

EUROPEAN VALUATION STANDARDS

10TH EDITION — 2025



III.

European Valuation Guidance Notes

Содержание

• Европейское руководство по оценке 1. Применение европейских стандартов оценки в условиях военного времени	3
• Европейское руководство по оценке 2. Оценка для ипотечного кредитования — разумно консервативные критерии оценки	14
• Европейское Руководство по Оценке. Отчеты об оценке в соответствии с Европейскими Стандартами Оценки (EVS)	22
• Европейское Руководство по Оценке 3. Отчеты об оценке в соответствии с Европейскими Стандартами Оценки. Офисная недвижимость	27
• Европейское Руководство по Оценке 4. Оценка сельскохозяйственной недвижимости (шаблон отчёта в приложении).	34
• Европейское Руководство по Оценке 5. Справедливая Стоимость для Финансовой Отчётности	54
• Европейское Руководство по Оценке 6. Ассессмент Затрат для Целей Страхования	62
•	

Европейское руководство по оценке 1. Применение европейских стандартов оценки в условиях военного времени (EVGN 1 Applying European Valuation Standards in Wartime Circumstances, EVS 2025)

- 1. Сфера применения**
- 2. Применение EVS к ущербу, причиненному войной**
- 3. Стоимость**
- 4. Процесс оценки**
- 5. Отчет об оценке**
- 6. Помимо оценки — дополнительные пункты претензии**
- 7. Затраты послевоенного восстановления**

1. Сфера применения

Данное руководство применимо к:

1. Оценке ущерба, причиненного во время войны отдельным объектам недвижимости и предприятиям, которая проводится оценщиками для клиентов
2. Оценке затрат на послевоенное восстановление

2. Применение EVS к ущербу от войны

2.1. Обстоятельства войны не противоречат европейским стандартам оценки, а скорее представляют собой особые и сложные обстоятельства. Они не являются жертвами войны. Однако важно понимать, как они обеспечивают поддержку для профессиональной оценки в таких экстремальных обстоятельствах, которые могут варьироваться от имущества, все еще находящегося под враждебной оккупацией, до полного уничтожения и значительного ущерба, нанесенного мародерству.

2.2. В условиях вооруженного конфликта, оккупации, военного ущерба и их последствий оценщик, оценивающий убытки предприятия, очень часто может обнаружить, что доступная информация ограничена и неполна, а не того качества, которое обычно можно было бы получить по тем же активам в обычной ситуации мирного времени. Может оказаться необходимым в большей степени полагаться на доказательства, которые обычно имеют меньший вес в иерархии доказательств, но могут быть более высокого качества, чем те, которые доступны для прямых доказательств, которым обычно отдается предпочтение. Это крайний вариант проблемы, с которой можно столкнуться при оценке активов, которые редко встречаются или имеют очень ограниченные рынки.

2.3. EVS 1.5.3 гласит, что:

Оценщик должен проводить проверки и расследования в объеме, необходимом для проведения профессиональной оценки в соответствии с указаниями.

и далее в общих чертах обсуждается ситуация, когда доступная информация ограничена, как это часто бывает в условиях войны. Задача оценщика по-

прежнему заключается в формировании независимого, объективного и профессионального мнения о стоимости путем:

- Сбора имеющихся доказательств
- Применения профессиональных навыков и опыта к имеющимся доказательствам
- Принятия обоснованных предположений в соответствии с требованиями или инструкциями

а затем признать в отчете ограничения на достоверность оценки. В такой необычайно сложной ситуации оценщики должны иметь возможность составить мнение о стоимости, а затем подписать отчет, в котором изложить это мнение.

2.4. Учитывая различные варианты использования отчета и потенциальную возможность привлечения оценщика в качестве свидетеля-эксперта при пересмотре оценки, в арбитражном суде, в отчете должна быть четко изложена позиция с соответствующими доказательствами, чтобы третья сторона могла ее понять:

- Что было оценено, с подробным описанием имущества и причиненного ущерба или других потерь
- Как возникли потери в результате войны
- Как было сформировано мнение о стоимости

2.5. Необходимо учитывать принципы, изложенные в Совместной декларации о посткризисных оценках и планировании восстановления, согласованной Европейской комиссией, Группой Организации Объединенных Наций по вопросам развития и Всемирным банком 25 сентября 2008 года.

2.6. Оценщик не определяет какую-либо компенсацию или выплату, но предоставляет профессиональную и объективную оценку, на которой может основываться требование о компенсации или выплате. Оценка может быть тщательно изучена или оспорена в рамках процесса, в ходе которого определяется претензия, будь то судом, третейским судом, комиссией или иным органом. В ходе этого процесса оценщику может потребоваться разъяснить экспертное заключение, возможно, в случае его враждебного оспаривания.

3. Оценщик

3.1. Оценщик должен обладать соответствующей квалификацией, компетентностью, опытом и объективностью (EVS 3.1), а также обладать квалификацией (EVS 3.2), соответствующей Европейскому кодексу поведения оценщиков (EVS 3.3.1).

3.2. Даже в большей степени, чем обычно, ожидание объективности имеет решающее значение при оценке ущерба, того, как он возник и должным образом оценен. Очень сложные условия такой войны и естественные желания клиентов, вероятно, подвергнут это качество испытанию, но именно это качество имеет важное значение для подготовки претензий, которые будут поддержаны при рассмотрении или оспаривании.

- 3.3.** Такая перспектива оспаривания усиливает необходимость осознавать любые конфликты интересов и раскрывать их (EVS 3.5.2).
- 3.4.** Следует признать, что многие оценщики в течение определенного периода времени будут заниматься военной службой, а не оценочной деятельностью, и, как только они снова будут готовы к работе, им необходимо будет ознакомиться с обстоятельствами.
- 3.5.** EVS требует от клиента четких условий привлечения оценщика (EVS 4.3), которые должны быть зафиксированы в инструкции. Если владелец имущества умер, находится в неведении, отсутствует или находится за границей, или клиент претендует на наследство, оценщик должен установить, что инструкция составлена кем-то, кто может действовать от имени владельца, и в какой степени он может предоставить документы, которые помогут в этом. Подразумевается, что оценщику должно быть передано на оценку полное право собственности на недвижимость.

4. Процесс оценки

- 4.1.** Требования EVS 4.6, касающиеся оценки, подтверждаются, но требуют прагматического толкования в соответствии с обстоятельствами, касающимися рассматриваемого объекта недвижимости.
- 4.2. Определение имущества и/или активов, подлежащих оценке — это необходимо определить для проведения оценки.** В таком случае подход к оценке может определяться типом актива или имущества; например, является ли это постоянно действующим предприятием или лежащей в его основе недвижимостью с другими активами или без них.
- 4.3.** Имущество могло быть утрачено (в результате вывоза, нахождения под российской оккупацией или разграбления движимого имущества), уничтожено или повреждено. Возможны сопутствующие убытки, такие как упущенная выгода. Типы возможных претензий проиллюстрированы в Приложении на основе опыта рассмотрения претензий, поданных в Компенсационную комиссию Организации Объединенных Наций для Кувейта после вторжения и оккупации. Для целей украинского законодательства Постановление Кабинета Министров Украины от 26 марта 2022 года № 380 устанавливает виды исходной информации, необходимой для каждой из этих категорий утраченного, уничтоженного или поврежденного имущества.
- 4.4. Осмотр** — там, где это возможно, следует посетить объект недвижимости для осмотра. Даже в тех случаях, когда имуществу был нанесен серьезный ущерб, это поможет составить обоснованное представление о данном имуществе в его контексте, а также о целесообразности имеющихся доказательств и представленных материалов, которые затем могут быть рассмотрены.

- 4.5.** При определенных обстоятельствах это будет невозможно — например, если объект все еще находится под оккупацией - или если нецелесообразно осматривать его на месте, возможно, из—за наличия неразорвавшихся боеприпасов. В тех случаях, когда войти в одно или несколько зданий нецелесообразно, возможно проведение внешнего осмотра.
- 4.6.** В любом случае, особенно для очень крупных или сложных объектов недвижимости, таких как фермы или производственные комплексы, осмотр с воздуха может помочь или заменить его, например, с помощью:
- Беспилотные летательные аппараты в рамках инспекции, способные проникать в места, посещение которых физически невозможно или слишком опасно
 - Спутниковые снимки с соответствующим разрешением
- Полученные видео- или фотоматериалы должны быть надежно датированы.
- 4.7. Доказательства наличия имущества, подлежащего оценке** — необходимо собрать все доступные доказательства, включая записи и фотографии, чтобы помочь понять:
- Каким было имущество в прошлом
 - Какие потери или ущерб оно понесло
 - Как это непосредственно связано с войной
- Часто это также может касаться оборудования, складских запасов и других товаров, которые могли быть утеряны или повреждены.
- 4.8.** Особое значение следует придавать современным доказательствам и тому, что может быть доступно в виде объективных документов или от независимых третьих лиц, а не только на основе неподтвержденных показаний клиента.
- 4.9.** В случае коммерческих убытков довоенные и послевоенные счета предприятия с инвентаризацией и сопутствующими документами помогут в удовлетворении любых претензий, связанных с потерей запасов или прибыли.
- 4.10. Доказательства наличия соответствующего рынка и затрат** — оценщик будет располагать или будет собирать доказательства наличия соответствующих сопоставимых данных и, при необходимости, затрат для обоснования оценки после соответствующих корректировок.
- 4.11. ...**
- 4.12. Методологии** — Военные обстоятельства могут привести к тому, что доказательства для оценки будут более несовершенными, чем обычно, и возможность сопоставления будет ограничена. Учитывая трудности, которые это создает для оценщиков, характер имеющихся фактических данных может определять выбор методологии, иногда, возможно, побуждая к использованию альтернативного метода, который обычно может быть менее предпочтительным, но в пользу которого имеются более убедительные

доказательства. Это делает больший упор на перекрестную проверку результатов, полученных с помощью различных методик, и на окончательную проверку того, является ли найденное значение реалистичным.

4.13. В части II EVS 2025 рассматриваются методологии оценки с использованием традиционных подходов к определению рыночной стоимости путем применения и корректировки данных, полученных в результате других операций, будь то стоимость капитала (сопоставимые объекты) или доходность (доходный подход). В нем также рассматриваются вопросы, связанные с затратами, которые также возникают при таком подходе. Описаны эти три подхода, а также методы и модели. Применение каждого из них к различным обстоятельствам и объектам, с которыми приходится сталкиваться на войне, будет сопряжено с определенными трудностями. Поскольку ожидается, что оценщик сформирует профессиональное и объективное мнение о стоимости, которое, возможно, придется представлять не только в национальном суде, но и в международном, в данной методической записке дается обзор потенциальных преимуществ и недостатков каждого подхода:

4.14. Сравнительный подход — на примере вторжения в Украину, предполагающем, что оценки должны быть произведены по состоянию на 23 февраля 2022 года (в некоторых случаях 20 февраля 2014 года), то есть за день до российского вторжения, многое будет зависеть от объема и качества базы данных о транзакциях, проводимых российскими компаниями или доступных для них. оценщик и, насколько это уместно и доступно для оценщиков, SPFU. Пункт 6.2 части II EVS 2025, Методология оценки, допускает, что может возникнуть необходимость в учете других доказательств. В тех случаях, когда такие оценки были получены с использованием автоматизированных моделей оценки (AVM), опираясь на информацию о запрашиваемых ценах или вторичные данные отчетов об оценке, следует проявлять осторожность, чтобы понять, насколько далеки приведенные цифры от реальных данных о реальном поведении рынка, при внесении корректировок для получения рыночной стоимости. Аналогичная осторожность потребует в тех случаях, когда окажется, что заявленные суммы транзакций могут быть неточными. Задача состоит в том, чтобы найти наилучшие доказательства для профессионального заключения о стоимости на основе определения рыночной стоимости.

