

Резолюция конференции «Бархат-недвижимость 2014»

11-12 ноября 2014г. в г.Ростове-на-Дону прошла конференция «Бархат-недвижимость 2014», организованная СМИ «Регистр оценщиков» при поддержке Ростовского РО РОО, НП СРО «Межрегиональный союз оценщиков», НП «Ростовская ассоциация оценщиков».

В результате обсуждения предложенной формы проверки отчета об оценке недвижимости, участники конференции решили:

1. Рекомендовать саморегулируемым организациям оценщиков приложенную ниже форму проверки отчета об оценке недвижимости (таблица 1) в качестве основы для формирования экспертного заключения в экспертизе отчета на подтверждение стоимости;
2. Довести данную информацию до саморегулируемых организаций оценщиков и специализированных средств массовой информации.

Таблица 1. Форма проверки отчета об оценке недвижимости.

№ п/п	Параметр	Источник требования	Значение
Общие обязательные требования к отчету об оценке			
1	Порядковый номер отчета указан	ФЗ-135 ст. 11	
2	Отчет представлен:		
	- в печатном виде. Пронумерован постранично, прошит, подписан оценщиками, которые проводили оценку, скреплен личной печатью оценщиков или печатью юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор;	ФЗ-135 ст. 11, ФСО-3 п.6	
	- в форме электронного документа. Подписан усиленной квалифицированной электронной подписью в соответствии с законодательством РФ.	ФЗ-135 ст. 11, ФСО-3 п.6	
3	Дата составления отчета (не более трех месяцев с даты оценки, для отчетов, составление которых в соответствии с действующим законодательством РФ является обязательным), дата определения стоимости объекта оценки	ФЗ-135 ст. 11, ССО РОО	
4	Применяемые в отчете общие понятия и определения соответствуют общим понятиям и определениям, обязательным к применению	ФСО-1, разд. II, ФСО-2 пп. 7-10	
5	Ссылки на источники информации, используемой в отчете, позволяют делать вывод об авторстве и дате ее подготовки, либо приложены копии материалов и распечаток	ФСО-3 п. 10	
6	Информация, предоставленная заказчиком, подписана уполномоченным лицом и заверена в установленном порядке.	ФСО-3 п.11	
7	Основание для проведения оценки - договор об оценке, либо определение суда, арбитражного суда, третейского суда, решение уполномоченного органа	ФЗ-135 ст.9	
8	Основные факты и выводы одновременно содержат общую информацию, идентифицирующую объект оценки, и результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	ФСО-3 п.8а	
9	Итоговая величина стоимости объекта оценки выражена в российских рублях	ФСО-1 п.27	
10	Задание на оценку объекта недвижимости присутствует в составе отчета об оценке, и содержит следующую информацию:	ФСО-3 п.86	
	- объект оценки - состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии);	ФСО-1 п.17а; ФСО-7, п.8	
	- характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики;	ФСО-7, п.8	
	- имущественные права на объект оценки;	ФСО-1 п.17б	
	- права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки;	ФСО-7, п.8	
	- цель оценки;	ФСО-1 п.17в	
	- предполагаемое использование результатов оценки;	ФСО-1 п.17г	
	- ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки;	ФСО-1 п.17г	
	- вид стоимости;	ФСО-1 п.17д	
	- дата оценки;	ФСО-1 п.17е	
	- срок проведения оценки;	ФСО-1 п.17ж	
	- допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка.	ФСО-1 п.17з	
11	Заявление о соответствии присутствует (только для членов СРО РОО)	ССО РОО	
12	Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки, присутствует (только для членов СРО РОО)	ССО РОО	

