

Требования, предъявляемые ПАО «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК» к отчетам об оценке недвижимого имущества для целей залога

Общие требования, предъявляемые к отчету:

Отчет об оценке должен быть оформлен в соответствии с Федеральным законом от 29.07.98 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (со всеми изменениями на дату оценки), Федеральными стандартами оценки 1,2, 3, 7 и 9, стандартами СРО, членом которой является (ютя) оценщик (и), а также в соответствии с настоящими Требованиями.

№ п/п	Требования
1.	Цель оценки – определение рыночной и ликвидационной стоимостей как стоимостей в обмене для целей залога в Банке, исходя из предположения текущего использования объекта на дату оценки
2.	Рыночную и ликвидационную стоимости указывать как с учетом НДС так и без учета НДС
3.	Если в состав оцениваемого имущества входят несколько объектов недвижимости, в итоговой стоимости должна быть выделена стоимость каждого объекта в отдельности
4.	Провести идентификацию и осмотр оцениваемого имущества
5.	При производстве фотосъемки объекта оценки зафиксировать внешний вид объекта с каждой стороны, внутренние помещения с различным уровнем качества отделки, проблемные зоны (трещины, повреждения и т.п.) при их наличии. При производстве фотосъемки жилых многоквартирных домов зафиксировать указатель на доме с номером
6.	Если объект оценки не эксплуатируется, указать это в отчете
7.	При наличии на земельном участке иных объектов недвижимости (помимо оцениваемого) указать в отчете об оценке перечень данных объектов и проанализировать возможность автономной эксплуатации оцениваемого объекта
8.	Проанализировать техническое состояние объекта и осуществить проверку соответствия параметров объекта, указанных в технических и правоустанавливающих документах, фактическим данным по результатам осмотра. При выявлении несанкционированных перепланировок / модернизаций / реконструкций указать их в отчете об оценке и провести анализ возможности их узаконивания или указать примерный объем затрат, необходимых для приведения объекта в исходное состояние
9.	Проанализировать, каким образом объект обеспечен коммуникациями: - подключен полностью к городским сетям; - имеет автономные коммуникации на территории; - зависит ли от других собственников в части обеспечения коммуникациями и т.д.
10.	Указать обременения в виде долгосрочной аренды, ипотеки / залога, безвозмездного пользования, сервитутов (в случае их наличия)
11.	Расчет рыночной стоимости произвести тремя подходами. Отказ от использования того или иного подхода должен быть аргументирован и обоснован в соответствии с требованиями ФСО
11.1.	для коммерческой недвижимости (офисные, торговые и производственно-складские помещения / здания) обязательно использовать сравнительный и доходный подходы. При этом удельный вес доверия доходного подхода должен составлять не менее 0,5. При неразвитости рынка коммерческой недвижимости в регионах Российской Федерации возможен обоснованный отказ от использования того или иного подхода, при обязательном анализе рынка недвижимости в схожих регионах и обоснованных выводах о возможной стоимости оцениваемого объекта
11.2.	стоимость прав на земельные участки определять только сравнительным подходом
11.3.	стоимость жилой и загородной недвижимости определять только в рамках сравнительного подхода
12.	Анализ ликвидности объекта оценки в обязательном порядке выносится в отдельный подраздел отчета с указанием вывода об уровне ликвидности объекта оценки и его приемлемости в качестве залогового обеспечения

Требования, предъявляемые к разделу «Описание объекта оценки»:

№ п/п	Требования
1.	Отразить наименование, местоположение и описание зданий, строений, сооружений, помещений с указанием основных количественных и качественных характеристик
2.	Указать назначение и разрешенный вид использования, кадастровый номер и площадь земельного участка, на котором расположен объект оценки, площадь застройки земельного участка, сведения об обременениях (сервитут, аренда), достаточность земельного участка для эффективного функционирования объекта недвижимости
3.	При описании незастроенного земельного участка указать его назначение и разрешенный вид использования, кадастровый номер и площадь, местоположение участка, сведения об обременениях (сервитут, незавершенное строительство, аренда)
4.	Указать характер имущественных прав на объект оценки
5.	Указать назначение и разрешенное использование объекта оценки
6.	Указать фактическое использование объекта оценки
7.	Указать год постройки (для зданий, строений, сооружений)
8.	Указать износ согласно данным технического паспорта
9.	Указать возможные ограничения в использовании зданий, строений, сооружений (памятники истории и культуры, аренда и т.п.)

Требования, предъявляемые к разделу «Анализ рынка»:

№ п/п	Требования
1.	Отразить общую характеристику рынка земли в районе расположения объекта оценки
2.	Отразить общую характеристику рынка недвижимости в районе расположения объекта оценки
3.	Провести 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
4.	Определить средний уровень операционных расходов на имущество, сопоставимое с оцениваемым
5.	Отразить общую характеристику рынка аренды сопоставимых и (или) аналогичных объектов в районе расположения объекта оценки
6.	Провести анализ арендных ставок на объекты, сопоставимые с оцениваемым. Определить тренд арендных ставок в зависимости от загрузки, местоположения, изменения назначения и т.п.
7.	Определить средний уровень загрузки арендаторами площадей, подобных оцениваемым, в регионе нахождения объекта оценки
8.	Определить объекты, которые могут быть созданы в ближайшее время на данном сегменте рынка (при наличии информации)
9.	Определить нормы прибыли на данном сегменте рынка
10.	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
11.	Определить типичные сроки экспозиции объектов, подобных оцениваемым, с целью определения степени ликвидности имущества в дальнейшем
12.	При неразвитости рынка коммерческой недвижимости в районе расположения объекта оценки провести анализ рынка в схожих регионах с указанием вышеперечисленных требований
13.	Привести прямые ссылки на источники информации, используемые в обзоре, с указанием дат