4.15. Наряду с такими доказательствами, полученными из более прямых сопоставимых источников, оценщик может рассмотреть общие данные о движении рынка, включая индексы, и тогда можно будет доказать, что другие источники информации на данный момент являются актуальными и уместными. В отчете следует указать степень использования каждой из этих категорий и мнение об их надежности. Следует помнить, что оценка может быть оспорена в суде.

- 4.16.** Возможно также, что в районах затяжного конфликта таких доказательств может быть немного. Этот и аналогичные моменты будут рассматриваться в соответствующих случаях.
- 4.17. Доходный подход** — В обычных обстоятельствах это был бы типичный метод оценки недвижимости, которая обычно используется для получения дохода, часто это недвижимость коммерческого использования, а также предприятия. Необходимо разработать руководящие принципы, которые помогут оценщику рассчитать денежные потоки на дату проведения оценки, ориентируясь на будущее без учета российского вторжения. Опять же, качество оценок будет зависеть от рыночных отчетов и анализа непосредственно перед вторжением.
- 4.18. Затратный подход** — обычно такой подход используется в качестве последнего средства при отсутствии каких-либо существенных рыночных данных. Затраты и стоимость - это разные понятия.
- 4.19.** Однако в контексте многих разновидностей военного ущерба и цели реституции затраты на восстановление поврежденного имущества часто могут быть практическим решением, позволяющим поставить пострадавшую сторону в то же положение, что и до причинения ущерба. В то время, как такие затраты могут превышать рыночную стоимость, рыночная стоимость не может быть возмещена. Это может быть связано с отсутствием сопоставимой недвижимости для замены, либо из-за отсутствия пригодной для использования недвижимости, либо из-за отсутствия рынка. Такие потери могут также включать в себя работы по разминированию, устранению загрязнения и отражение остаточных рисков.
- 4.20.** В контексте требования о возмещении убытков обычно используется подход, основанный на обесцененных затратах замещения, рассмотренный в EVS 2025 в разделе 8 части II "Методология оценки", таким образом, принимая во внимание фактический возраст, состояние и оставшийся период экономической жизни имущества, а также любые другие факторы. соответствующие факторы.
- 4.21. Компенсация за утраченное** — особенно в тех случаях, когда применяется подход, основанный на затратах, необходимо внимательно отнестись к оценке имущества таким, каким оно было на самом деле, чтобы при оценке речь шла о компенсации за потерю, а не об улучшении имущества сверх того, что требовалось бы в соответствии с современными правовыми стандартами или было бы эффективным в будущем. на рынке, чтобы уменьшить потери. В связи с необходимостью учета обесценения некоторые объекты недвижимости или активы могут быть уже обесценены в большей или меньшей степени или быть менее полезными, чем они были когда-либо, и даже устареть по своему назначению.
- 4.22. Общие сведения** — Эта система и рекомендации, которые могут быть разработаны в соответствии с ней, предлагаются для оказания помощи

оценщику в решении проблем, с которыми он столкнется в конкретных случаях. Более подробное национальное руководство, составленное с учетом национального законодательства, практики и условий, могло бы оказать существенную помощь. Однако, учитывая, что задача оценщика заключается в формировании профессионального и объективного варианта оценки, существует риск того, что это руководство будет слишком предписывающим, вплоть до того, что оно потребует ответа, который не подходит для отдельного объекта недвижимости или бизнеса. Руководству пошло бы на пользу признание того факта, что оно должно развиваться по мере накопления практического опыта в оценке военного ущерба. В то время как национальные суды могут уделять особое внимание рекомендациям, разработанным в стране, и понимать их контекст, как только дело попадает в международный суд, такая оценка, основанная на национальных рекомендациях, может быть тщательно изучена. Оценщик, подвергающийся перекрестному допросу со стороны враждебно настроенной стороны, должен быть в состоянии доказать, что оценка была профессиональной и объективной и не была искусственно искажена руководством.

5. Отчет об оценке

5.1. Отчет об оценке (как определено в EVS 5.3 и более подробно описано в EVS 5.4) должен содержать четкое изложение вопросов, в частности, здесь:

- Описание имущества таким, каким оно было на самом деле
- Учет потерь или ущерба
- Указание того, как они возникли в результате войны
- Указание стоимости
- Объяснение того, как было оценена эта стоимость, с указанием использованных данных и источников этих данных, результатов анализа надежности и достаточности этих данных и любых допущений или специальных допущений, которые были сделаны
- Предоставление любых необходимых объяснений неопределенности в отношении этой величины, как в целом, так и в отношении какого-либо конкретного элемента претензии
- В каждом конкретном случае это должно быть сделано со ссылкой на соответствующие доказательства

5.2. Опять же, в EVS 5.4.1.5 подчеркивается важность объективности отчета.

5.3. В EVS 5.4.2.6 признается, что на объекты может повлиять необычная неопределенность. Объяснение неопределенности, которое, скорее всего, будет носить качественный, а не количественный характер, может помочь любому, кто проводит оценку, понять, является ли:

- Влияние неопределенности существенным в свете заявленного ущерба
- Мнение обоснованным в данных обстоятельствах

6. Помимо оценки — Дополнительные пункты претензии

6.1. В ходе оценки будет определена утраченная стоимость. Факт причинения заявителю ущерба влечет за собой дополнительные расходы, связанные с

подготовкой и продвижением претензии. Обычно разумные издержки, связанные с разумной защитой прав собственности собственника от судебных исков, покрываются органом, наложившим арест на имущество. Они должны быть частью требования истца, вытекающего из военной агрессии.

6.2. Проценты — при оценке военного ущерба будут указаны потери, понесенные на дату вторжения. Даже если они будут погашены, пройдут месяцы или годы. Могут пройти годы, прежде чем претензии будут урегулированы, а имущество и бизнес восстановлены. Это делает важным, чтобы проценты причитались дополнительно к сумме, присужденной в конечном итоге.

6.3. Какая бы дата ни была выбрана, проценты должны начисляться на комплексной основе по ставке, которая отражает обстоятельства. Искключительно для иллюстрации этого тезиса и выбора ставки в обстоятельствах десятилетней давности Международный суд ООН в Диалло (Гвинейская Республика против Демократической Республики Конго) 19 июня 2012 года постановил, что:

Тем не менее, учитывая, что присуждение процентов после вынесения судебного решения соответствует практике других международных судов и трибуналов, Суд постановляет, что в случае задержки выплаты проценты после вынесения судебного решения на основную сумму, причитающуюся к выплате, будут начисляться с 1 сентября 2012 года в размере 6% годовых. Эта ставка была установлена с учетом преобладающих процентных ставок на международном рынке и важности оперативного соблюдения требований. Суд напоминает, что сумма, присужденная Гвинее в порядке осуществления дипломатической защиты г-на Диалло призвана возместить ущерб последнему.

6.4. Хотя такое определение соответствовало общепринятой практике, когда проценты начислялись только с даты определения, было бы более справедливо, если бы они применялись к окончательно определенной сумме, но с даты первоначальной оценки в качестве даты убытка.

7. Затраты послевоенного восстановления

7.1. Этот второй рассматриваемый вопрос представляет собой совершенно иной вопрос, поскольку он, безусловно, представляет собой оценку затрат строительства нового. Это не задача оценки компенсации, возмещения ущерба или реституции. Возможно, именно это и имеется в виду; политика украинского правительства заключается в том, чтобы "строить новое лучше", и оно ссылается на стандарты, ожидаемые ЕС, включая Директиву (ЕС) 2024/1275 об энергоэффективности зданий, ее минимальные стандарты энергоэффективности и пути постепенного обновления и модернизации зданий. его сертификат энергетической эффективности. Эта оценка вовсе не является рыночной стоимостью, а является одним из видов затрат, рассчитанных в соответствии со спецификацией, включая затраты на строительство с учетом сборов и обязательных платежей, а также любые

затраты на приобретение земли и финансовые затраты, которые могут потребоваться. С точки зрения EVS, это больше всего похоже на EVGN 6, Оценка затрат для целей страхования (в частности, пункты 3.4, 4.4 и 4.5), за исключением того, что ответственность в результате вооруженной агрессии носит внедоговорной характер.

- 7.2.** Если не указано иное, любые расходы на необходимый снос, удаление взрывчатых веществ, дезактивацию, восстановление и управление остаточными рисками будут включены в эту сумму.
- 7.3.** Как правило, было бы целесообразно сравнить полученную оценку с рыночной стоимостью реконструированного имущества, чтобы избежать чрезмерных затрат или указать на существование альтернативного, более дешевого варианта. Это может быть, в зависимости от потребностей бизнеса, другое, но приемлемое или более удобное расположение, но отвечающее требуемым улучшенным стандартам.
- 7.4.** Эта оценка может быть произведена только на дату ее проведения, даже если фактическая работа будет выполнена на неизвестную послевоенную дату. Это говорит о том, что там, где требуется такая оценка, в действительности было бы практичнее подготовить ее в сочетании с оценкой ущерба, эффективно используя инспекцию и оценку, возможно, даже в качестве двух отдельных частей одного отчета. Признавая, что по причинам, изложенным ниже, такая оценка, скорее всего, окажется заниженной, в этих обстоятельствах она все равно будет наиболее надежной основой для заблаговременного представления и последующего пересмотра, будь то с помощью индекса или других средств. Откладывание этой работы на более поздний срок снизило бы ее полезность.
- 7.5.** Хотя оценка затрат может показаться более простой, проблемы здесь включают:
- Опыт послевоенного восстановления в других странах показывает, что до его начала и, естественно, за много лет до его завершения может пройти период, иногда даже годы, в течение которого затраты и стоимости, вероятно, изменятся
 - Разница между тем, какие работы необходимы для немедленного восстановления, а какие - для более долгосрочной реконструкции
 - Частично поврежденные объекты, в отношении которых следует соблюдать принципы "капитального ремонта"
 - Послевоенная экономика и модели деvelopeмента могут сильно отличаться от довоенных, поскольку некоторые районы становятся менее важными для экономической деятельности, а новые районы - более важными; люди теперь будут жить в других местах и заниматься новыми направлениями бизнеса.
 - Определение стандарта, которого следует ожидать при реконструкции; на примере энергоэффективности зданий, должен ли этот стандарт соответствовать довоенному стандарту или требованиям Директивы по энергоэффективности зданий

- Требования, предъявляемые к подрядчикам, оборудованию, материалам и всему остальному, что связано с реконструкцией такого масштаба, вероятно, приведут к существенному увеличению затрат, как при первоначальной оценке, так и по мере продолжения работ.
- Первоначальные работы по восстановлению, деактивации, обезвреживанию взрывчатых веществ и сносу, по-видимому, будут сопряжены с особыми и значительными затратами, но в то же время будут влиять на сроки проведения последующих работ по реконструкции.