№ п/п	Параметр	Источник требования	Значение
	Сведения о заказчике оценки представлены в составе:	ФСО-3 п.8в	
	- организационно-правовая форма;		
	- полное наименование;		
	- основной государственный регистрационный номер (далее - ОГРН), дата присвоения ОГРН;		
	- местонахождение.		
13	Сведения об оценщике представлены в составе:	ФСО-3 п.8в	
	- фамилия, имя, отчество оценщика;		
	- местонахождение оценщика;	ФЗ-135 ст. 11	
	- информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков;	ФЗ-135 ст. 11, ФСО-3 п. 8в	
	- номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности;	ФСО-3, п.8в	
	- сведения о страховании гражданской ответственности оценщика;	ФСО-3, п.8в	
	- стаж работы в оценочной деятельности.	ФСО-3, п.8в	
14	Для частнопрактикующего оценщика указаны:	ФСО-3, п.8в	
	- информация о том, что оценщик осуществляет деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой;		
	- ОГРН, дата присвоения ОГРН оценщику, зарегистрированному в качестве индивидуального предпринимателя.		
15	Для оценщика, работающего на основании трудового договора, указаны:	ФСО-3, п.8в	
	- организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор;		
	- полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор;		
	- ОГРН, дата присвоения ОГРН юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор;		
	- местонахождение юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор.		
16	Приведена информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	ФСО-3, п.8в	
17	Приведены допущения, ограничения (ограничительные условия) и пределы применения полученного результата, использованные оценщиком при оценке	ФЗ-135 ст. 11; ФСО-3 п.8г, ССО РОО	
18	Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения	ФЗ-135 ст. 11	
19	Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	ФЗ-135 ст. 11	
20	Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения:	ФЗ-135 ст. 11, ФСО-3 п.8д	
	- Федеральные стандарты оценки (ФСО);		
	- стандарты и правила осуществления оценочной деятельности РОО (ССО РОО).		
21	Осмотр объекта оценки:	ФСО-7, п.5	
	- осуществлен в период, возможно близкий к дате оценки, дата обследования объекта оценки указана;		
	- осуществлен, и использована дата осмотра, в соответствии заданием на оценку, дата обследования объекта оценки указана;		
	- не проведен, но в отчете об оценке указаны причины, по которым объект оценки не осмотрен, а также явно указаны допущения и ограничения, связанные с непроведением осмотра.		
22	Точное описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, содержит сведения:	ФЗ-135 ст.11, ФСО-3 п.8е	
	- об имущественных правах;		
	- об обременениях, связанных с объектом оценки;		
	- о физических свойствах объекта оценки;		
	- об износе;		
	- об устареваниях.		
23	Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта	ФСО-3 п.8е	

№ п/п	Параметр	Источник требования	Значение
	оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки		
24	Информация о текущем использовании объекта оценки	ФСО-3 п.8е	
25	Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.	ФСО-3 п.8е	
26	В отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, - приведены реквизиты юридического лица и балансовая стоимость объекта	ФЗ-135 ст.11	
	Анализ рынка		
27	Исследован рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.	ФСО-7, п.10	
28	При анализе рынка недвижимости учтены параметры:	ФСО-7, п.11	
	- анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки;		
	- определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, - при необходимости, - расширена территория исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта;		
	- анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен;		
	- анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов;		
	- основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.		
29	Объем исследований ценового диапазона рынка достаточен для использования в оценке стоимости объекта оценки	ФСО-7, п.11	
	Анализ наиболее эффективного использования		
30	Анализ наиболее эффективного использования:	ФСО-7, п.12	
	- не уместен для условий проведения оценки, что отражено в отчет об оценке;		
	- уместен для условий проведения оценки, что отражено в отчет об оценке в объёме, достаточном для применения уместных подходов к оценке.		
	Сравнительный подход		
31	Сравнительный подход применен с использованием результата анализа наиболее эффективного использования объекта или приведен обоснованный отказ от применения сравнительного подхода.	ФСО-7, п.15	
32	Оценка связана со специфическими условиями, что предопределило использование методологии расчетов, с самостоятельно определенным методом (методами) оценки недвижимости в рамках сравнительного подхода, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При этом в отчете об оценке приведено описание выбранного оценщиком метода (методов), позволяющее пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки.	ФСО-7, п.25	
33	Оценка не связана со специфическими условиями, что предопределило использование сравнительного подхода, с выполненными условиями возможности применения сравнительного подхода:	ФСО-7, п.22	
	- в качестве объектов-аналогов использованы объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов единообразно;		
	- при проведении оценки описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах;		

