

# Информационный бюллетень

## Руководство Оценщикам и Кредиторам при экспертизе оценок, выполненных для целей привлечения заёмного финансирования.

Данный информационный бюллетень подготовлен в первую очередь для оценок объектов коммерческого назначения и содержит в себе предписания для оценщиков и кредиторов при приведении экспертизы отчётов об оценке для целей привлечения заёмного финансирования в условиях быстро меняющейся рыночной среды.

Действующее руководство при оценке для целей заёмного финансирования по стандартам RICS прописано в достаточном объеме в Красной Книге (ПП 4.2 и дополнение 4.4).

Данная записка содержит дополнительные руководства для использования при предоставлении мнения в отношении прогноза стоимости имущества в период, следующий непосредственно за датой оценки.

## Экспертиза оценки в условиях нестабильного рынка

Оценщики не делают прогнозов.

Тем не менее, оценщики располагают знаниями для предоставления комментариев относительно возможных изменений стоимости имущества в будущем, а именно:

- Оценщики находятся в постоянном взаимодействии с другими консультантами и брокерами и являются участниками одного рынка;
- Располагают непосредственными знаниями об объектах недвижимого имущества, сопоставимых с оцениваемым по своим характеристикам;
- Имеют доступ к информации о сделках с аналогичными объектами недвижимого имущества, информации об объекте и прогнозах специалистов по рыночным исследованиям, а также располагают информацией о денежных потоках от арендаторов рассматриваемого имущества;
- Могут провести взаимосвязь между определёнными характеристиками оцениваемого имущества и тенденциями, присущими рынку в целом;
- Имеют разносторонний опыт и навыки квалифицированных специалистов.

Как правило следующие вопросы могут возникнуть в отношении отчета об оценке:

### 1. Каков предполагаемый срок экспозиции:

- Оценщик должен прокомментировать любые условия, которые могут повлиять на срок экспозиции объекта или его привлекательность на рынке;
- Может ли статус арендатора, как его воспринимают на рынке, оказать влияние на срок экспозиции объекта и на его привлекательность;
- Как предложение аналогичных объектов, расположенных в непосредственной близости может повлиять на срок экспозиции объекта и его привлекательность на рынке;
- Будет ли достигнута лучшая цена продажи сегодня. Каковы могут быть последствия отложения сделки продажи на более поздний срок;

- Каков ожидаемый период, за который будет найден покупатель и сделка состоится.

## **2. Рынок для объекта и лучший способ осуществления его продажи**

- Будет ли продажа без затруднений осуществлена при помощи частного соглашения, тендера или аукциона?
- Каковы перспективы осуществления сделки, какого рода покупатели могут заинтересоваться объектом в существующих рыночных условиях, и что будет мотивировать этих покупателей?
- Способность или неспособность объекта выступать обеспечением при заёмном финансировании. Комментарии относительно наличия интереса со стороны кредиторов на рассматриваемый тип имущества, и относительно того, может ли размер имущества ограничивать возможность быть обеспечением при заёмном финансировании. Кредиторы и оценщики могут указать в задании на оценку, рассчитана ли рыночная стоимость при допущении наличия определённого уровня долгового финансирования. Это может быть представлено в виде специального допущения, касательно того, что доленое финансирование предоставляется на выгодных или невыгодных условиях и является ли это финансирование доступным для всех участников рынка. Таким же образом, если расчёт рыночной стоимости основан на допущении определённого уровня доступного заёмного финансирования, оценщик должен предоставить своё мнение относительно величины рыночной стоимости при стандартных условиях заёмного финансирования.

## **3. Устойчивость рынка в целом**

- Каким образом глобальные изменения на рынке недвижимости могут повлиять на предполагаемую цену продажи объекта.
- Каковы обозримые угрозы снижения и возможные изменения цены. В данном вопросе следует различать вероятность изменения цены, вследствие характеристик объекта недвижимости и вероятность изменения цены вследствие изменения рынка.
- Какого рода покупатели могут быть заинтересованы объектом недвижимости? Например, окажет ли влияние на стоимость объекта изменение курса валют или спроса со стороны зарубежных инвесторов.

## **4. Действия для повышения привлекательности объекта на рынке**

- Если существует возможность повысить стоимость объекта при помощи активных действий со стороны управляющей компании, краткое изложение стратегии управления может быть представлено. Это может быть как само собой разумеющаяся выгода от сдачи в аренду пустующего помещения, так и рекомендация об улучшении состояния имущества для сохранения или увеличения потока доходов или привлекательности.
- Рекомендация может быть дана в отношении ужесточения обязательств арендатора по ремонту, либо в отношении изменений условий аренды.