Затратный подход (носит справочный характер):

№ п/п	Требования
1.	Оценку стоимости имущественного права на земельный участок проводить методом сравнительного подхода к оценке на основе анализа наиболее эффективного использования
2.	Суммы затрат на воспроизводство или замещение вновь построенных объектов (зданий, строений, сооружений), при этом проведение оценки подобных объектов доходным и сравнительным подходом (при возможности его использования) обязательно
3.	Величины накопленного износа зданий, строений, сооружений
4.	Прибыли предпринимателя

Сравнительный подход:

№ п/п	Требования
1.	В расчетах использовать не менее четырех объектов-аналогов с обязательным указанием их:
1.1.	местоположения
1.2.	площади земельного участка для эксплуатации здания
1.3.	назначения и текущего использования
1.4.	характеристик конструктивных особенностей и капитальности здания (например, группа капитальности, материал стен и других несущих конструкций)
1.5.	состояния
1.6.	общей и полезной площади. При этом аналоги для объектов оценки площадью до 1 000 кв.м. могут отличаться от объекта оценки не более чем в 5 раз, для объектов площадью 1 000–5 000 кв.м. – не более чем в 4 раза, для объектов площадью свыше 5 000 кв.м. – не более чем в 3 раза
1.7.	класса объекта-аналога
1.8.	цены сделки, предложения или спроса
1.9.	источника информации (электронные ссылки непосредственно на объекты аналоги, скриншоты объектов-аналогов)
2.	Обосновать корректировки стоимостных показателей аналогов
	корректировка на местоположение
	корректировка на дату предложения
	корректировка на торг (должна составлять не менее 5%)
	корректировка на размер земельного участка
	корректировка на группу капитальности
	корректировка на масштаб объекта
	корректировка на состояние
3.	Если значение суммарной корректировки (модуля частных корректировок) по каждому из выбранных объектов-аналогов составляет более 30% (без учета скидки на торг), привести обоснование такого значения суммарной корректировки, а также обоснование возможности позиционирования таких объектов в качестве аналогов объекта оценки

Доходный подход:

№ п/п	Требования
1.	Применять метод капитализации доходов для определения стоимости эксплуатируемых зданий / помещений в следующих случаях:
1.1.	объект оценки генерирует стабильный доход
1.2.	загрузка объекта оценки составляет не менее 50% от арендопригодной площади
1.3.	объект оценки находится в рабочем состоянии, не является объектом незавершенного строительства, для его функционирования не требуется капитального ремонта или реконструкции
1.4.	объект оценки находится на завершающем этапе реконструкции, срок реализации которого составляет не более 3-4 месяцев, при этом учитываются затраты на ремонт
1.5.	отсутствуют риски потери стабильного дохода в связи с выходом на рынок (в ближайшем окружении объекта оценки – конкурентной среде) новых объектов в рассматриваемом сегменте недвижимости
2.	В остальных случаях возможно применение метода дисконтированных денежных потоков
3.	Рассчитать рыночную арендную ставку непосредственно в районе расположения объекта оценки с указанием источников информации
4.	Размер используемой в расчете арендной ставки должен соответствовать среднерыночной арендной ставке непосредственно в районе расположения объекта оценки
5.	Если оцениваемый объект сдается в аренду на долгосрочных условиях (более 1 года), при расчете использовать размер арендной ставки по договору аренды, за исключением случаев, когда величина расхождения между рыночной арендной ставкой и ставкой по договору составляет более 20%
6.	Операционные расходы с учетом / без учета коммунальных расходов должны включать:
6.1.	налог на имущество
6.2.	страховые платежи
6.3.	плату за земельный участок
6.4.	затраты на улучшение
7.	Если размер операционных расходов, представленных заказчиком, отличается от среднерыночных значений (указываются в ежеквартальных обзорах рынков недвижимости) не более чем на 20%, в расчетах использовать данные заказчика. При более значительном расхождении среднерыночных показателей и данных заказчика расчет необходимо производить по среднерыночным показателям

8.	<p>Ставка капитализации при расчете стоимости недвижимости.</p> <p>Для сегмента А, А+,В+ допускается использование фиксированных ставок капитализации, приведенных в актуальных обзорах рынка недвижимости.</p> <p>Для сегмента В, С, D и ниже для расчета ставки капитализации необходимо использовать кумулятивный подход и, при возможности (при наличии достаточного количества информации), метод рыночной экстракции</p>
----	--

Согласование результатов:

№ п/п	Требования
1.	Обоснование весовых коэффициентов при определении итоговой величины стоимости, учитывающее в том числе: возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя и продавца; качество и обширность данных, на основе которых проводится оценка