



СТАНДАРТ

РОССИЙСКОГО ОБЩЕСТВА ОЦЕНЩИКОВ

ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ, ЯВЛЯЮЩЕЙСЯ СОБСТВЕННОСТЬЮ СТРАХОВЫХ КОМПАНИЙ И ПЕНСИОННЫХ ФОНДОВ

Основные положения

СТО РОО 21-02-96

Предисловие

1. Принят и введен в действие постановлением Правления Российского общества оценщиков 11 сентября 1996 года, протокол № 16, г. Москва.
2. Введен впервые.
3. В настоящем стандарте использован текст Международного стандарта оценки “Оценка недвижимости, являющейся собственностью страховых компаний и пенсионных фондов”, подготовленный Международным комитетом по стандартам оценки имущества (The International Asse~~t~~e Valuation Standards Committee) .
4. Стандарт полностью соответствует Уставу Российского общества оценщиков, зарегистрированному Минюстом РФ 01 сентября 1995г. (свидетельство о регистрации N 3054).
5. Информация о стандарте направлена в Федеральный фонд стандартов Госстандарта Российской Федерации.

Настоящий стандарт не может быть полностью или частично воспроизведен, тиражирован и распространен в качестве официального издания без разрешения Правления Российского общества оценщиков.

Содержание

1. Введение
2. Определения
3. Формулировка Стандарта
4. Взаимосвязь со стандартами бухгалтерского учета
5. Замечания
6. Требования к изложению фактического материала
7. Условия отступления от Стандарта

Содержание Стандарта следует рассматривать в соответствии

с СТО РОО 20-01-96 "Общие понятия и принципы оценки".

1. Введение

- 1.1 Целью настоящего Стандарта является предоставление Оценщикам ориентиров для проведения оценки основных активов, являющихся собственностью страховых компаний и пенсионных фондов.
- 1.2 В настоящем Стандарте рассматриваются общие понятия и принципы, которыми должны руководствоваться Оценщики и которые должны находить понимание среди владельцев недвижимости и других пользователей услугами профессиональной оценки.
- 1.3 Оценщикам рекомендуется провести консультацию с руководством предприятия для того, чтобы точно установить характер задания, которое они должны выполнить, а также чтобы ознакомиться с проводимой политикой и правилами функционирования страховых компаний и пенсионных фондов.

2. Определения

- 2.1 Объекты недвижимости, находящиеся во владении страховой компании или пенсионного фонда, могут быть классифицированы по четырем группам:
 - а) недвижимость в качестве объектов инвестиций;
 - б) недвижимость в стадии строительства;
 - в) недвижимость под застройку;
 - г) недвижимость, занимаемая владельцем.
- 2.2 **Недвижимость, выступающая в качестве объектов инвестиций**, представляет собой объекты, на которых строительные работы завершены и которые предназначены для сдачи в аренду с созданием потока прибыли, обусловленным арендными выплатами, размер которых является предметом коммерческих переговоров с третьей стороной. Объекты недвижимости такого типа оцениваются по их рыночной стоимости.
- 2.3 **Недвижимость в стадии строительства** представляет собой объекты, которые были приобретены как вакантные с намерением найти коммерческий вариант сдачи в аренду третьей стороне с требующимся некоторым объемом строительных работ или без таковых. Помимо объектов, где действительно идут работы, в эту категорию следует включать те объекты, где начало работ не вызывает сомнений ввиду того, что уже получены все необходимые разрешения и подписан контракт на строительство.
- 2.4 **Недвижимость под застройку** представляет собой объекты, приобретенные с намерением осуществления на них строительных работ в будущем, и которые не подпадают под остальные три категории.
- 2.5 **Недвижимость, занимаемая владельцем**, может включать в себя объекты, на которые могут распространяться любые формы межфирменных арендных соглашений между компанией и ее дочерним предприятием; в силу этого, подобные соглашения должны игнорироваться. Объекты, занимаемые частично, следует относить к этой категории, если доля занимаемой площади достаточно существенна — к примеру, не менее одной трети.

2.6 Возможны случаи, когда недвижимостью вакантна; эта ситуация является типичной, когда рынок недвижимости переживает кризис.

3. Формулировка Стандарта

3.1 Выбор подходящего метода оценки недвижимости в стадии строительства зависит от степени готовности объекта на эффективную дату оценки, а также от того, в какой мере объект может быть продан или сдан в аренду до окончания работ. Метод должен быть обсужден и согласован с руководством компании.

Оценщик должен позаботиться, чтобы:

- а) принять во внимание истинную разницу между требующимися с учетом степени готовности объекта затратами и ожидаемыми доходами; используя при необходимости дисконтированные (текущие) величины стоимости;
- б) сделать адекватный прогноз относительно ожидаемых изменений в ситуации на рынке в течении оставшегося срока строительства;
- в) должным образом учесть и указать степень риска, связанного с проектом застройки;
- г) учесть и изложить все известные особые взаимоотношения между сторонами, действовавшими в процессе застройки.

