

Кафедра:

Оценка и управление собственностью

Курс:

Оценка стоимости недвижимости

Тема:

**Примерная структура и содержание
отчета об оценке
Презентация отчета**

Преподаватель

Перевозчиков Сергей Юрьевич

Контактная информация:

sprv@yandex.ru



Структура и содержание отчета об оценке

Что такое отчет об оценке?

1. Цель составления

Доказательное обоснование итоговой стоимости

Пользователь получает представление о процедуре оценки, отслеживает логичность выводов оценщика, проверяет арифметику.

2. Содержание

Отчет о проделанной оценщиком работе с указанием конечного результата и доказательствами

Как и любой отчет содержит лишь **основные** выводы, объединенные логикой процесса оценки

3. В отчет не входят

Рабочие материалы оценщика

Презентация

Оценка – бизнес, а не кладоискательство, поэтому используемые в отчете величины должны быть получены *расчетным путем*, исключая, по возможности, субъективную составляющую (экспертные оценки).

Структура и содержание отчета об оценке

Основание и требования

Основания

Договор на оказание услуг по оценке

Задание на оценку

Требования

ФСО №1

Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки

ФСО №3

Требования к отчету об оценке

МСО

Стандарты СРО

Структура и содержание отчета об оценке

Блок 1. Вводный

Раздел 1. Общие сведения

Положения задания на оценку, фиксация вида стоимости, указание применяемых стандартов, сертификация оценки, задействованные специалисты и краткое описание проделанных этапов оценки.
Гарантии возмещения ущерба (участие в СРО и страхование ПО)

Раздел дает представление о

- *требуемом результате*
- *ресурсах, использованных для достижение результата*
- *плане действий, обеспечивающем достижение требуемого результата указанными ресурсами*

Раздел 2. Условия, допущения и ограничения

Допущения о достоверности использованной информации
Ограничения возможности использования выводов отчета об оценке в зависимости от сроков (динамика рынка) и целей (вид стоимости)
Отказ оценщика от ответственности в случае возникновения убытков в результате использования информации отчета

Раздел включает оговорки (дисклеймеры)

Структура и содержание отчета об оценке

Блок 2. Исходная информация об объекте оценки

Раздел 3. Описание объекта оценки

Анализ достаточности и достоверности информации

- Фактически, проводится после расчета стоимости объекта оценки всеми допустимыми подходами (у оценщика к этому моменту есть полный перечень использованной информации)
- Имеет целью подготовить мотивированное заключение о надежности результатов оценки в рамках каждого из использованных подходов

Общие сведения об Объекте оценки

- Правовые и учетные (кадастровые) характеристики объекта – позволяют идентифицировать объект и объем связанных с ним прав. В дальнейшем возможна корректировка стоимости на полноту прав.

Местоположение Объекта оценки

- Отражает все существенные (используемые в дальнейшем) характеристики **страны, региона, локации** (только данные)
- Основа идентификации рыночного сегмента

Структура и содержание отчета об оценке

Блок 2. Исходная информация об объекте оценки

Количественные и качественные характеристики Объекта оценки

- Отражает все существенные (используемые в дальнейшем) характеристики объекта (**земельного участка и улучшений**)

Количественные:

позволяющие применить единицы сравнения

Качественные:

являются существенными для подбора аналогов, дифференциации арендной ставки, но не могут быть выражены в единицах сравнения

- Основа идентификации рыночного сегмента

Выводы из анализа характеристик Объекта оценки

Отражает выводы, полученные в рабочих материалах оценщика на основе характеристик объекта оценки, в т.ч.

- Идентификацию рыночного сегмента
- SWOT – анализ объекта

В дальнейшем выводы могут использоваться для расчета величин корректировок (СП, ДП, ЗП)

Фотографии Объекта оценки

Наличие фотографий объекта оценки и объектов – аналогов обеспечивает субъективную оценку сопоставимости, а так же снимает вопросы о полноте учета оценщиком индивидуальных особенностей объекта оценки.

Структура и содержание отчета об оценке

Раздел 4. Анализ рынка

Задачи:

1. Выявить факторы, препятствующие целевому использованию объекта (сейчас либо в будущем), обуславливающие его внешний или функциональный износ
2. Определить характеристики, используемые при расчете ставки дисконтирования и коэффициента капитализации
3. Рассчитать разрыв спрос/предложение на каждом сегменте рынка, рассматриваемом при анализе НЭИ объекта оценки
4. Прийти к мотивированному заключению о возможности, форме и цене внешнего финансирования девелопмента объекта оценки

Возможные подразделы:

- Политическая стабильность юрисдикции объекта оценки
- Показатели развития экономики юрисдикции
- Объемы спроса и предложения, спред на рассматриваемых сегментах рынка
- Инвестиционная активность в мире, в стране, в регионе, доступные условия финансирования
- Наиболее вероятные тенденции в политике, законодательстве, экономике, в т.ч. на региональном уровне (только факторы, оказывающие воздействие на стоимость объекта оценки)
- **Выводы**

Структура и содержание отчета об оценке

Источники информации:

www.cbonds.ru

www.cbr.ru

www.irr.ru

www.mian.ru

www.miel.ru

www.incom.ru

www.rieltor.ru

www.paulsyard.ru

www.blackwood.ru

www.slg.ru

www.praedium.ru

www.mkfarenda.ru

www.realty.ru

www.mcbn.ru

www.sklad-i-ofis.ru

Структура и содержание отчета об оценке

Раздел 5. Анализ НЭИ

Цель:

Доказательно выявить экономически наиболее эффективный из всех возможных вариантов использования объекта оценки (оптимизация состава и характеристик *улучшений*; оптимизация размера и формы *земельного участка*; смена *назначения*)

Возможные подразделы:

- Краткое описание и обоснование методики анализа, подходящей для конкретного объекта оценки
- Анализ НЭИ для участка
- Анализ НЭИ для улучшений
- Анализ использования финансового левириджа
- Выводы

Предполагается, что любой действующий на рынке покупатель приобретая объект планирует использовать его наиболее эффективным образом.