7.6. Проблема заключается в спецификации, в соответствии с которой должна быть выполнена реконструкция. Кроме того, возникает вопрос о том, как ее контролировать, чтобы она была выполнена не только надлежащим образом, но и экономически эффективно. Планирование и надзор за этим будут сопряжены с определенными затратами.

Пример: Объект недвижимости, находящийся в пользовании на момент проведения оценки

На дату оценки ущерба и составления отчета об оценке оценщик не мог провести физический осмотр объекта недвижимости и активов в месте, указанном на прилагаемой карте и описанном выше.

Они находятся на территории,

Истец утратил физический контроль над своим имуществом и активами в этом месте в ..., прекратив свою деятельность

Примечание — Могут быть доступны спутниковые снимки, особенно для демонстрации ущерба и его масштабов.

Датой определения суммы убытков является ..., как день, предшествующий Это был также последний день контроля компании над активами и, следовательно, последняя возможность для сотрудников компании предоставить информацию о техническом состоянии и характеристиках находящегося там имущества и активов. Компания предоставила следующую документальную информацию и доказательства о техническом состоянии и технических характеристиках имущества и активов:

[ПЕРЕЧИСЛЕНИЕ ТОГО, ЧТО ПРЕДОСТАВИЛ КЛИЕНТ]

На дату проведения оценки оценщик не имел возможности провести физическую проверку информации, предоставленной заявителем, но, поскольку она представляется внутренне непротиворечивой, она считается разумной основой для проведения данной оценки. Однако компания оценщика, не имея возможности проверить это, не несет ответственности за его достоверность, ответственность за которую лежит на заявителе.

Примечание — В учетных записях, других материалах и в Интернете может содержаться другая информация, которой может быть придан любой необходимый вес.

Данная оценка произведена исходя из того, что заявитель утратил контроль над имуществом и активами в зоне военной оккупации и продолжающихся боевых действий. Таким образом, предполагается их физическое уничтожение с потерей бизнеса, которым они управляли.

Эта оценка должна быть пересмотрена и, при необходимости, пересмотрена в случае, если заявитель вновь вступит во владение имуществом и активами, когда их состояние и полезность могут быть пересмотрены.

Европейское руководство по оценке 2 (EVGN 2). Оценка для ипотечного кредитования — разумно консервативные критерии оценки (Valuation for Mortgage Lending — Prudently Conservative Valuation Criteria)

- 1. Введение**
- 2. Сфера применения**
- 3. Комментарий**

1. Введение

- 1.1.** Базель III - это согласованный на международном уровне комплекс мер, разработанный Базельским комитетом по банковскому надзору в ответ на финансовый кризис 2007-09 годов. Эти меры направлены на усиление регулирования, надзора и управления рисками в банках. Одним из них является разработка "разумно консервативных критериев оценки".
- 1.2.** Европейский союз включил меры Базель III в законодательство ЕС посредством последней редакции Регламента (ЕС) № 575/2013, Регламента (ЕС) 2024/1623, Регламента о требованиях к капиталу (CRR)). Нормативные акты ЕС непосредственно применяются во всех государствах-членах без национального законодательства о переносе и, как и все законы ЕС, имеют преимущественную силу над национальным законодательством. Поэтому банки должны убедиться, что оценка их ипотечных кредитов соответствует этим критериям под контролем европейских и национальных органов
- 1.3.** В соответствии с пересмотренным CRR, оценка, основанная на разумно консервативных критериях оценки, становится первой в истории гармонизированной оценочной базой ЕС для ипотечного кредитования, поскольку выбор, ранее предоставлявшийся государствам-членам между рыночной стоимостью и стоимостью ипотечного кредитования (MLV), теперь ограничен отступлением, разрешенным для оценки имущества, обеспечивающего облигации с покрытием. Это связано с тем, что:
 - Оценка на основе рыночной стоимости строго ограничена и подпадает под требование применения разумно консервативных критериев оценки (см. ниже).
 - MLV больше не используется для оценки для ипотечных кредитов в целом, поскольку она была исключена из соответствующей статьи (статья 229(1); см. ниже). В настоящее время её место в Регламенте ограничено статьей 129 "Риски облигаций с покрытием", где при дефолте также требуется оценка, основанная на разумно консервативных критериях оценки, но при этом государства-члены могут отступить, разрешив оценивать недвижимое имущество, предоставляющее обеспечение по облигациям с покрытием, "по рыночной стоимости или ниже нее, или в тех государствах-членах, которые установили строгие критерии для оценки стоимости ипотечного кредитования в законодательных или нормативных положениях, стоимость ипотечного кредитования этого имущества без

применения ограничений, установленных в статье 208(3)., пункт (b) ¹.”
(статья 129(3))

NB: Разница на практике незначительна, учитывая, что традиционно MLV в основном применяется в государствах-членах с культурой залоговых обязательств.

1.4. CRR не содержит указаний о том, как практикующие оценщики должны интерпретировать новое положение о разумно консервативных критериях оценки, поэтому данное руководство не содержит указаний о том, как следует интерпретировать его новое положение о разумно консервативных критериях оценки.

2. Сфера применения

2.1. В CRR указано, что при оценке в соответствии с “разумно консервативными критериями оценки” “стоимость не включает ожидания повышения цен”. В данном руководстве рассматриваются вопросы, возникающие в связи с этим, в контексте:

- Оценка доходным подходом
- Использование модели прямой капитализации
- Оценка с помощью модели DCF
- Учет увеличения арендной платы
- Прибыль девелопера при остаточном методе оценки

2.2. Второе требование CRR к оценке в соответствии с “разумно консервативными критериями оценки” заключается в том, что “стоимость корректируется с учетом вероятности того, что текущая рыночная стоимость будет значительно превышать стоимость, которая была бы устойчивой в течение срока действия кредита”. В данном руководстве освещаются следующие вопросы:

- Оценка устойчивости стоимости в течение срока действия кредита
- Влияние избыточного предложения определенного типа недвижимости на цены и стоимость
- Влияние на будущую стоимость сокращения численности населения данного населенного пункта и других негативных факторов, изменяющих окружение объекта недвижимости.

3. Комментарий

3.1. Статья 4 (74a) CRR ‘Стоимость недвижимости’ означает стоимость недвижимого имущества, определенную в соответствии со статьей 229(1)

¹ Статья 208(3)(b): “Стоимость имущества не должна превышать среднюю стоимость, измеренную для этого имущества или для сопоставимого имущества за последние три года в случае коммерческой недвижимости и за последние шесть лет в случае жилой недвижимости. Изменения, внесенные в имущество, которые повышают энергоэффективность здания или жилой единицы, должны рассматриваться как однозначное увеличение его стоимости”.

- 3.2.** Статья 229 озаглавлена "Принципы оценки приемлемого обеспечения, отличного от финансового обеспечения".
- 3.3.** Статья 229 (1) CRR: Оценка недвижимого имущества должна соответствовать всем следующим требованиям:
- a) стоимость оценивается независимым оценщиком, обладающим необходимой квалификацией, способностями и опытом для проведения оценки независимо от процесса приобретения ипотечного кредита, оформления кредита и принятия решения о выдаче кредита;
 - b) стоимость оценивается с использованием разумно консервативных критериев оценки, которые отвечают всем следующим требованиям:
 - i. стоимость не включает ожидания повышения цен;
 - ii. стоимость корректируется с учетом потенциальной возможности того, что текущая рыночная стоимость может значительно превысить стоимость, которая была бы устойчивой в течение срока действия кредита;
 - c) ...
 - d) стоимость не должна превышать рыночную стоимость недвижимого имущества, если такая рыночная стоимость может быть определена.
- ...
- 3.4.** Подпункт (a) пункта 1 статьи 229 устанавливает требования, которым должен соответствовать оценщик имущества, чтобы на результаты оценки можно было положиться при получении ипотечного кредита. Ссылка на "оценщика" указывает на необходимость проведения оценки физическим лицом, а не просто на результат, полученный с помощью автоматизированной модели оценки (AVM), хотя это не исключает возможности использования AVM в качестве инструмента, помогающего оценщику приобрести необходимую квалификацию, навыки. и опыт.
- 3.5.** Ссылка на необходимую квалификацию предполагает, что стоимость должна соответствовать любым законодательным требованиям для работы в качестве оценщика в государстве-члене ЕС. В отсутствие такого правового регулирования квалификация оценщика должна соответствовать преобладающей рыночной практике в соответствующем государстве-члене ЕС. В таком случае оценщик должен обладать квалификацией, которой, как правило, должны обладать оценщики недвижимости, работающие на соответствующем рынке недвижимости.
- 3.6.** В статье 229 подчеркивается требование о том, чтобы как стоимость, так и оценка не зависели от процесса подачи заявки на получение ипотечного кредита и принятия решения. Таким образом, компания, проводящая оценку недвижимости для целей банковского кредитования, не может быть вовлечена или заинтересована в результатах процесса принятия решения о предоставлении кредита. Любой оценщик, нанятый компанией, участвующей в процессе принятия решения о предоставлении кредита, также должен быть дисквалифицирован.

3.7. В статье 229(1) а) b) и d) говорится о "стоимости" имущества, которая четко отличается от "рыночной стоимости" имущества в пункте d). Хотя это не идентичные понятия, методология оценки, описанная в Европейских стандартах оценки 2025 года, раздел II "Методология оценки", применима к оценке обоих типов стоимости.

3.8. Пункт (b) требует использования "**разумно консервативных критериев оценки**" следующим образом:

(i) стоимость не включает ожидания повышения цен;

3.8.1. Это исключение относится к запрашиваемым ценам, указанным на рынке недвижимости или прогнозируемым на дату оценки, но которые могут быть выше, чем подтверждается рыночными данными непосредственно перед датой оценки. Таким образом, стоимости не должны отражать каких-либо ожиданий повышения продажных цен в будущем. Это, однако, не исключает возможности того, что оценщик учтет повышение цен при сравнительной оценке, как это наблюдается в период между датами зарегистрированных сделок купли-продажи сопоставимых объектов недвижимости и датой проведения оценки. Однако такие растущие тенденции не следует прогнозировать после даты оценки.

3.9. В доходном подходе оценщик должен осознавать, что цены продажи имущества, приносящего или способного приносить доход, зависят главным образом от уровня такого дохода и доходности, которые отражают инвестиционный риск. При прочих равных условиях увеличение дохода, как правило, приводит к росту цен. Аналогичный эффект возникает при снижении рыночной доходности при стабильном уровне дохода. Однако изменения в этих двух факторах могут нивелировать (полностью или частично) влияние друг друга на цену продажи. Они также могут усиливать влияние друг друга, приводя к повышению цен продаж, как в случае роста доходов и снижения доходности. По этой причине оценщики, применяющие доходный подход, должны учитывать общее влияние всех своих допущений при оценке, чтобы иметь возможность оценить, приводят ли эти допущения к включению в оценку ожиданий будущего повышения цен продаж на недвижимость сверх таких ожиданий, основанных на рыночных данных непосредственно перед датой оценки. Следует признать, что оценка с использованием доходного подхода по самой своей природе отражает ожидания рынка в отношении будущей арендной платы и роста капитала. Таким образом, при условии, что оценка не отражает допущений, которые являются даже более оптимистичными, чем те, которые подтверждаются рыночными данными на дату оценки, оценщик может с уверенностью предположить, что его оценка соответствует исключению, указанному в подпункте i) выше.