## **5. Угрозы рыночной стоимости и продаваемости объекта**

- В данном случае это могут быть: объекты-конкуренты, предлагаемые или готовящиеся к продаже; возможные изменения в законодательстве и в прочих регулирующих инстанциях. Например, вопросы, связанные с финансовой устойчивостью, энергетические показатели, политика учета ставок.

#### **6. Последствия изменений микрорынка**

- Знания оценщика о местном рынке могут помочь ему обнаружить факторы, способные повлиять на стоимость объекта. Это может быть информация о закрытии или переезде предприятий в непосредственном окружении объекта, а так же социальные и демографические факторы.

#### **7. Влияние текущих макроэкономических прогнозов и ожиданий, связанных с объектом оценки**

- Представление оценщика о том, как потенциальные покупатели и продавцы воспринимают состояние рынка, и о том, каково их общее мнение на будущие перспективы (в общем отношении)
- Собственное восприятие оценщика того, как специфические настроения и ожидания на рынке могут оказать влияние на объект.

#### **8. Степень или диапазон рыночных колебаний в обозримом будущем**

- В данном вопросе ключевыми параметрами являются степень и диапазон волатильности ожидаемых рыночных колебаний. Данные параметры необходимо рассматривать в контексте рыночных перспектив в отношении расположения и типа объекта.

Более детальная справочная информация, а также предписания к действиям содержатся в ПП 4.2, а также дополнении 4.4 Красной Книги.

### **Оценщик может столкнуться с запросом, предоставить консультацию по поводу возможного изменения стоимости.**

Иногда рынок оказывается в условиях скоротечных изменений цен на активы, и, соответственно, оценка активов может быстро устареть. Именно в такие периоды клиент, в частности кредитор, проводящий оценку надежности залогового обеспечения, может запросить у оценщика дополнительную консультацию.

Скорее всего, подобная просьба будет относиться к рыночной стоимости не на текущую дату, а на ближайшее будущее.

Есть основания полагать, что клиенты могут обратиться к консультанту за оценкой, где база оценки будет плохо или недостаточна определена. Кредиторам настоятельно рекомендуется не запрашивать оценку вида стоимости, не признаваемого стандартами Красной Книги, не предоставляя четкого определения.

В соответствии с принятой практикой оценки специалисты должны давать консультации по потенциальной стоимости объекта для целей кредитования только в определенных, четко обозначенных обстоятельствах.

**Рыночная стоимость - это исходный пункт в предоставлении хорошей консультации по оценке.**

В обязанности оценщика входит обзор рынка, отслеживание тенденций и поиск данных по сделкам на рынке. Считается, что в условиях скоротечных изменений рынка, понятие Рыночной стоимости не будет иметь свой предписанный результат, если срок экспозиции начинается на дату оценки.

В дополнение к определению Рыночной стоимости, оценщик может предоставить свое мнение по поводу рыночной цены продажи **при условии начала срока экспозиции на дату оценки**. Период маркетинга должен быть обозначен оценщиком.

Любое мнение о потенциальной будущей цене должно быть выражено таким образом, чтобы при этом клиент был предупрежден о возможных изменениях на рынке, и, следовательно, не рекомендуется полагаться на экспертное мнение безоговорочно.

**Любое подобное мнение должно служить дополнением к заключению о Рыночной стоимости (как определено в Красной Книге).**

Предоставляемая консультация должна быть частью пояснения, включенного в текст отчета, где в надлежащих местах могут быть освещены следующие аспекты:

- Комментарий по поводу динамики изменений, наблюдаемых на рынке
- Согласованные прогнозы в сравнении с текущими данными, такими как IPD и другие показатели
- Определение степени доверия относительно объекта коммерческой недвижимости по методологии RICS
- Рынок производных ценных бумаг (с осторожностью)
- Коммерческое знание, профессиональные навыки и обсуждение с коллегами и другими участниками рынка

Оценщик должен рационально подходить к обозначенным выше источникам информации в целях консультации по вопросам ожидаемых тенденций изменения стоимости на сам объект, класс активов и местоположение.

**Информационные бюллетени по оценке** периодически выпускаются Советом Директоров RICS по оценке. Они затрагивают важные области практики оценки и нацелены на те аспекты, где требуются прояснения и пояснения к принятой оценочной деятельности. Они не составляют часть стандартов оценки RICS. После опубликования Информационного бюллетеня, любые необходимые изменения к руководству будут опубликованы в последующем ежегодном издании Красной Книги.