№ п/п	Параметр	Источник требования	Значение
	- в случае использования в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов это обосновано в отчете об оценке;		
	- использованы типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема.		
34	Выбор сопоставимых объектов недвижимости при применении сравнительного подхода соответствуют результатам анализа наиболее эффективного использования объекта	ФСО-7, п.15	
35	Для выбора методов оценки объекта оценки в рамках сравнительного подхода использованы результаты анализа наиболее эффективного использования объекта	ФСО-7, п.15	
	Доходный подход		
36	Доходный подход применен в соответствии с анализом наиболее эффективного использования объекта или приведен обоснованный отказ от применения доходного подхода	ФСО-7, п.15	
37	Оценка не связана со специфическими условиями, что предопределило использование доходного подхода; выполнены и в достаточной мере описаны условия возможности применения доходного подхода:	ФСО-7, п.23	
	- подход применён для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;	ФСО-7, п.23	
	- установлен период прогнозирования;	ФСО-1 п.21	
	- исследована способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования;	ФСО-1 п.21	
	- исследована способность объекта оценки приносить поток доходов в период после прогнозирования;	ФСО-1 п.21	
	Затратный подход		
38	Затратный подход:		
	- применен с в соответствии с результатами анализа наиболее эффективного использования объекта;	ФСО-7, п.15	
	- применён на основании низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);	ФСО-7, п.24в	
	- не использован с обоснованием отказа от применения.		
39	Оценка не связана со специфическими условиями, что предопределило использование затратного подхода, в следующей последовательности:	ФСО-7, п.24г	
	- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный (в предположении его наиболее эффективного использования);	ФСО-7, п.24д	
	- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства (как сумма издержек, входящих в состав строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ), проведенный на основании:	ФСО-7, п.24г, ж	
	- определение прибыли предпринимателя;		
	- величина прибыли предпринимателя определена на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;	ФСО-7, п.24з	
	- определение износа и устареваний;	ФСО-7, п.24г	
	- величина износа и устареваний определена как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания отнесён к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.	ФСО-7, п.24и	
	- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;		
	- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства.		
	Согласование результатов оценки		
40	Согласование результатов оценки недвижимости, полученных с использованием различных методов и подходов, к оценке, и отражение его результатов в отчете об	ФСО-7, п.26	

№ п/п	Параметр	Источник требования	Значение
	оценке осуществлено, и проведено в соответствии с требованиями:		
	- описана процедура согласования;	ФСО-1 п.24, ФСО-3 п.8и	
	- выбор использованных весов обоснован.	ФСО-1 п.24, ФСО-3 п.8и	
41	Для случая использования в рамках какого-либо из подходов к оценке недвижимости нескольких методов оценки выполнено предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки недвижимости данным подходом.	ФСО-7, п.27	
42	В процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, полученных с применением разных подходов:	ФСО-7, п.28	
	- проанализированы достоинства и недостатки этих подходов;		
	- объяснены расхождения промежуточных результатов;		
	- на основе проведенного анализа определен итоговый результат оценки недвижимости.		
43	При недостаточности рыночных данных, необходимых для реализации какого-либо из подходов к оценке недвижимости, в рамках выбранного подхода на основе имеющихся данных указаны ориентировочные значения (значение) оцениваемой величины, которые не учитываются при итоговом согласовании, но могут быть использованы в качестве поправочных к итоговому результату оценки недвижимости.	ФСО-7, п.29	
44	После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости:	ФСО-7, п.30	
	- привел свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость;		
	- не привел свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, т.к. в задании на оценку указано иное.		
45	В приложениях присутствуют копии документов:	ФСО-3, п.9	
	- устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки;		
	- правоустанавливающие и правоподтверждающие документы;		
	- документы технической инвентаризации;		
	- заключения специальных экспертиз (при их наличии);		
	- другие документы по объекту оценки (при их наличии).		

Обозначения степени удовлетворения объема раскрытия информации в графе «Значение»:

Соответствует – в том случае, если представленное раскрытие вопроса (параметр) соответствует необходимому объему, в соответствии с нормативом;

Не соответствует – в том случае, если вопрос (параметр) не представлен в отчете, что, одновременно, влечет недопустимо высокую неопределённость в формировании стоимости объекта;

Частично - в том случае, если представленное раскрытие вопроса (параметра) не соответствует объему, необходимому для недвусмысленного использования данных в рассматриваемом пункте или в других разделах, основанных на данных рассматриваемого пункта;

Не уместно - в том случае, если данный параметр не должен контролироваться в соответствии с заданием на оценку, особенностями объекта оценки, ограничивающими условиями, или особенностями проведения оценки объекта недвижимости.

При возможности, рекомендуется указывать страницу экспертируемого отчета об оценке, на которой раскрывается рассматриваемый параметр.

От лица у частников конференции
«Бархат-недвижимость 2014», к.э.н.

Бабенко Р.В.