3.10. При использовании модели прямой капитализации оценщик предполагает уровень дохода, равный уровню, который может быть получен от объекта недвижимости на дату оценки. Разумеется, ожидается, что этот уровень не

будет оставаться постоянным с течением времени в будущем. Таким образом, риск снижения стоимости или ожидание ее повышения отражаются в так называемой доходности по всем рискам (all risks yield). Поскольку этот показатель чаще всего определяется на основе анализа рынка, он отражает восприятие риска снижения стоимости или ожидания роста, распространенные среди участников рынка. Однако при расчете "стоимости" объекта недвижимости оценщики должны убедиться, что полученная ими ставка капитализации (доходность по всем рискам) действительно соответствует преобладающим рыночным настроениям и не является чрезмерно оптимистичной в ожидании более высоких рыночных цен в будущем.

3.11. Ситуация несколько сложнее в случае оценок, проводимых с помощью модели дисконтированного денежного потока (DCF), будь то в форме неявного или явного денежного потока. В обоих этих случаях ожидания участников рынка относительно будущего повышения арендной платы могут быть отражены в оценке в течение периода движения денежных средств. При неявном движении денежных средств это, как правило, имитирует простой подход к капитализации, применяя "доходность, эквивалентную всем рискам" (all risks equivalent yield). Что касается прямого денежного потока, то ожидаемый рост арендной платы в будущем отражается в прогнозе денежного потока. В последнем случае следует обратить внимание на взаимосвязи между отдельными предположениями об оценке, но, опять же, при определении "стоимости" объекта недвижимости оценщики должны убедиться, что их прогнозируемые денежные потоки, ставки дисконтирования и доходность от продажи соответствуют преобладающим рыночным настроениям, а не являются чрезмерно оптимистичными в ожиданиях о более высоких рыночных ценах в будущем.

3.12. Отношение к повышению арендной платы

3.12.1. Кроме того, при применении доходного подхода оценщик должен уделять особое внимание любой предусмотренной договором индексации арендной платы или другого дохода, получаемого от объекта недвижимости, что является еще одним фактором, определяющим стоимость объекта и цены продажи. Поскольку индексация арендной платы является элементом правового статуса объекта недвижимости, ее, в принципе, следует исключить из рассмотрения в связи с ее возможным влиянием на ожидаемый рост цен при оценке. Тем не менее, потребуется определенный элемент прогнозирования уровня индексации в течение оставшегося срока аренды. Чтобы исключить нежелательное включение в оценку ожидаемого увеличения продажной цены имущества в результате такой индексации, оценщик может принять решение о будущей индексации на уровне, который был бы ниже либо (а) целевого уровня инфляции соответствующего центрального банка. или (b) текущего уровня данного индекса (если он ниже целевого уровня инфляции центрального банка).

3.12.2. Отдельным вопросом является возможное допущение в прогнозируемом денежном потоке индексации арендной платы в конце срока действия договоров аренды.

3.13. При прогнозировании будущего повышения арендной платы в конце срока аренды может потребоваться исключить предположение об увеличении продажной цены недвижимости на рынке. Опять же, оценщик должен рассмотреть такое допущение в комплексе с другими допущениями, сделанными при оценке, чтобы оценить, как описано выше, не приводит ли такой набор допущений косвенно к включению в оценку ожидаемого роста цен.

3.13. Прибыль девелопера в остаточном методе оценки

3.13.1. В случае использования остаточного метода оценки следует отметить, что прибыль девелопера, учитываемая при оценке, отражает уровень риска, связанного с реализацией данного строительного проекта. Часть рисков, связанных с этим типом проектов, связана с риском снижения или ожидаемого увеличения валовой стоимости завершеного строительства в период между датой оценки и датой фактического завершения строительства. Примером этого могут служить цены продажи квартир, которые могут варьироваться на местном рынке в период между датой оценки и датой завершения строительства. Если ожидается, что цены продажи квартир в будущем будут выше, что приведет к повышению стоимости завершеного жилого комплекса, участники рынка могут на дату оценки, как правило, согласиться с уровнем прибыли девелопера, который будет ниже, чем в случае отсутствия ожидается повышение цен на квартиры в будущем. В такой ситуации, чтобы исключить ожидания повышения цен, оценщик должен рассмотреть обоснование увеличения предполагаемого уровня прибыли девелопера при оценке выше, чем обычно наблюдается на рынке на дату оценки.

(ii) *стоимость корректируется с учетом потенциальной возможности того, что текущая рыночная стоимость будет значительно превышать стоимость, которая была бы устойчивой в течение срока действия кредита;*

3.14. Важно определить такой потенциал, на что указывают слова "может быть значительно выше". Требуемая корректировка обязательна, если исключить такой риск невозможно. В большинстве случаев это, вероятно, будет затруднительно. "Значимость" не может быть определена как точный процент, поскольку ее следует интерпретировать в соответствии с конкретными рыночными условиями, типами недвижимости и местоположением. В конечном счете, любая "корректировка", вносимая в "стоимость", зависит исключительно от хорошо аргументированного экспертного заключения оценщика, основанного на его знании местного рынка. Подпункт ii) не налагает на оценщика обязанности в проведении

оценки, которая была бы отделена от оценки "стоимости", а представляет собой арифметическую "корректировку" последней. Следует исходить из того, что следует скорректировать стоимость, полученную в соответствии с подпунктом (i), если такая стоимость ниже рыночной стоимости.

- 3.15.** Для целей анализа того, соблюдается ли критерий разумной оценки, предусмотренный настоящим подпунктом, кредитное учреждение должно проинформировать оценщика о продолжительности срока кредитования. Следует отметить, что в большинстве случаев с увеличением срока кредита возрастает риск изменения стоимости имущества с течением времени, следовательно, устойчивая стоимость имущества может быть ниже в случае долгосрочных займов.
- 3.16.** При оценке с использованием **сравнительного подхода** оценка риска того, что текущая рыночная стоимость имущества может быть значительно выше стоимости, которая была бы устойчивой в течение срока действия кредита, можно основываться на анализе рынка в контексте его цикличности. Если рыночная стоимость недвижимости была оценена в период, когда рынок находился на пике рыночного цикла, то, вероятно, существует риск того, что стоимость будет значительно выше той, которую можно было бы поддерживать в течение срока действия кредита. Напротив, если рыночная стоимость была оценена, когда рынок находился в нижней части рыночного цикла, то, вероятно, такой риск невелик.
- 3.17.** Помимо анализа того, на каком этапе цикла находится рынок, при оценке описанного риска следует учитывать все другие известные факторы. В частности, переизбыток предложения определенного вида недвижимости может привести к снижению цен в будущем и, следовательно, к снижению стоимости оцениваемого имущества в будущем.
- 3.18.** Другими факторами такого рода могут быть, например, последствия регулирования энергоэффективности, в соответствии с которыми нормативное обязательство по обновлению здания до более высокого уровня энергоэффективности к установленному сроку или в определенный переломный момент приводит к неизбежным крупным затратам, влияющим на рыночную стоимость (см. EVS 6 "Оценка и энергоэффективность"), или сокращение численности населения данного населенного пункта, наблюдаемое на местном рынке, что может привести к снижению спроса на жилую недвижимость в будущем и, следовательно, к снижению стоимости оцениваемого объекта недвижимости. Эта группа факторов также включает в себя все негативные факторы, изменяющие окружение объекта недвижимости, например, строительство по соседству обременительного промышленного предприятия, которое может снизить привлекательность и стоимость оцениваемого объекта в будущем. Перечень таких факторов, которые необходимо учитывать при проведении оценки, является неограниченным и может существенно варьироваться в зависимости от местного рынка или типа оцениваемой недвижимости. Однако, безусловно, крайне важно, чтобы оценщик имел представление о местном рынке и проанализировал его для целей проводимой оценки. Этот анализ может быть

проведен оценщиком лично. Однако также следует считать разумным использовать надежные исследования, проведенные авторитетными фирмами и исследовательскими центрами, специализирующимися на анализе рынка.

- 3.19.** В соответствии с пунктом (d) статьи 229(1), если для имущества может быть определена рыночная стоимость, "стоимость" имущества, описанного выше, не должна превышать эту рыночную стоимость. Чтобы соблюсти это условие, оценщики всегда должны оценивать как "стоимость" объекта недвижимости, так и его "рыночную стоимость".

А. ОСНОВНЫЕ ЭЛЕМЕНТЫ ИНСТРУКЦИИ

А.1. Объект недвижимости

- 1. Название объекта** (если есть)
- 2. Адрес**
- 3. Ссылка на кадастр/земельную книгу + идентификация на карте**

А.2. Клиент

- 4. Идентификация клиента, проводящего инструктаж** (имя, реквизиты)
- 5. Как клиент инструктировал оценщика + какие-либо изменения с момента получения инструкции**
- 6. Доверие третьих сторон** — если было решено, что определенные идентифицированные третьи стороны смогут полагаться на отчет, эти третьи стороны должны быть идентифицированы.
- 7. Ограничения отчета/оговорка о конфиденциальности** — Оценщик должен указать любые ограничения на использование отчета, а также любые ограничения, связанные с его публикацией.

А.3. Оценщик

- 8. Идентификация оценщика** — когда компания получает инструкции по оценке, необходимо указать индивидуального оценщика, который составляет отчет.
- 9. Квалификация оценщика** (EVS 3)
- 10. Статус независимого оценщика** (внешнего или внутреннего)
- 11. Подтверждение того, что оценщик обладает опытом и знаниями рынка, необходимыми для оценки объекта недвижимости**
- 12. Подтверждение отсутствия конфликта интересов** — при наличии конфликтов интересов в отчете должно быть указано, что они были доведены до сведения клиента, и подробно описаны меры, принятые для обеспечения того, чтобы это не повлияло на объективность оценщика.

- 13. Использование услуг специализированных оценщиков или консультантов** — если оценщик, подписавший контракт, пользовался услугами сторонних специалистов, они должны быть идентифицированы.

А.4. Объем работ

- 14.** Цель оценки (ипотечный кредит и другие банковские услуги, продажа/покупка, налогообложение, реконструкция, продление срока действия и т.д.)
- 15.** Инструкция по определению стоимости, включающая полное определение соответствующих EVS (например, рыночная стоимость) и ссылку на соответствующие EVS или на закон или нормативные акты, которые определяют основу оценки
- 16.** Законный интерес к оцениваемому имуществу (право собственности, лизинг или иное, процент владения и т.д.)
- 17.** Проведенные исследования

А.5. Доступная информация

- 18. Полученная и изученная информация** — Перечень документов и другой информации, полученной от третьих лиц, например, кадастровая информация, площади, текущее использование, договоры аренды и т.д., включая происхождение данных и подтверждающие доказательства (прилагаются в виде приложений).
- 19.** Источник данных измерений и используемые стандарты измерений
- 20.** Оценщики должны указать любые важные допущения, сделанные в отношении документов или информации, которые им не были доступны, или в отношении информации, которую они не смогли проверить.
- 21.** Доверие к информации, полученной от клиента и от третьих лиц, должно быть зафиксировано.

