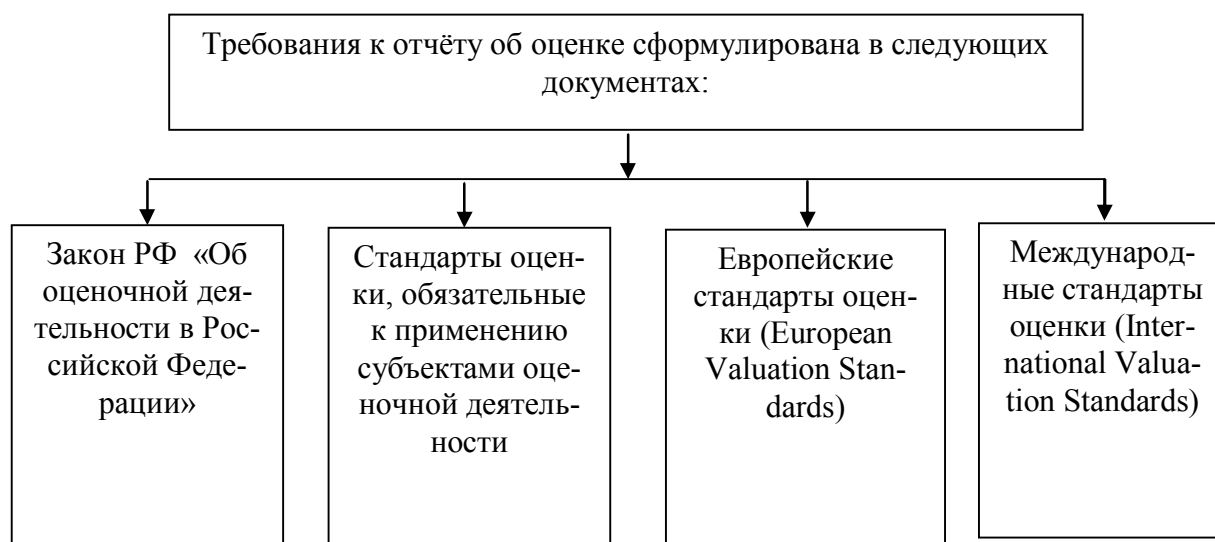


## Глава 4. ПОДГОТОВКА ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ СОБСТВЕННОСТИ

### 4.1. Требования к отчету об оценке

Результаты работ по оценке оформляются в виде отчета об оценке. «Надлежащим исполнением оценщиком своих обязанностей, возложенных на него договором, являются своевременные составления в письменной форме и передача заказчику отчета об оценке объекта оценки» (ст. 11 Закона РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.09.1998 г. № 135-ФЗ).



Требования к отчету об оценке, сформулированные в Законе, можно условно разделить на формализованные (предполагающие наличие в отчете обязательных элементов) и содержательные (связанные с отражением в отчете существенных элементов (этапов) процесса оценки).

**Формализованные требования**, изложенные в нормативных документах, регламентирующих оценочную деятельность в Российской Федерации.

В отчете обязательно должны быть отражены:

дата составления и порядковый номер отчета;

основание для проведения оценки объекта собственности;

место нахождения оценщика и сведения о выданном ему документе на осуществление оценочной деятельности;

точное описание объекта собственности, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу – реквизиты юридического лица и балансовая стоимость данного объекта оценки;

используемые стандарты оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта собственности;

перечень использованных при проведении оценки объекта собственности данных с указанием источников их получения, а также принятые при проведении оценки объекта собственности допущения;

последовательность (технология) определения стоимости объекта собственности и ее итоговая величина, а также ограничения и пределы применения полученного результата;

дата определения стоимости объекта собственности;

перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта собственности.

Отчет должен быть пронумерован постранично, прошит, скреплен печатью, а также подписан оценщиком (индивидуальным предпринимателем), который осуществил оценку объекта собственности.

**Содержательные требования**, изложенные в нормативных документах, регламентирующих оценочную деятельность в Российской Федерации.

Отчет не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение.

В отчете в обязательном порядке указываются цели и задачи проведения оценки объекта, а также приводятся иные сведения, которые необходимы для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта собственности, отраженных в отчете.

Отчет может также содержать сведения, являющиеся, по мнению оценщика, существенно важными для полноты отражения примененного им метода расчета стоимости конкретного объекта собственности.

**Требования к отчету об оценке, изложенные в Европейских стандартах оценки**

Отчет об оценке:

по своей структуре и форме изложения должен обеспечивать ясное и недвусмысленное заключение о результатах оценки с достаточными подробностями, чтобы гарантировать, что все существенные элементы процесса оценки учтены и невозможно неправильное толкование реальной ситуации с объектом оценки;

должен быть объективным, и оценщик должен гарантировать отсутствие конфликта интересов, включая процедуру внутреннего контроля, и что он (оценщик) не находится под влиянием, оказываемым на него клиентом или третьей стороной в связи с получением конкретного результата стоимости.

