

Типовое задание на оценку незастроенных земельных участков (кроме земель сельскохозяйственного назначения и земель, предназначенных для разработки полезных ископаемых)

1. Объект оценки

Объектом оценки является Право собственности (или аренды) на земельный участок

(в случае большого количества объектов, прилагается список, заверенный Клиентом и Оценщиком).

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

2. Цель оценки

Определение **рыночной и ликвидационной**¹ стоимости имущества в целях возможной последующей передачи его в залог Фонду.

Определение ликвидационной стоимости объекта(-ов) оценки осуществляется при сроке рыночной экспозиции не превышающем 270² календарных дней, для принятия Фондом управленческих решений.

Дополнительно определяются:³

Стоимость объекта должна быть определена в рублях.

Рыночная и ликвидационная стоимости указываются в разбивке по каждому объекту оценки (если их несколько) и в совокупности по всем вместе взятым объектам оценки.

3. Вид определяемой стоимости

Рыночная стоимость⁴ – 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.

1 И/или иного вида стоимости.

2 Носит рекомендательный характер и определяется для каждого конкретного случая отдельно

3 Указывается перечень дополнительно определяемых параметров

4 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.

Ликвидационная стоимость⁵ – это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, 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 должен быть осуществлен непосредственно оценщиком, совместно с представителями Клиента. Результаты осмотра должны быть оформлены в виде фотографий⁶ 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 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 объектов недвижимости, 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. Земельный участок: разрешенное и текущее использование, адрес, кадастровый номер,

⁵ Федеральный Закон РФ от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральный Стандарт Оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №298.

⁶ 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: сам объект оценки, вид с улицы (фасад), окружение объекта оценки, объекты недвижимости или иные объекты движимого имущества, расположенные на объекте оценки. Фотографии должны быть подписаны, при необходимости содержать пояснения.

площадь земельного участка, площадь застройки, характеристика правоустанавливающих документов.

2. Местоположение: фрагмент карты (схемы) с указанием местоположения Объекта оценки.
3. При наличии – проект строительства: функциональное назначение, адрес, общая/полезная площадь, конструктивная система здания, предполагаемая дата ввода в эксплуатацию, этажность, наличие подземных этажей, состав инженерных коммуникаций, систем безопасности, высота потолков, состояние и материалы отделки.

Анализ рынка и анализ ликвидности имущества

В Отчете об оценке должна быть:

1. Указана характеристика сегмента рынка объекта оценки: емкость, динамика цен, наиболее значимые сделки 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 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, 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 оценки 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 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 земельных участков могут быть использованы сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки.

При проведении оценки обязательно использование сравнительного подхода.

Оценка доходным подходом может производиться только в случае, когда имеется утвержденная в установленном порядке проектная документация на строительство объекта недвижимости на оцениваемом земельном участке.

Оценка доходным подходом производится с учетом технико-экономических показателей будущего объекта недвижимости, которые определены утвержденной в установленном порядке проектной документацией на строительство.

В случае применения доходного подхода и невозможности использования сравнительного подхода в Отчете об оценке (далее - Отчет) должны быть приведены рыночные ориентиры по возможной стоимости объекта, дающие подтверждение результатов, полученных с использованием доходного подхода.

Сравнительный подход

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 и т.п.

При формировании перечня аналогов в Отчете должен быть представлен фрагмент карты (схемы) 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 30% (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 30% (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.

Доходный подход

В рамках доходного подхода допускается использование метода предполагаемого использования и метода остатка. При этом должны быть проведены:

1. Анализ документов по проекту строительства.
2. Анализ зоны конкуренции, включая анализ текущей и потенциальной конкуренции и анализ

спроса на помещения в будущем объекте недвижимости. На основании проведенного анализа должен быть сделан вывод о конкурентоспособности будущего объекта и его востребованности на рынке, что должно быть в дальнейшем учтено при проведении оценки.

3. Анализ концепции будущего объекта (соответствие выбранного класса объекта рыночным условиям, соответствие концепции проекта выбранному классу, соответствие планировочных решений объекта выбранному классу).
4. Анализ параметров, которые используются в доходной части расчетов (ставок аренды, цен продаж, эксплуатационных расходов, ставок капитализации и дисконтирования и др.), на предмет их соответствия рыночному уровню.
5. Анализ бюджета строительства на предмет его соответствия средним рыночным данным.
6. Анализ графика осуществления затрат на строительство на предмет его осуществимости и соответствия рыночным данным.

Несоответствие класса, концепции, планировочных решений текущим рыночным условиям, должно быть учтено при оценке (в показателях загрузки, ставках аренды, ценах продажи, ставке дисконтирования и др.).

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

1. Уровень используемых в расчетах цен продаж и ставок аренды.
2. Уровень используемых в расчетах эксплуатационных расходов.
3. Обоснование используемых прогнозов изменения цен продаж, ставок аренды и др.
4. Обоснование ставок капитализации и дисконтирования.
5. График реализации (при использовании в расчетах).
6. Уровень инвестиционных затрат на строительство.

При невозможности выполнения пунктов, перечисленных в рамках сравнительного и доходного 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 30%). 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.