А.6. Инспекция (осмотр)

- 22.** Объем проверки, которая должна быть проведена. Чисто визуальная, без выявления скрытых дефектов
- 23.** Дата проверки
- 24.** Подтверждение того, что проверка была проведена оценщиком или лицом соответствующей квалификации, за которое отвечает оценщик
- 25.** Необходимо указать имя и квалификацию лица, проводившего физический осмотр объекта недвижимости, а также объем проведенных проверок. Если

проверка была менее полной, чем обычно требуется для такого типа оценки, это должно быть указано.

- 26.** Ответственность за проверку возлагается на оценщика, подписывающего отчет (указан выше в разделе А.3.8).
- 27.** Объем имущества, который можно было осмотреть.

В. ОПИСАНИЕ

В.1. Местоположение

- 28.** Соответствующие характеристики района, определение основных видов использования и типов зданий
- 29.** Наличие общественного транспорта, дорожная доступность и наличие инфраструктуры
- 30.** Определение и описание географического района, относящегося к оцениваемому объекту недвижимости (соответствующие карты и фотографии должны быть включены в качестве приложений)
- 31.** Мнение оценщика о рыночных характеристиках, которые, как правило, влияют на стоимость недвижимости в указанном районе

В.2. Объект недвижимости

- 32.** Анализ участка:
 - а) Удаленность от центра города и/или главного делового района, а также от крупных региональных городов, основные транспортные услуги (аэропорт, железнодорожный вокзал, автовокзал), доступ к объекту недвижимости (достаточный подъезд с основных дорог и т.д.) и любая другая соответствующая информация (близость к месту работы, школам, магазинам и т.д.)
 - б) Описание земельного участка, на котором построена недвижимость (размер, форма, рельеф и местная инфраструктура)
- 33.** Описание физических характеристик объекта недвижимости (архитектура, встроенная мебель и оборудование, рейтинг по энергетическому сертификату, вид, освещенность, состояние ремонта, привлекательность и характер и т.д.) должно включать фотографии в качестве приложений.
- 34.** Комментарии физических характеристик с точки зрения качества, как отдельно, так и в сравнении со средним качеством по соседству

В.3. Правовая ситуация

- 35. Право собственности и владения имуществом** — включая комментарии по любым соглашениям, правам третьих лиц на имущество, ограничениям или обязательствам, которые могут повлиять на стоимость
- 36. Условия аренды** — информация об основных условиях аренды, размерах текущей арендной платы и любых положениях, которые могут изменяться в течение оставшегося срока аренды.
- 37. Городское планирование и застройка** — информация о текущем зонировании в соответствующих планах застройки, разрешенных видах использования, реконструкции и модификациях зданий и соответствующих разрешениях
- 38.** Зонирование с учетом физических рисков (лесных пожаров, землетрясений, наводнений и т.д.) и рисков переходного периода, связанных с регулированием энергоэффективности.
- 39.** Оценка влияния правовой ситуации на стоимость

С. ОЦЕНКА

С.1. Методология

- 40.** Описание используемых подходов и методов оценки
- 41.** Объяснение выбора ключевых допущений со ссылкой на перечисленные сопоставимые показатели

С.2. Критерии отбора соответствующих рыночных данных

- 42.** Критерии, выбранные для отбора сопоставимых объектов (площадь рынка, размер, тип, сертификат энергетической эффективности, если таковой имеется, и т.д.), должны быть четко указаны и соответствовать характеристикам объекта недвижимости.
- 43.** Информация о сделках в отношении сопоставимых объектов недвижимости (отредактированная в соответствии с требованиями конфиденциальности) и другие рыночные данные должны быть четко указаны вместе с источником такой информации и критериями, выбранными для отбора сопоставимых объектов (географический район, имеющий отношение к оцениваемому объекту недвижимости, размер, тип и т.д.).

С.3. Анализ рыночных данных

- 44.** Описание каждого сопоставимого объекта (фотографии могут быть включены в качестве приложений, подобранных в соответствии с требованиями конфиденциальности).
- 45. Корректировка стоимости сопоставимых объектов недвижимости с сопроводительными комментариями** — Оценщик должен предоставить соответствующий комментарий, отражающий логику и обоснование внесенных корректировок.

C.4. Оценка стоимости

- 46.** Окончательный расчет, подтверждающий мнение о рыночной стоимости и/или другой базе оценки, как указано в объеме работ.

D. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

- 47.** Оцененная стоимость должна быть указана четко и недвусмысленно, а также должно быть подтверждено, что для ее обоснования были проведены достаточные исследования.
- 48.** Подтверждение стоимости
- 49.** Дата оценки
- 50.** Если используется специальное допущение, оценщик должен четко указать, что оценка стоимости была произведена на основе этого специального допущения.
- 51.** Заявление о том, включены или не включены в отчетную стоимость затраты по сделке, такие как НДС, сборы и т.д.
- 52.** **Валюта** — В отчете о стоимости должна быть указана валюта, которая использовалась для оценки. Если стоимость указана в валюте, отличной от валюты страны, в которой находится объект недвижимости, в отчете должен быть указан используемый курс пересчета.
- 53.** Заявление о соответствии Общим правилам защиты данных (GDPR)
- 54.** Заявление о соответствии EVS
- 55.** Укажите "Отказ от ответственности в приложении"
- 56.** Отчет об оценке должен быть подписан и датирован значениями (указанными выше в разделе A.3.8).

А. ОСНОВНЫЕ ЭЛЕМЕНТЫ ИНСТРУКЦИИ

А.1. Объект недвижимости

- 1. Название объекта (если таковое имеется)**
- 2. Адрес**
- 3. Ссылка на кадастр/земельную книгу + идентификация на карте**

А.2. Клиент

- 4. Идентификация клиента, проводящего инструктаж (имя, реквизиты)**
- 5. Каким образом клиент инструктировал оценщика + какие-либо изменения с момента получения инструкций**
- 6. Доверие третьих сторон** — если было решено, что определенные идентифицированные третьи стороны смогут полагаться на отчет, эти третьи стороны должны быть идентифицированы.
- 7. Ограничения отчета/оговорка о конфиденциальности** — Оценщик должен указать любые ограничения на использование отчета, а также любые ограничения, связанные с его публикацией.

А.3. Оценщик

- 8. Идентификация оценщика** — когда компания получает инструкции по оценке, необходимо указать индивидуального оценщика, который составляет отчет.
- 9. Квалификационные требования к оценщикам (EVS 3)**
- 10. Статус независимого оценщика (внешний или внутренний)**
- 11. Подтверждение того, что оценщик обладает опытом и знаниями рынка, необходимыми для оценки объекта недвижимости**
- 12. Подтверждение отсутствия конфликта интересов** — при наличии конфликтов интересов в отчете должно быть указано, что они были доведены до сведения клиента, и подробно описаны меры, принятые для обеспечения того, чтобы это не повлияло на объективность оценщика.

- 13. Использование услуг специализированных оценщиков или консультантов** — если оценщик, подписавший контракт, пользовался услугами сторонних специалистов, они должны быть идентифицированы.

А.4. Объем работ

- 14.** Цель оценки (ипотечный кредит и другие банковские услуги, продажа/покупка, налогообложение, реконструкция, продление срока действия и т.д.)
- 15.** Инструкция по базе стоимости, включающая полное определение соответствующих EVS (например, рыночная стоимость) и ссылку на соответствующие EVS или на закон или нормативные акты, которые определяют основу оценки
- 16.** Законный интерес к оцениваемому имуществу (право собственности, лизинг или иное, процент владения и т.д.)
- 17.** Проведенные исследования

А.5. Доступная информация

- 18. Полученная и проверенная информация** — Перечень документов и другой информации, полученной от третьих лиц, например, кадастровая информация, площади, текущее использование, договоры аренды и т.д., включая происхождение данных и подтверждающие доказательства (прилагаются в виде приложений).
- 19.** Источник данных измерений и используемые стандарты измерений
- 20.** Оценщики должны указать любые важные допущения, сделанные в отношении документов или информации, которые им не были доступны, или в отношении информации, которую они не смогли проверить.
- 21.** Доверие к информации, полученной от клиента и от третьих лиц, должно быть зафиксировано.

А.6. Инспекция (осмотр)

- 22.** Объем инспекции, которая должна быть проведена. Чисто визуальная, без выявления скрытых дефектов
- 23.** Дата инспекции
- 24.** Подтверждение того, что инспекция была проведена оценщиком или лицом, имеющим соответствующую квалификацию, под ответственность оценщика
- 25.** Необходимо указать имя и квалификацию лица, проводившего физический осмотр объекта недвижимости, а также объем проведенной инспекции. Если

инспекция была менее полной, чем обычно требуется для такого типа оценки, это должно быть указано.

- 26. Ответственность за инспекцию возлагается на лиц, подписавших отчет (указанные выше в разделе А.3.8).
- 27. Объем имущества, которое было возможно осмотреть

В. ОПИСАНИЕ

В.1. Местоположение

- 28. Соответствующие характеристики района, определение основных видов использования и типов зданий
- 29. Наличие общественного транспорта, дорожная доступность и наличие инфраструктуры
- 30. Определение и описание географического района, относящегося к оцениваемому объекту недвижимости (соответствующие карты и фотографии должны быть включены в приложения)
- 31. Мнение оценщика о рыночных характеристиках, которые, как правило, влияют на стоимость недвижимости в определенном районе

В.2. Объект недвижимости

- 32. Анализ участка:
 - а) Удаленность от центра города и/или главного делового района, а также от крупных региональных городов, основные транспортные услуги (аэропорт, железнодорожный вокзал, автовокзал), доступ к объекту недвижимости (достаточный доступ с основных дорог, метро, велосипедных дорожек и т.д.) и любая другая соответствующая информация
 - б) Описание земельного участка, на котором строится недвижимость (размер, форма, топография и местная инфраструктура)
- 33. Описание физических характеристик объекта (поверхности, архитектура, планировка, встроенная мебель и оборудование, доступность, рейтинг по сертификату энергоэффективности и сертификаты "зеленого" строительства, использование/ производство возобновляемых источников энергии, вид, освещенность, время строительства и состояние ремонта, привлекательность и характер и т.д.).
- 34. Описание условий охраны труда и техники безопасности на объекте (противопожарная защита, качество воздуха, системы контроля температуры, система управления шумом, освещение, наличие помещений, предназначенных для передвижения и физической активности, подключение к интернету, комфорт рабочих мест и т.д.)

35. Описание физических характеристик и условий охраны здоровья и техники безопасности в отношении качества, независимо друг от друга и в зависимости от района проживания

36. Фотографии должны быть приложены по мере необходимости

В.3. Правовая ситуация

37. Право собственности — включая комментарии по любым соглашениям, правам третьих лиц на имущество, ограничениям или обязательствам, которые могут повлиять на стоимость

38. Условия аренды — информация об основных условиях аренды (продолжительность, требования к продлению, варианты перерывов), размерах пассивной и текущей арендной платы и любых положениях, которые могут изменяться в течение оставшегося срока аренды, а также о любых других условиях (техническое обслуживание, страхование, капитальные затраты и т.д.).

