

Краткая форма отчета об оценке недвижимости

Февраль 2023 | Острополюцев С.Ю.

Предварительный комментарий

Российским законодательством предусмотрен только повествовательный (narrative) письменный отчет об оценке, представляющий собой наиболее полный тип итогового документа, составляемого по результатам определения стоимости объекта оценки.

Однако в ряде ситуаций, полный отчет об оценке является избыточным. Например, если оценка выполняется для внутрикорпоративных целей, клиенту необходим исключительно результат, без длинных расчетов и, тем более, без занудного цитирования канцеляризмов из нормативных документов, регулирующих работу "внутренней кухни" оценщиков.

Уважая реальные потребности клиентов, многие национальные регуляторы оценочной деятельности допускают применение различных форм отчетов об оценке, ускоряющих и облегчающих коммуникацию между клиентом и оценщиком.

Варианты отчетов об оценке

Какие варианты отчетов об оценке существуют? Если ориентироваться на систему оценочной деятельности в США, как наиболее продвинутую, то иерархию различных вариантов отчетов об оценке можно представить в виде схемы ниже.



представляющий собой отчет на бланке, уместящийся на шести листах формата Legal.[1]

URAR, стр. 1/6

Как мы видим, возможен как устный, так и письменный вариант представления результатов оценки. В свою очередь, письменный вариант отчета может быть представлен в полной/повествовательной (narrative) форме, в виде краткого письма или формализованного бланка. Крайние два варианта отчета идентифицируются как ограниченные отчеты (Limited Reports).

Например, краткие/ограниченные отчеты в виде формализованного бланка широко применяются финансовыми институтами, страховыми компаниями и правительственными структурами в США. Наиболее известный вариант - Uniform Residential Appraisal Report Form (URAR),

В настоящее время в РФ не применяются специальные формы отчетов, однако возможность их применения законодательством предусмотрена.[2] Например, не исключено, что для оценки квартир в недалекой перспективе будет разработан аналог американской формы URAR.

Сфера применения

В общем случае, краткий отчет об оценке предназначен только для использования клиентом. Широкое применение бланк-отчета URAR финансовыми институтами, страховыми компаниями и правительственными структурами США является исключением из этого общего правила, и прямо ограничивается сектором т.н. one-unit property – жилой единицы, т.е. отдельного жилого помещения/дома.[3]

В качестве возможных сфер применения кратких форм отчета об оценке можно обозначить, например, анализ перспективности сделки купли/продажи CRE, сопоставление вариантов застройки земельного участка, оптимизация/реструктуризация бизнеса и/или стратегическое планирование, рассматривающие опцию/инициативу по приобретению/продаже какого-либо объекта недвижимости, и т.д.

Содержание краткого отчета об оценке

Содержание краткого отчета, как и полного отчета, регламентируется национальными стандартами. В качестве примера можно привести Единые стандарты профессиональной оценочной практики (USPAP), устанавливающие требования к содержанию краткого отчета об оценке (Restricted Appraisal Report).

Раздел (b) STANDARDS RULE 2-2 USPAP [4] устанавливает, что содержание краткого отчета об оценке должно соответствовать предполагаемому использованию результатов оценки и, как минимум, включать в себя:

1. четкое и недвусмысленное указание на личность Заказчика;
2. четкое и недвусмысленное указание на личность иного, кроме Заказчика, предполагаемого пользователя краткого отчета;[5]
3. четкое и недвусмысленное предупреждение о том, что краткий отчет имеет ограничения по применению Заказчиком и указанными предполагаемыми пользователями;[6]
4. четкое и недвусмысленное предупреждение о том, что отчет может не содержать обоснования всех мнений и выводов, изложенных в отчете;[7]
5. указание на предполагаемое использование оценки;
6. информацию, достаточную для идентификации оцениваемого в кратком отчете объекта недвижимости;
7. указание на вид права на оцениваемый объект недвижимости;
8. указание на стандарт стоимости и источник его определения;
9. указание на дату оценки и дату подготовки отчета;
10. указание на состав/масштаб/объем аналитической работы по оценке;
1. указание на объем любой существенной помощи в оценке недвижимости, если таковая имела место;
2. достаточную информацию, указывающую на то, что оценщик выполнил требования Standard 1 [8] путем:

- a. указания на примененные подходы и методы оценки;
 - b. указания причин исключения затратного, сравнительного и/или доходного подходов, если таковые не были применены;
 - c. обобщение результатов анализа в соответствии со Standard 1-5;^[9]
 - d. представления и согласования результатов оценки, полученных в примененных подходах;
3. указание на фактическое использование оцениваемого объекта недвижимости на дату оценки, и использование недвижимости, отраженное в оценке;^[10]
4. указание на вид HBUA;^[11] если оценщик составил такое мнение;
5. четкое и недвусмысленное указание (i) на все примененные экстраординарные предположения и гипотетические условия, и (ii) каким образом их использование могло повлиять на результаты оценки;
6. подписанный сертификат в соответствии с Standards Rule 2-3.^[12]

Представленный развернутый перечень можно свести к минимуму – краткая форма отчета должна включать в себя следующие принципиальные элементы:

1. задание на оценку;
2. описание объекта оценки;
3. результаты оценки (в примененных подходах и итоговое согласование);
4. заявление об ограничениях по использованию;
5. отсылку на рабочие файлы;

Заключение

Краткий отчет об оценке представляет собой вариант донесения до клиента РЕЗУЛЬТАТОВ оценки, что определяет необходимость предварительного выполнения оценщиком согласованного с клиентом объема исследования, сохраняемого в архиве оценщика.

Краткий отчет об оценке позволяет несколько снизить затраты клиента и ускорить подготовку документа, составляемого по результатам определения стоимости объекта оценки.

Краткая форма отчета освобождает клиента от необходимости вникать в детали "внутренней кухни" оценщика и акцентирует внимание на результатах оценки, в получении которых в первую очередь и заинтересован клиент.

Сохранение в архиве оценщика рабочих файлов позволяет, при возникновении такой необходимости, оперативно развернуть краткий отчет в полный формат повествовательного отчета.

Сноски

- [1] По факту, кроме 6-ти листов собственно формы, необходимы карта, набросок плана и фотографии объекта.
- [2] Ст. 11 ФЗ от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в РФ" – "Для проведения оценки отдельных видов объектов оценки законодательством Российской Федерации могут быть предусмотрены специальные формы отчетов."
- [3] Инструкция по заполнению формы на завершающем листе прямо ограничивает пределы ее использования.
- [4] Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (USPAP) Standards 1-4 Effective January 1, 2020 through December 31, 2021 (has been extended for one year, effective through December, 31, 2022)
- [5] Дополнительный пользователь, прямо указанный в кратком отчете, получает доступ к полной информации, находящейся в файловом архиве оценщика.
- [6] Например, краткий формат ограничивает использование отчета клиентом в стандартных ситуациях работы с государственными органами, страховыми и банковскими структурами
- [7] Ограниченный объем информации в кратком отчете может усложнить понимание логики процесса оценки и привести к неправильному пониманию ее результатов, без ознакомления с дополнительной информацией, собранной оценщиком в ходе анализа и находящейся в его файловом архиве.
- [8] Standard 1: Real Property Appraisal, Development (USPAP 2020-2021) – Требования к подготовке отчета об оценке недвижимости (в российской практике содержание этого Стандарта распределено по нескольким ФСО, определяющим разработку отчета об оценке недвижимости).
- [9] Standards Rule 1-5, Sale Agreements, Options, Listings, And Prior Sales. В соответствии с данным положением, если применяется стандарт "рыночная стоимость": (i) анализируются соглашения о продаже, опционы и объявления о продаже оцениваемого объекта, действующие на установленную дату оценки, и (ii) анализируются все продажи оцениваемого объекта за предшествующие 3 года.
- [10] Если оценка выполнена на основе HBUA.
- [11] HBUA (Highest Best Use Analysis) – анализ наиболее эффективного использования.
- [12] Standards Rule 2-3, Certification – Удостоверение/свидетельство (Заявление о соответствии)