Европейские стандарты оценки рекомендуют, чтобы отчет об оценке содержал следующие элементы:

1. Задание на оценку, дату и цель оценки.
2. Базу оценки, в том числе определение вида стоимости.
3. Условия владения и классификацию активов, которые являются объектом оценки.
4. Идентификацию активов, их местонахождение, даты осмотра и полноту исследования.
5. Нормативные требования, в которых проводилась оценка.
6. Специальные допущения и ограничительные условия.

7. Перечень всего имущества, включаемого в оценку, отличного от основного объекта оценки.

8. Заявление о соблюдении Европейских стандартов оценки и о том, что соблюдались требования национальных нормативных документов или других стандартов.

9. Все прочие вопросы, которые могут иметь отношение к оценке.

10. Отчет должен быть подписан оценщиком и датирован.

### ***Требования к отчету об оценке, изложенные в Международных стандартах оценки***

Отчет должен включать:

описание анализируемой информации и данных;

использованных подходов к оценке и процедур оценки;

рассуждения в обоснование анализа, мнений и заключений, которые содержатся в отчете.

Отчет должен содержать:

заявление, извещающее пользователя, что отчет является конфиденциальным для оценщика и пользователя и что оценщик не несет никакой ответственности в том случае, если какая-либо третья сторона будет опираться в своих заключениях на отчет;

объяснение любых отступлений от требований, имя, профессиональную квалификацию и подпись оценщика.

В отчете должны быть:

оговорка, запрещающая публикацию отчета полностью или по частям, или публикацию ссылок на отчет, данных, содержащихся в отчете, имени и профессиональной принадлежности оценщика (без письменного согласия оценщика);

заявление, подтверждающее, что оценка была проведена в соответствии с международными стандартами оценки;

отражение любых отступлений от требований этих стандартов.

### ***Структура и содержание отчета об оценке объектов собственности***

Основные формы отчетов об оценке:

#### ***Письменный отчет***

Результаты оценки сообщаются клиенту в письменной форме. Письменные отчеты могут представлять собой подробные документы, содержащие все исследованные материалы и проведенный анализ для установления заключения о стоимости или сокращенные документы, формы, используемые государственными структурами или другими организациями.

#### ***Устный отчет***

Результаты оценки устно сообщаются клиенту и представляются в качестве доклада или презентации. Отчет, излагаемый устно, должен быть подтвержден рабочими материалами и, как минимум, сопровождаться письменным резюме оценки.

## 4.2. Рекомендации по подготовке отчета об оценке

Основные принципы подготовки обоснованного отчета об оценке подобны принципам написания хорошей научной работы или реферата.

Читатель должен ясно представлять:

Цели оценки.

Последовательность действий, предпринятых для выполнения задания по оценке стоимости объекта собственности.

Логику использования данных и рассуждений, приведших к заключению и подтверждающих его.

Полученные выводы.

**Качественно подготовленный отчет об оценке** должен быть:

аккуратно оформлен. Форма подачи материала должна обеспечивать наилучшее восприятие со стороны читателя;

исчерпывающим по содержанию. Отчет должен содержать все относящиеся к делу данные и выводы, которые влияют на результат оценки;

сбалансированным. Должны быть отражены все как позитивные, так и негативные факторы, влияющие на оценку стоимости объекта оценки. Соответственно, отчет должен содержать беспристрастное обсуждение всех относящихся к делу факторов;

«доступным». Все читатели отчета должны иметь возможность проследить проделанную работу и полученные результаты. Отчет должен быть ясным, специальные термины должны быть объяснены, цифровые данные должны быть описаны так, чтобы все могли их понимать;

логически последовательным от исходных данных к окончательному заключению;

обоснованным. Отчет должен представить достаточно деталей, чтобы читатель мог воспроизвести за оценщиком весь процесс оценки и прийти к тому же результату;

без неточностей, ошибок и опечаток.

**Примерная структура отчета об оценке объектов собственности**

*Структура отчета об оценке объектов коммерческой недвижимости*

1. Основные положения.

1.1. Основание для проведения оценки.

1.2. Реквизиты оценщика.

1.3. Сведения о лицензировании и страховании ответственности при осуществлении оценочной деятельности.

1.4. Стандарты оценки.

1.5. Цель и назначение оценки.

1.6. Основные допущения и предположения.

1.7. Сведения об объекте оценки.

2. Объем и этапы исследования.

3. Экономическая ситуация в регионе.

3.1. Экономическая ситуация в регионе.

3.2. Рынок нежилого фонда.

4. Обзор рынка недвижимости или других основных производственных фондов (ОПФ) в регионе.

4.1. Анализ рынка недвижимости (офисы, заводская недвижимость, торговые помещения, склады) или других ОПФ.