39. Контроль за городским планированием и застройкой — информация о текущем зонировании в соответствующих планах застройки, разрешенных видах использования, реконструкции и модификациях зданий и соответствующих разрешениях

40. Зонирование с учетом физических рисков (лесных пожаров, землетрясений, наводнений и т.д.) и рисков перехода, связанных с регулированием энергоэффективности.

41. Оценка влияния ситуации с арендой, ожидаемого количества свободных площадей и предполагаемых капитальных затрат

42. Оценка влияния правовой ситуации на стоимость

С. ОЦЕНКА

С.1. Методология

43. Описание используемых подходов и методов оценки

44. Доходный метод

45. Объяснение выбора ключевых допущений в отношении моделей роста доходов (капитализация и дисконтированный денежный поток)

45.1. Критерии отбора релевантных рыночных данных

46. Критерии, выбранные для выбора сопоставимых объектов арендной платы (например, рыночная площадь, размер, тип, рейтинг в сертификате

энергетической эффективности, состояние ремонта и т.д.), должны быть четко указаны и соответствовать характеристикам объекта недвижимости.

47. Информация о сопоставимых объектах недвижимости (отредактированная в соответствии с требованиями конфиденциальности) и другие рыночные данные должны быть четко указаны вместе с источником такой информации

48. Информация об основных рыночных данных, влияющих на аренду (например, инфляция, безрисковые ставки, налоги на недвижимость, расходы на управление и т.д.).

48.1. Анализ рыночных данных

49. Описание каждого сопоставимого объекта (могут быть включены фотографии, выбранные в соответствии с требованиями конфиденциальности)

50. Корректировки стоимости сопоставимых объектов недвижимости с сопроводительными комментариями — Оценщик должен предоставить соответствующий комментарий, отражающий логику и обоснование предоставленных корректировок.

51. Обоснование использованных ставок капитализации, дисконтирования и доходности на выходе

52. Сравнительный метод

53. Объяснение выбора ключевых допущений со ссылкой на перечисленные сопоставимые показатели

53.1. Критерии отбора релевантных рыночных данных

54. Критерии, выбранные для отбора сопоставимых объектов (например, площадь рынка, размер, тип, рейтинг в сертификате энергетической эффективности, состояние ремонта и т.д.), должны быть четко указаны и соответствовать характеристикам объекта недвижимости.

55. Информация о сопоставимых объектах недвижимости (отредактированная соответствующим образом в целях обеспечения конфиденциальности) и другие рыночные данные должны быть четко указаны вместе с источником такой информации.

55.1. Анализ рыночных данных

56. Описание каждого сопоставимого объекта (могут быть включены фотографии, выбранные в соответствии с требованиями конфиденциальности)

- 57. Корректировки стоимости сопоставимых объектов недвижимости с сопроводительными комментариями** — Оценщик должен предоставить соответствующий комментарий, отражающий логику и обоснование предоставленных корректировок.

С.2. Оценка

- 58.** Окончательный расчет, подтверждающий мнение о рыночной стоимости и/или другой основе оценки, как указано в объеме работ.

D. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

- 59.** Оцененная стоимость должна быть указана четко и недвусмысленно, вместе с подтверждением того, что было проведено достаточное исследование для обоснования мнения о заявленной стоимости.
- 60.** Заявление о рыночной стоимости и/или другой базе оценки в соответствии с инструкциями по объему работ.
- 61.** Дата оценки
- 62.** Если используется специальное допущение, оценщик должен четко указать, что оценка стоимости была произведена на основе этого специального допущения.
- 63.** Заявление о том, включены или не включены в отчетную стоимость затраты по сделке, такие как НДС, сборы и т.д.
- 64. Валюта** — В отчете о стоимости должна быть указана валюта, которая использовалась для оценки. Если стоимость указана в валюте, отличной от валюты страны, в которой находится объект недвижимости, в отчете должен быть указан используемый курс пересчета.
- 65.** Заявление о соответствии Общему регламенту по защите данных (GDPR)
- 66.** Заявление о соответствии EVS
- 67.** Укажите "Отказ от ответственности в приложении".
- 68.** Отчет об оценке должен быть подписан и датирован оценщиком (указано выше в разделе A.3.8).

E. ПРИЛОЖЕНИЯ

- 69.** Графики, карты, заявления об отказе от ответственности, фотографии

- 1. Введение**
- 2. Применение европейских стандартов оценки**
- 3. Методология оценки**
- 4. Определение рыночной стоимости**

Части 5-8 являются неотъемлемой частью настоящего Руководства и EVS 2025. Они представлены на веб-сайте TEGOVA, а не в печатной или электронной копии "Синей книги".

- 5. Сельскохозяйственные угодья, фермы и поместья**
- 6. Сельскохозяйственные культуры и другие активы**
- 7. Многолетние культуры**
- 8. Лесное хозяйство**
- 9. Изменение климата**
- 10. Технологии, данные и сельскохозяйственная собственность**

1. Введение

Во всех европейских странах есть сельскохозяйственная и сельская недвижимость, но ее природа и виды использования, а также соответствующие законодательные рамки и рынки сбыта могут сильно различаться в разных странах и, таким образом, влиять на оценку.

Сельская недвижимость, как правило, является сектором недвижимости, на который в наибольшей степени влияют различные национальные и местные исторические и культурные факторы и, следовательно, преобладающие обычаи и практика. Даже государства - члены Европейского союза с его общей сельскохозяйственной политикой в настоящее время сталкиваются с гораздо большими различиями, поскольку ограничения становятся более жесткими, в то время как страны, не входящие в ЕС, придерживаются своих собственных подходов, отличающихся друг от друга. Существуют различные уровни взаимодействия с рынками для жилищного, экологического, лесного, спортивного, бытового и другого использования. В этом случае могут возникнуть другие потребности в земле - от разработки полезных ископаемых и природоохранных целей до возобновляемых источников энергии и досуга. Из-за такого разнообразия для оценщика важно понимать, какие активы подлежат оценке в их контексте.

Данное руководство применимо к сельскому и лесному хозяйству, поскольку в некоторых странах действуют одинаковые правила оценки для обоих видов деятельности. Однако следует отметить, что в других странах действуют отдельные правила оценки лесного хозяйства.

Несмотря на разнообразие определений в национальном законодательстве, существует консенсус в отношении того, что сельская местность больше не может определяться исключительно в зависимости от сельскохозяйственной деятельности. Сельские земли ассоциируются с различными типологиями районов, основанными на различных количественных критериях, таких как демография, занятость, доступность и другие статистические категории.

Для большинства европейских стран, начиная с 1990-х годов, анализ демографических и экономических данных, относящихся к сельским районам,

указывает на спад в сельском хозяйстве как в экономическом, так и в демографическом плане.

Это означает, что в данном руководстве рассматриваются общие принципы, применение которых в разных странах может варьироваться по причинам, которые человеку, не имеющему отношения к конкретному рынку, может быть трудно легко распознать. С учетом этого, рынки сельскохозяйственных земель могут быть разделены на несколько возможных областей, в зависимости от того, являются ли они:

- Существует активный рынок продажи и сдачи в аренду сельскохозяйственных угодий
- Национальное законодательство в большей или меньшей степени регулирует вопросы владения землей, сделок и сдачи в аренду
- Рынок прозрачен или нет в отношении сделок и цен
- Бизнес по производству продуктов питания (и другая деятельность) зависит от самой земли как фактора производства или от высоких инвестиций в производственные мощности на земле, когда стоимость может заключаться в бизнесе в большей степени, чем в земле как помещении капитала.
- Рыночная стоимость земли просто отражает ее потенциал для производства продовольствия или зависит от более широкого спектра факторов

Структуры землевладения, занятия и использования сельскохозяйственных и смежных земель будут варьироваться в зависимости от национальной или местной истории, поскольку между:

- Сельское хозяйство стало рассматриваться в большей степени как бизнес и механизироваться
- Различные режимы наследования прав собственности на землю
- Имевшие место в прошлом радикальные политические изменения и земельная реформа
- Уровень официального вмешательства в процесс передачи земли, при этом зачастую сельская земля вызывает больше политической озабоченности, чем другая собственность
- Законодательное вмешательство в механизмы сдачи сельскохозяйственных угодий в аренду
- Те районы, которые пережили коллективизацию сельского хозяйства, с различными способами использования этого наследия.

Меняющиеся глобальные условия привносят новые факторы в сельское хозяйство и, следовательно, в оценку его имущества, включая:

- Развитие изменения климата и его последствия, меры, принимаемые для его смягчения, а также то, как наземные предприятия в глобальных цепочках поставок адаптируются ко все более изменчивым и экстремальным погодным условиям как внутри страны, так и за рубежом.
- Растущие ограничения на доступность воды для сельского хозяйства и, следовательно, необходимость оптимального управления ею, особенно там, где это имеет решающее значение для сельскохозяйственного использования земли.
- Поскольку в глобальных цепочках поставок задействовано множество факторов производства, таких как удобрения, и через них продается большое количество продукции, изменения на мировых рынках и сбои в их работе оказывают влияние, как и меняющиеся вкусы потребителей по всему миру

- Стремительное развитие новых технологий в сельском хозяйстве, от использования больших объемов данных и беспилотных летательных аппаратов до робототехники и других средств автоматизации.
- Растущие ожидания от рационального природопользования в сельском хозяйстве и на сельских землях в плане уменьшения его более широкого воздействия на такие проблемы, как качество воды, наводнения, качество воздуха, биоразнообразие и изменение климата, а также разработка новых технологий для работы в условиях растущих экономических и нормативных ограничений на использование средств защиты растений.
- Во многих случаях нормативные разрешения накладывают ключевое ограничение, связанное со стоимостью земли, так что надежное разрешение может увеличить стоимость земли, а его отсутствие может снизить эту стоимость.

Важным и широко распространенным примером является ситуация, когда фермерское предприятие зависит от наличия доступа к воде и возможности сохранить этот доступ на полезной и устойчивой основе в будущем. Если для забора воды или хранения воды в резервуарах для использования в случае необходимости требуется официальное разрешение, то для оценки имеют значение пределы доступного разрешения, которые будут предоставлены после получения разрешения.

Хотя эти разрешения, как правило, привязаны к конкретному участку, пример с водой показывает, что они сами по себе могут быть предметом торговли. Действительно, в европейском сельском хозяйстве существует более широкая история применения мер производственного контроля, которые в большей или меньшей степени могут быть переданы в соответствии с национальной юрисдикцией и рынками.

В равной степени экологические ограничения и обозначения могут влиять на стоимость земли, на которую они распространяются. На конкретных рынках это может сделать землю более привлекательной для некоторых покупателей (особенно для тех, кто больше заботится об окружающей среде), но в более общем плане может рассматриваться как ограничение (особенно для фермеров, занимающихся коммерческой деятельностью).

Некоторые районы пользуются особым признанием или репутацией в связи с определенным производством, что может повысить ценность бренда или обеспечить его защиту. Земля в пределах некоторых французских винных наименований может иметь более высокую ценность, чем, по-видимому, аналогичная земля за ее пределами. В более общем плане, в некоторых районах есть инфраструктура и последующая переработка для поддержания контрактов и увеличения стоимости того, что в других местах было бы просто товарным производством.

2. Применение европейских стандартов оценки

Какой бы ни была страна и каков бы ни был характер ее рынка сельскохозяйственной недвижимости, оценка должна проводиться в соответствии с европейскими стандартами оценки, если иное не предусмотрено национальным или местным законодательством.