Такое допущение не всегда верно:

- промежуточное использование,
- использование в составе бизнеса
- ...

Структура и содержание отчета об оценке

Раздел 6. Методика оценки

Даются определения основным терминам и процедурам оценки, используемым в разделе 7.

Значение раздела – подготовка *пользователя* отчета к восприятию профессиональной терминологии и пониманию логики процедуры оценки.

Раздел 7. Расчёт стоимости объекта оценки

Возможные подразделы:

- Обоснование подходов и методов оценки

Далее - в порядке снижения достоверности используемых подходов

- Оценка методами СП
- Оценка методами ДП
- Оценка методами ЗП
- Определение итоговой стоимости объекта оценки (согласование результатов)

Структура и содержание отчета об оценке

Раздел 8. Декларация качества оценки

Оценщик заявляет

1. Незаинтересованность в результатах оценки
2. Объективность высказанных суждений
3. Соответствие заявленным стандартам

Раздел 9. Список источников информации

Требования достаточности и достоверности используемых в отчете данных проводят к необходимости их перекрестной проверки.

Следствие 1: данные должны дублироваться из разных источников.

Следствие 2: каждое вхождение в текст отчета данных требует ссылки на источник (ссылка на источник по возможности размещается на той же странице отчета, где приведены данные). В данном разделе все указанные в ссылках источники приводятся единым отсортированным списком.

Приложения

В приложения могут быть вынесены:

- Детальные карточки аналогов
- Сметы на изменение улучшений
- Заключение сторонних экспертов
- Акты осмотра объекта оценки

Презентация отчета

Презентация: что это?

Презентация

Цель презентации – донести до **целевой аудитории** полноценную информацию об объекте презентации **в удобной форме**

Для кого?

Для заказчика

О чем?

О том, что интересно заказчику

- Стоимость объекта
- Доказательства обоснованности величины стоимости

Как?

- Наглядно
- Кратко
- Доказательно

Что нужно?

- Настроение докладчика
- Материал
- Внимание целевой аудитории

Чего нельзя?

- Затягивать выступление (внимание рассеивается, **появляются вопросы**)
- Постоянно читать текст (теряется контакт)
- Использовать нечитаемые слайды

Презентация отчета

Нужно 2 презентации или 1 двухуровневая

Основная (краткая) презентация

Используется для выступления продолжительностью не более 20 минут

Не более 15 слайдов

Только основные выводы, позволяющие отследить логику составления отчета

Дополнительная (подробная) презентация

Используется для раскрытия информации по возникающим у слушателей вопросам. Предполагает выступление в рамках 1 - 1,5 часов

Не более 50 слайдов

Кроме основных выводов включает графичное представление исходных данных и основные блоки расчетов.

Презентация отчета

Объем и структура презентации отчета об оценке

	Краткая	Подробная
Введение	Слайд 1 Заказчик/Оценщик, цель, вид стоимости, Слайд 2 Объект оценки	Слайд 1 Заказчик/Оценщик, цель, вид стоимости, Слайд 2, 3, 4 Фото объекта, качественные и количественные характеристики
Анализ рынка	Слайд 3 Выводы о тенденциях политики и экономики на уровне страны и локального рынка	Слайд 5, Выводы о тенденциях политики и экономики на уровне страны и локального рынка Слайд 6, 7, 8 Анализ предложения, Анализ спроса Условия финансирования

Презентация отчета

Объем и структура презентации отчета об оценке

	Краткая	Подробная
Анализ НЭИ	Слайд 4 Выводы о НЭИ	Слайд 9 Разделение участка и улучшений Слайд 10 Ограничивающие условия Слайд 11 Спрэд на целевом сегменте Слайд 12 Экономические показатели Слайд 13 Выводы о НЭИ
Методика оценки	Слайд 5 Определения и описания используемых подходов	Слайд 14 Определение и описание используемых подходов Слайд 15 Блок-схема расчета и согласования стоимости

Презентация отчета

Объем и структура презентации отчета об оценке

	Краткая	Подробная
Расчет стоимости объекта	Слайд 6 Результаты используемых подходов Слайд 7 Согласование результатов	Слайд 16 – 20 СП Слайд 21 – 26 ДП Слайд 27 - 32 ЗП Слайд 33 Согласование результатов
Ограничения и дисклеймеры	Слайд 8 Ограничения Слайд 9 Дисклеймеры Слайд 10 Декларация качества	Слайд 34 Ограничения Слайд 35 Дисклеймеры Слайд 36 Декларация качества
Приложения	-	Объект - фото Аналоги - таблица, Аналоги - фото Список участников проекта ...