4.2. Выводы.

5. Характеристика местоположения.

5.1. Характеристика местоположения.

5.2. Карта местоположения.

5.3. Фотографии участка земли и улучшений, других объектов оценки.

5.4. Характеристика земельного участка.

6. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки.

7. Определение стоимости объекта.

7.1. Затратный подход.

7.2. Рыночный подход.

7.3. Доходный подход.

8. Согласование результатов и заключение о рыночной стоимости.

*Раздел 1* включает следующие сведения:

цели и дату оценки, реквизиты сторон, основные допущения и ограничения: определяются ограничивающие работу оценщика условия и допущения (например, неполнота полученной от заказчика информации;

необходимость обращения к сторонним организациям за дополнительной информацией;

необходимость сохранения целостности отчета.

*В разделе 2* определяются основной объем и этапы оценки.

Оценка рыночной стоимости включает следующие этапы:

сбор общих данных и их анализ;

сбор специальных данных и их анализ;

анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки;

применение методов оценки объекта;

подготовку отчета об установленной стоимости.

*В разделе 3* дается обзор экономической ситуации в регионе:

описание и характеристика общей экономической ситуации в регионе (инвестиции, производство, занятость, финансы, рынок);

характеристика экономической ситуации в районе нахождения объекта оценки.

*В разделе 4* приводится обзор регионального рынка оцениваемых объектов:

даются примеры сделок со схожими объектами за определенный период в регионе;

проводится анализ отдельных сегментов рынка оцениваемых объектов.

В заключении раздела делаются выводы относительно привлекательности объектов оценки в регионе и их приблизительной рыночной стоимости.

*В разделе 5* даются описание и характеристика местоположения объекта оценки:

границы, в которых находится объект (географическое описание границ объекта оценки);

застроенность окружения (описание застроенности окружения как по границам, так и внутри объекта);

местоположение и транспортная доступность объекта (расположенность по отношению к транспортным маршрутам);

развитость инфраструктуры (зонирование, типы землепользования, типичное использование окружающей недвижимости);

экологическое состояние (общая экологическая обстановка в районе нахождения объекта оценки);

выводы (положительные и отрицательные характеристики объекта оценки).

*В разделе 6* проводится анализ эффективности использования объекта.

*В разделе 7* определяется стоимость объекта. При определении стоимости оценщик использует методы:

затратного подхода;

рыночного подхода;

доходного подхода.

В заключении раздела приводится таблица с данными, которые получены на основе применяемых подходов при определении стоимостей оцениваемого объекта.

*В разделе 8* приводятся отчет и заключение о рыночной стоимости объекта собственности:

описание расчетно-аналитических результатов оценки при использовании доходного, затратного и рыночного подходов;

согласование результатов оценки между оценщиком и заказчиком;

заключение о рыночной стоимости оцениваемого объекта.



Таким образом, структура отчета об оценке собственности отражает алгоритм выполняемых оценочных работ, исключая в идеале возможность неправильного толкования процесса и результата оценки.

Основной принцип, которому должен следовать автор отчета об оценке, это максимальное удобство пользователя отчета.

#### ***Типичные недостатки отчетов об оценке объектов собственности***

1. Небрежное оформление работы.
2. Наличие грамматических, синтаксических, стилистических, арифметических ошибок и опечаток.
3. Отсутствие четкой идентификации объекта оценки.
4. Непоследовательное применение определения типа стоимости.
5. Рассогласования.
6. Недостаточная аргументация данных.
7. Наличие излишней и несущественной информации.
8. Использование малопонятных или двусмысленных терминов без их разъяснения.

### **4.3. Экспертное заключение**

#### ***Содержание экспертного заключения***

Общие сведения относительно выполняемой оценки – заказчик оценки, вид и цель оценки.

Общие сведения отчета об оценке – номер и дата составления отчета; объект оценки; правообладатель и его реквизиты; дата определения стоимости;

вид определяемой стоимости; цели и задачи определения оценки; специалисты-оценщики, подписавшие отчет; итоговое значение стоимости объекта оценки и т. д.

Содержательный раздел заключения – расчетно-аналитический материал и выводы по стоимости оцениваемых объектов.

Итоговое заключение – выводы по результатам оценки в соответствии с целевой установкой.

### ***Принципы формирования экспертного заключения***

#### **1. Непротиворечивость требованиям:**

Закона «Об оценочной деятельности в РФ»;  
стандартов оценки;  
договора об оценке.

#### **2. Использование:**

технико-экономических характеристик объекта оценки и аналогов;  
методических основ определения стоимости оцениваемых объектов;  
достоверной информации стоимости объекта оценки.

**3. Применение соответствующих подходов к определению стоимости объекта оценки исходя из характера его целевого использования.**

**4. Соблюдение соответствия методов расчета методическим основам определения стоимости объекта оценки.**