться подходом, основанным на анализе потенциальных доходов, которые может генерировать данный объект (доходный подход).

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

¹⁶ справочно: Объектом залога может выступать участок, который существует де-юре, в тех границах и значениях площади и координат поворотных точек, которые внесены в ГЗК (ГКОН).

ПРИЛОЖЕНИЕ №1.

Ограничения/допущения в рамках оценки недвижимого имущества.

В общем случае исключается проведение оценки для целей залога в ситуации, когда осмотр объекта невозможен либо Оценщик намерен использовать в качестве исходной информации исключительно описание объекта, предоставленное Клиентом.

ПРИ ОЦЕНКЕ ДЛЯ ЦЕЛЕЙ ЗАЛОГА НЕ РЕКОМЕНДУЕТСЯ ИСПОЛЬЗОВАТЬ СЛЕДУЮЩИЕ ДОПУЩЕНИЯ/ОГРАНИЧЕНИЯ:

1. Ограничения/допущения, относящиеся к оценке объектов незавершенного строительства, и/или **при отсутствии полного комплекта правоустанавливающей/технической документации**, например:

1.1. Права на земельный участок под оцениваемым объектом не оформлены. При этом оценка проводилась исходя из предположения о том, что права на земельный участок могут быть оформлены собственником объекта оценки в соответствии с действующим законодательством в области земельных и гражданских правоотношений.

1.2. Оценка осуществляется на основе предположения о том, что «все правоудостоверяющие документы имеются в полном объеме и оформлены надлежащим образом» (данное утверждение может быть сформировано, например, на основании письменного заявления Клиента о том, что эти документы находятся на стадии оформления, регистрации и т.п.).

1.3. Оценка осуществляется на основе предположения о том, что «необходимая разрешительная документация на осуществление проекта по строительству/реконструкции объекта недвижимости получена или может быть получена», при этом на текущий момент разрешительная документация отсутствует.

1.4. Оценка осуществляется на основе предположения о том, что «подключение к инженерным коммуникациям с объемами потребления, необходимыми для эксплуатации планируемого объекта, имеется или возможно», при этом на текущий момент подключение отсутствует.

1.5. Оценка осуществляется на основе предположения о том, что в случае перехода прав собственности на объект недвижимости к новому владельцу все имеющиеся разрешения на подключение объекта оценки к сетям электро-, газо-, водо-, теплоснабжения будут переоформлены на нового собственника при минимальных финансовых затратах.

2. Ограничения/допущения, связанные с **необходимостью осуществления инвестиций в реконструкцию/ремонт оцениваемого объекта**, например:

2.1. Оценка осуществляется на основе предположения о «необходимости осуществления значительных инвестиций для поддержания объектом стабильного потока доходов», при этом индикатор стоимости объекта оценки получен в рамках доходного подхода и имеет значительный вес в согласовании результатов.

3. Ограничения/допущения, связанные с **показателями операционной деятельности объекта**, например:

3.1. Объект функционирует на протяжении продолжительного периода времени, однако на дату оценки значительная часть площадей объекта не сдана в аренду (например, около 40-70%), при этом в Отчете об оценке делается допущение о неэффективности текущего собственника, смена которого позволит новому собственнику резко повысить арендный доход (например, доведением заполняемости до 95%, возможно – с повышением арендной ставки).

Для справки: в данной ситуации важно понять и надлежащим образом обосновать в отчете причину подобной низкой загрузки площадей и только после этого делать вывод относительно эффективности/неэффективности использования объекта и принимать окончательное решение о дальнейшем подходе к оценке объекта.

3.2. Объект функционирует, при этом на дату оценки значительная часть площадей сдана в долгосрочную аренду, арендная ставка существенно отличается от среднерыночной, а в Отчете об оценке делается ошибочное допущение об оценке объекта БЕЗ учета имеющихся ограничений (данное допущение может привести к существенному искажению итоговой стоимости объекта) и др.

К числу возможных ограничений и допущений, для включения в задание на оценку относятся ограничения/допущения, относящиеся к **определению идентификационных признаков объекта оценки**, например:

1. Оценка проводится на основе допущения об отсутствии незаконных перепланировок/модернизаций/реконструкций объекта оценки, если иное не будет установлено в результате визуального осмотра объекта или в результате изучения документов, предоставленных в распоряжение Оценщика для целей проведения оценки. Оценщик не проводит осмотр объекта с применением необходимой измерительной аппаратуры, позволяющей достоверно определить обмерные характеристики объекта оценки.