Рыночная стоимость является базой для оценки по умолчанию в отсутствие других инструкций или законодательных требований. Она должна оцениваться в

соответствии с ее определением и комментариями, приведенными в EVS 1, и с учетом ряда факторов, которые, по мнению участников рынка, имеют отношение к ней. Это сопряжено с особыми трудностями в странах или регионах, где рынок сельскохозяйственной недвижимости неликвиден или непрозрачен.

Аналогичным образом, оценка арендной платы по умолчанию должна производиться на базе рыночной арендной платы в отсутствие других инструкций или требований законодательства. Рыночная арендная плата должна оцениваться в соответствии с ее определением и комментариями, приведенными в EVS 1. Поскольку сельскохозяйственная недвижимость обычно сдается в аренду по экономическим соображениям, более вероятно, что арендная плата отражает экономику производства с учетом спроса и предложения на землю и качества потенциальных арендаторов.

Однако может существовать национальное законодательство, предписывающее базу для пересмотра арендной платы за сельскохозяйственные или лесные угодья. Методологии оценки этих значений обязательно будут варьироваться в зависимости от обстоятельств и имеющихся свидетельств. В соответствии с законодательными инструкциями и местными условиями оценка стоимости сельскохозяйственной продукции часто основывается на анализе данных о ценах продажи сопоставимых объектов недвижимости, особенно на более прозрачных и ликвидных рынках.

Понимание специфики оценки сельскохозяйственных земель требует рассмотрения влияния множества факторов, обусловленных экономическими, демографическими, политическими, технологическими и природными особенностями окружающей среды и землепользования.

Оценка сельскохозяйственной недвижимости и факторы, влияющие на нее, могут рассматриваться на разных уровнях:

- i. Факторы, влияющие на пригодность земли для землепользования, т.е. определяющие качество и категорию земли. Это привлекает внимание к факторам, влияющим на землепользование, таким как климат, гидрология, рельеф, почвы, растительный покров и потребности в растительности, а также необходимость наличия данных о современном землепользовании и управлении.
- ii. Факторы, определяющие рынок сельскохозяйственной недвижимости (спрос, предложение и цена) и непосредственно влияющие на рыночную стоимость сельскохозяйственных земель. Это включает в себя анализ влияния цен на сельскохозяйственную продукцию и ресурсы, местоположения земли, производственной инфраструктуры, степени фрагментации земельных участков, инфляции, ожиданий будущих изменений цен на землю, транзакционных издержек и т.д.
- iii. Факторы, влияющие на эффективность рынка сельскохозяйственной недвижимости. Эти условия для эффективного рынка сельскохозяйственной недвижимости выполняются при наличии необходимой правовой, институциональной и финансовой базы, а также при проведении адекватной регулятивной и фискальной политики.

Если не указано иное, оценщик должен рассмотреть возможность наиболее эффективного использования земли (HABU), чтобы убедиться в целесообразности другого вида использования (например, разделение земли после расширения города/пригорода, переход от однолетних культур к многолетним и т.д.). Таким образом, оценщик должен учитывать потенциальные изменения в способах

использования, если такие изменения физически возможны, разумно вероятны, законны или могут стать таковыми и приведут к максимальной стоимости имущества на дату оценки (EVS 1, пункты 4.3.4 и 4.3.5). Оценщик должен указать срок, в течение которого можно было бы получить доступ к земельному участку. Если оценка проводится для кредитования под залог, на нее может распространяться действие статьи 229 Положения о требованиях к капиталу, требующей определения стоимости недвижимости на основе разумно консервативных критериев оценки. Там, где требуются другие показатели стоимости, такие как инвестиционная стоимость или справедливая стоимость, они должны оцениваться в соответствии с положениями EVS 2.

Оценка сельскохозяйственной недвижимости - это специализированная область, требующая глубокого понимания часто сложных, запутанных и локально разнообразных рынков в конкретных условиях, которая должна проводиться оценщиками, хорошо осведомленными и владеющими навыками работы на этих рынках, в соответствии с требованиями EVS 3.

Процесс оценки и составления отчетности должен соответствовать требованиям EVS 4 и 5.

Шаблон отчета об оценке сельскохозяйственной продукции представлен в приложении.

3. Методология оценки

Те же методологические подходы, которые обычно применяются к недвижимости (см. часть II EVS о методологии оценки), применимы к оценке сельскохозяйственной собственности:

- Рыночный подход - Сравнительный метод
- Доходный подход — Прямая капитализация или дисконтированный денежный поток (DCF)
- Затратный подход — метод восстановительной стоимости

с использованием остаточного метода, охватывающего все различные подходы. Выбор будет зависеть от характера объекта недвижимости, национального или местного рынка и возможных желающих приобрести его покупателей.

Со временем и в разных районах соотношение между покупателями, занимающимися сельским хозяйством, и покупателями, не занимающимися сельским хозяйством, будет различаться. Из-за географического расположения земли фермеры могут быть особенно заинтересованы в покупке близлежащих земель, когда они доступны, а не земель, до которых легко добраться. Более крупные, оборудованные и отдельно стоящие объекты могут привлечь более широкий круг покупателей. Хотя покупателями, как правило, могут быть частные лица и семьи, традиционные учреждения и благотворительные организации, которые в настоящее время все чаще занимаются защитой окружающей среды, могут проявлять активность.

Однако в некоторых областях более крупные инвестиционные фонды и корпоративные агропредприятия будут играть определенную роль, особенно там, где можно купить или арендовать крупные объекты, в том числе те, которые могут быть орошаемы в больших масштабах, отвечающие их критериям, что требует понимания их подходов к собственности. Они будут искать такой уровень профессиональной оценки, который включал бы эти подходы, которые могут совпадать с подходами к оценке бизнеса.

Тем не менее, более технические подходы, основанные исключительно на анализе производственных доходов, вряд ли будут отражать рыночные цены в большинстве областей, поэтому там, где используется анализ доходов, его следует перепроверять с помощью сравнительного анализа рынка.

3.1. Рыночный подход — Сравнительный метод

Как и в случае с недвижимостью в целом, рыночный подход к оценке сельскохозяйственной недвижимости должен основываться на сравнительном методе.

Почти вся сельскохозяйственная недвижимость обычно оценивается путем сравнения, основываясь на оценках рассматриваемой недвижимости и знании рынка, на котором она находится, и источников информации.

Когда рынок активен и, следовательно, имеются данные о недвижимости, необходимые для оценки, сравнительный метод является наиболее прямым, доказательным и документально подтвержденным методом оценки объекта недвижимости. Сопоставимые данные должны быть получены по объектам, аналогичным оцениваемому.

При оценке сельскохозяйственной недвижимости сравнительный метод направлен на оценку рыночной стоимости или рыночной арендной платы за недвижимость посредством сравнения оцениваемого имущества с набором аналогичных, недавно приобретенных сопоставимых объектов недвижимости с известной ценой или арендной платой, относящихся к тому же сегменту рынка.

Данные о выявленных сопоставимых объектах должны быть рассмотрены и скорректированы с учетом их отличий от оцениваемого объекта недвижимости по факторам, которые, как известно, имеют значение на рынке. Среди многих факторов, которые могут включать в себя:

- Площадь, небольшие участки, часто имеющие более высокую стоимость за единицу
- Качество и природа земли
- Дома, сооружения, сооружения для орошения и другое стационарное оборудование
- Доступ к контрактам, назначениям продукции и рынкам сбыта
- Ограничения на использование, начиная с природоохранного назначения и заканчивая глубиной залегания почвы и размером поля
- События, произошедшие с момента согласования сопоставимой сделки

3.2. Доходный подход

Этот метод наиболее актуален для рынков, которые рассматривают сельскохозяйственную недвижимость преимущественно из-за ее потенциала приносить доход или когда недвижимость приносит доход по договору аренды.

Иногда земля просто лежит в основе бизнеса, на котором она ведется, а не является неотъемлемой частью сельскохозяйственного производства. В тех случаях, когда стоимость недвижимости в большей степени зависит от бизнеса, часто при производстве продукции с более высокой добавленной стоимостью, при значительных инвестициях в оборудование на территории или при наличии доступа к определенным рынкам, более подходящим может быть доходный подход. Это требует тщательного выбора подходящей ставки дисконтирования. Степень, в

которой бизнес-возможности, включая соответствующие контракты, могут быть переданы вместе с недвижимостью, часто может быть решающим фактором.

Доходный подход также может быть использован, по крайней мере в качестве перекрестной проверки, для земель, занятых многолетними культурами, такими как сады и виноградники или теплицы.

Он также может быть непосредственно использован для оценки многолетних насаждений в коммерческих целях без привязки к земле, когда она может быть использована для определения рыночной стоимости и инвестиционной стоимости отдельного клиента.

На некоторых рынках доходный подход также может быть естественным образом принят там, где имеются большие площади сельскохозяйственной недвижимости, которые рассматриваются исключительно с точки зрения коммерческого производства.

Некоторые рынки могут быть слишком ограниченными или непрозрачными, чтобы сравнительный подход был применим с какой-либо степенью надежности, что требует рассмотрения наиболее подходящего подхода к оценке рыночной стоимости. В таких ситуациях обычно используется доходный подход, основанный на доходе, получаемом от бизнеса. Контекст требует тщательного определения результата и средств, используемых для его достижения, как показателя, который, как ожидается, будет достигнут в ходе транзакции.

Доходный подход требует анализа потенциальной способности объекта недвижимости приносить денежные выгоды и преобразования этих выгод в капитальную стоимость путем применения соответствующей ставки дисконтирования. В зависимости от используемой ставки проводится различие между доходами от аренды, получаемыми от собственности, и прибылью, получаемой от бизнеса.

В разделе 7 "Методология" излагаются различные методы и модели, обычно применяемые в рамках доходного подхода. Таким образом, довольно подробно описаны как методы капитализации (бессрочная и возвратная модели), так и модели дисконтирования (явный дисконтированный денежный поток), а также модели, основанные на счетах текущего или теоретического арендатора.

Доход от сельскохозяйственной недвижимости либо поступает от сдачи в аренду, либо зависит от производственного цикла предполагаемого сельскохозяйственного предприятия. В последнем случае денежный поток от сельскохозяйственной недвижимости является результатом как производственного цикла, так и рыночного цикла для продуктов. Оценщик должен учитывать влияние этих циклов на доходы и расходы.

Чрезмерная зависимость от исключительно технического анализа доходности в большинстве стран часто не позволяет получить рыночную стоимость, и, как правило, требуется окончательная проверка на предмет достоверности мнения о стоимости. Кроме того, она обычно подвержена рискам, присущим низким урожаям (что часто характерно для сельскохозяйственных рынков), поскольку даже небольшие различия в доходности приводят к значительным различиям в стоимости капитала.

В "прозрачных" странах эта методология обычно основывается на капитализации взимаемой рыночной арендной платы, основанной на ставке капитализации, полученной непосредственно на рынке из соотношения между рыночной арендной платой и ценами сделок. В районах с более однородными сельскохозяйственными системами потенциально надежная рыночная стоимость может быть получена с

использованием этой методологии, хотя сама по себе доступность сделки купли-продажи может часто снижать необходимость в использовании этого метода.