3.2 Неспециализированную недвижимость, занимаемую владельцем, следует оценивать на базе вакантного владения и с учетом ее наиболее эффективного использования. Если от Оценщика требуется использовать другую базу оценки, акт или отчет об оценке должен также содержать ссылку на стоимость, полученную из рыночных данных по продажам аналогичных объектов недвижимости при условии вакантного владения.

3.3 Специализированную недвижимость, занимаемую владельцем, которая по определению имеет ограниченный рынок и обладает стоимостью прежде всего как составная часть предприятия, следует оценивать на базе наиболее эффективного использования, исходя из предположения вакантного владения. Все допущения должны быть исчерпывающим образом объяснены. При отсутствии рыночных данных для оценки специализированной недвижимости обычно применяется метод остаточной стоимости замещения, однако его не следует путать с рыночными методами оценки (включая основанный на рыночных данных затратный метод).

3.4 Незастроенные участки. Недвижимость, которая является вакантной, полностью или в значительной степени, следует оценивать в ее существующем состоянии, а не на основе потенциальной застройки объекта для дальнейшей сдачи недвижимости в аренду.

4. Взаимосвязь со стандартами бухгалтерского учета

4.1 Степень занятости.

Объект недвижимости может быть не полностью занят владельцем или сдаваться в аренду только частично. Степень занятости должна учитываться в процессе оценки. Оценщики и консультанты должны внимательно относиться к этому

фактору — в частности, когда объект недвижимости занят или сдается не полностью, необходимо внести поправку на некоторую дополнительную прибыль.

5. Замечания

5.1 Оценщик.

Оценщик может быть внутренним, сторонним или независимым. Если руководству компании требуется независимая оценка, приглашаемый Оценщик должен быть сторонним (внешним). В случае возникновения конфликта интересов при оценке объектов недвижимости внешний Оценщик всегда должен ориентироваться на полученные им инструкции. Для проведения независимой оценки не может привлекаться тот же сторонний Оценщик, который обычно приглашается компанией по вопросам приобретения и менеджмента. Внешний Оценщик, принимавший участие в продаже компании объекта недвижимости, не должен оценивать этот объект для компании в течении двух лет после приобретения.

5.2 Частота проведения оценки.

С периодичностью не более пяти лет. Для объектов недвижимости в стадии строительства, для которых риск превышения затрат достаточно высок, Оценщику следует рекомендовать проведение оценки ежегодно до тех пор, пока объект можно будет перевести в другую категорию, когда практически будет иметься гарантия того, что не будет происходить постоянного уменьшения стоимости объекта.

6. Требования к изложению фактического материала

6.1 Форма акта оценки.

В акте оценки должны быть ясно сформулированы дата оценки, база оценки и все допущения, из которых исходил Оценщик в процессе оценки.

Акт оценки должен содержать совокупную стоимость оцениваемых объектов и эта совокупная величина должна быть разложена на следующие составляющие по категориям:

- а) недвижимость, занимаемая предприятием для своих нужд;
- б) недвижимость, выступающая в качестве объектов инвестиций;
- в) недвижимость в стадии строительства;
- г) недвижимость, являющаяся в значительной степени вакантной;
- д) недвижимость, предназначенная для застройки в будущем;
- е) недвижимость, предназначенная для продажи.

Каждая категория должна быть подразделена на недвижимость, находящуюся в свободном владении, и арендуемую. Объекты, расположенные за пределами страны, должны рассматриваться отдельно. Оценщик должен особо отметить любые холдинги, связанные с краткосрочными арендными интересами. Он должен идентифицировать максимальный объект недвижимости и его долю в совокупной стоимости оценивавшихся объектов.

- 6.2 Акт оценки необязательно должен содержать детальные характеристики отдельных объектов недвижимости. Если акт оценки относится ко всем объектам недвижимости, Оценщику следует обратиться к аудиторам с просьбой проверить точность идентификации оцененных им объектов.
- 6.3 Если акт оценки относится только к некоторым объектам (например, другой Оценщик оценивает оставшуюся часть объектов), желательно отметить этот факт и указать, какие именно объекты оценивались им, или какие объекты были опущены. Акт оценки должен содержать пункт, запрещающий публикацию результатов оценки без согласия Оценщика.
- 6.4 Если, по мнению оценщика, с даты оценки до даты составления акта произошло существенное изменение совокупной стоимости, обусловленное изменением рыночной ситуации или факторами, влияющими на некоторый объект (объекты), Оценщик должен сделать соответствующую оговорку.

7. Условия отступления от Стандарта

7.1 Источники оценки.

Оценщику следует по возможности устанавливать истинность фактов, относящихся к оцениваемым объектам недвижимости и не полагаться на мнение других. С другой стороны, он не должен нести ответственность за истинность информации, которую он получает от других. Следовательно, в акте оценки важно отметить, какие данные получены Оценщиком от других и им не проверены, а также указать источник информации. В тех случаях, когда оценщик использует сторонние источники информации, все данные должны быть зафиксированы письменно.