В "непрозрачных" или "не полностью прозрачных" странах сложнее применять доходный метод, основанный на рыночной ренте, поэтому обычно прибегают к косвенным методам, основанным на бизнесе и доходах, которые он приносит. Оценка потенциальной урожайности, доходов и затрат требует глубоких знаний экономики производства, особенно в сельском хозяйстве, поскольку, как правило, существует более широкий диапазон физических и финансовых показателей хороших и плохих производителей, а также нормальные колебания между годами, которые в настоящее время имеют тенденцию к увеличению с изменением климата. Текущая или будущая эффективность может зависеть от доступа к определенным контрактам, которые могут касаться как вводимых ресурсов, так и продаж. Возможно, потребуется отнестись к любым отчетам, представленным предприятием-поставщиком, с некоторым скептицизмом.

В этом контексте и в зависимости от стоимостной базы (рыночная стоимость, синергетическая стоимость или справедливая стоимость) показатель EBITDA (прибыль до вычета налогов, износа и амортизационных отчислений) часто может служить основой для анализа.

Возможно, будет уместно рассмотреть доход, получаемый от других видов деятельности, таких как туризм, охота или рыболовство во внутренних водах, или долгосрочный доход от установки телекоммуникационных антенн или линий электропередач, или других прав. Необходимо провести анализ рынка, включая отношение вероятных покупателей, чтобы определить, влияют ли эти факторы на стоимость недвижимости. Если невозможно собрать рыночные данные, подтверждающие этот вывод, такие как исторические записи и инвентарные запасы, демонстрирующие, что эти ресурсы являются устойчивыми с течением времени, такой доход не следует отражать при определении стоимости.

Метод прямой капитализации предполагает преобразование годового дохода в величину капитала с использованием соответствующей доходности (раздел 7.7 методологии).

Однако многолетние культуры, такие как фрукты, оливки или виноградные лозы, не дают постоянного, бессрочного дохода, но обычно имеют определенную производственную кривую. После начального этапа внедрения, сопряженного со значительными затратами, производство начинает приносить положительные денежные потоки, которые увеличиваются до стабильного уровня, но затем, в конечном счете, снижаются к концу срока службы растений, после чего следуют затраты на демонтаж. Здесь доход является переменным и ограничен по времени, хотя затем цикл может повторяться, с промежуточным сбором урожая или без него. Метод дисконтирования денежных потоков основан на определении ежегодного денежного потока за определенный период, возможно, ожидаемой продолжительности урожайности, исходя из рыночной стоимости незасеянной земли, полученной в результате сравнения рынка или дальнейшего цикла производства этой культуры на неопределенный срок, за вычетом инвестиций, необходимых для следующего цикла.

Поскольку сельскохозяйственное производство реагирует на рыночные тенденции, которые меняются с годами, может возникнуть необходимость в осторожности при оценке сельскохозяйственной недвижимости на основе постоянных циклов выращивания конкретной культуры или с учетом промежуточных культур. Если есть опасения, что эта культура может перестать пользоваться спросом в будущем,

возможно, целесообразно рассмотреть один цикл выращивания и терминальную стоимость, соответствующую рыночной стоимости незасеянной земли. Это может не иметь большого значения для культур с более длительным сроком годности.

3.3. Ставка дисконтирования

Определение ставки дисконтирования является одним из наиболее сложных аспектов оценки сельскохозяйственной недвижимости с помощью дисконтированного денежного потока (Методология 7.34).

Оптимальным способом определения ставки дисконтирования является анализ рыночных сделок (разделы 7.38 и 7.39 Методологии). Но, как уже отмечалось, во многих странах эту методологию трудно применять, и следует использовать другие методы (Методология 7.40.).

В таких обстоятельствах обычной практикой является определение безрисковой ставки по десятилетним государственным облигациям и добавление премии за рыночный риск.

Для сельскохозяйственных объектов эта корректировка, вероятно, будет существенно отличаться от корректировки для других коммерческих или жилых объектов. В принципе, вопрос заключается в доходности, которую инвестор может потребовать от владения сельскохозяйственными угодьями с их характером и необходимостью управления по сравнению с владением безрисковыми облигациями. Премия за риск, в частности, в настоящее время может включать в себя что-то, отражающее влияние или выгоду от изменения климата.

Однако эти косвенные методы не могут применяться в отрыве от реалий рынка недвижимости, иначе это может просто привести к получению в результате инвестиционной стоимости. Факт остается фактом: владельцы сельскохозяйственной собственности очень часто сталкиваются (иногда после осуществления инвестиций) с дилеммой, заключающейся в том, что, если они не инвестируют в сельскохозяйственное предприятие, даже убыточное, их земля может оказаться заброшенной и, следовательно, обесцененной. Рыночная стоимость может также отражать сумму, которую можно заплатить, если есть всего лишь очень ограниченные возможности приобрести удобную землю, возможно, даже в течение нескольких десятилетий, что может быть профинансировано в рамках всего расширенного бизнеса.

Со стороны продавца очень часто могут возникать чувства, связанные с землей, связанные с тем фактом, что она, возможно, принадлежала одной семье в течение многих лет, что вынуждает владельца поддерживать деятельность, даже если она не приносит прибыли, по причинам, выходящим за рамки экономической рациональности. В таких ситуациях стороны часто могут косвенно применять к себе доходность, которая ниже альтернативных издержек привлечения средств.

Очень низкие ставки также можно найти на рынке в тех случаях, когда ожидаемый доход поступает не только от растениеводства или животноводства, но и от других дополнительных услуг, таких как строительство дома или объекта сельского туризма, а фермерское хозяйство управляет ландшафтом, поддерживая бизнес или помогая обосновать разрешение на застройку.

Поэтому важно критически относиться к использованию косвенных методов определения ставок дисконтирования, чтобы они не были оторваны от реалий конкретного местного рынка. Для сельскохозяйственной недвижимости рыночная премия часто может быть ниже, чем для городской недвижимости, и существуют

сельскохозяйственные рынки, где терминальные ставки ниже долгосрочных процентных ставок.

В районах, где существует очевидный риск того, что получение ожидаемого потенциального дохода может оказаться невозможным, например, в районах с высоким риском возникновения пожаров или орошаемых районах с жесткими ограничениями на распределение воды в результате изменения климата, оправдано применение специальной надбавки за риск, увеличивающей предполагаемую величину ставки дисконтирования капитала.

3.4. Затратный подход

При рассмотрении вопроса о специальном оборудовании или зданиях иногда может оказаться целесообразным оценить обесцененные затраты замещения (DRC), особенно в тех случаях, когда требуется оценка для восстановления. Как правило, это не относится к другим сельскохозяйственным объектам недвижимости. Это оценка для дальнейшего использования здания, что делает его неуместным там, где здание может быть построено для других целей, таких как жилье.

Этот метод определяет текущую рыночную стоимость, исходя из стоимости объекта как нового, обычно с учетом его износа. Затраты реконструкции могут быть оценены как затраты замены нового объекта недвижимости с аналогичной полезностью и функциями, возможно, с учетом возраста и устаревания.

Метод обесцененных затрат замещения направлен на определение рыночной стоимости объекта недвижимости путем сложения рыночной стоимости сельскохозяйственных земель и затрат реконструкции объекта, строения или сооружения, которые могут быть обесценены. При оценке сельскохозяйственных зданий следует отметить, что **некоторые земельные вложения, такие как лесопосадки и ветрозащитные полосы, являются биологическими ресурсами, которые требуют средне- и долгосрочной пересадки и восстановления и не подлежат обесценению.**

Если недвижимость расположена в районе, пользующемся большим спросом для строительства вторичного жилья, как это происходит во многих прибрежных зонах или зонах, входящих в состав природоохранных зон, цель может заключаться в строительстве жилья, а не в агролесомелиорации, так что в таких случаях следует отдавать предпочтение сравнительному рыночному методу, оценивая существующие структуры.

Если имущество предназначено для использования, прежде всего, в агролесомелиорации, то метод обесцененных затрат замещения будет подходящей методологией оценки существующих сооружений. Тем не менее, необходимо иметь в виду, что если для оценки сельскохозяйственной недвижимости используется метод получения дохода, основанный на производстве, то не следует проводить оценку структур, которые являются ключевыми для производственного процесса, поскольку рассматриваемый доход зависит от существования этих структур, и поэтому их стоимость отражается в анализе доходов.

Это иллюстрируют фермерские резервуары для орошения сельскохозяйственной недвижимости. Если сельскохозяйственная недвижимость оценивается на основе ее потенциала и, следовательно, возможности орошения, использование затратного метода для оценки резервуара приведет к завышению оценки. Стоимость резервуаров уже заложена в повышении стоимости орошаемых земель, поэтому их не следует оценивать индивидуально.

4. Определение рыночной стоимости

Оценщик должен принимать во внимание вопросы, изложенные выше, при определении типа сельскохозяйственной недвижимости и вероятного круга потенциальных покупателей.

Оценщику важно оценить физические и другие характеристики объекта недвижимости, а также его потенциал для сельскохозяйственного производства или других целей.

Оценщик должен всегда осматривать объект недвижимости и искать информацию, относящуюся к его фермерскому хозяйству и другой истории и потенциалу. Инспекция необходима для оценки, чтобы составить непосредственное представление о ее реальном состоянии и соответствующих вопросах, проверить положение дел и сравнить его с тем, что указано в документах.

Инспекция должна быть как внутренней, так и внешней, охватывать весь объект недвижимости и всегда проводиться на уровне детализации, необходимом для проведения профессионально адекватной оценки для конкретной цели.

Инспекционные проверки и оценки должны охватывать:

1. Характеристики окружающей территории, степень доступности и обеспеченность инфраструктурой, которые влияют на стоимость
2. Способы доступа и местоположение
3. Характеристики и площадь или объем объекта недвижимости
4. Состояние технического обслуживания
5. Тип систем, оборудования и услуг
6. Факторы окружающей среды (природные, такие как неустойчивость почвы, риск наводнений и т.д., или нет, такие как загрязнение)
7. Источник измерения объекта недвижимости (геодезист, карты, земельная книга и т.д.)
8. Проверка масштаба планов, используемых для определения размеров объекта недвижимости
9. Сравнение фактического состояния с тем, которое описано
 - a. в кадастровых или других официальных документах,
 - b. в документации по строительству и градостроительству,
 - c. в титуле (или титулах) собственности на объект недвижимости.
10. Определение хода текущих работ и их соответствия каким-либо разрешениям
11. Оценку количественных и качественных характеристик, влияющих на колебания рыночной цены
12. Особенности, необходимые для определения сегмента рынка
13. Проверку любых прав на недвижимость или получения от нее выгод, а также других факторов, которые могут повлиять на стоимость и/или конкурентоспособность
14. Проверку любых договоров аренды, затрагивающих собственность
15. Любые другие необходимые элементы для выполнения полученного мандата.

Оценщик должен установить, есть ли какие-либо вопросы, влияющие на право собственности на объект недвижимости.

Помимо самого права собственности, они могут включать в себя права пути, льготы, лицензии, соглашения о преимущественной покупке, условия контроля за застройкой или юридические соглашения, как выгодные, так и обременительные для объекта недвижимости.

Следует установить, принадлежат ли права на добычу полезных ископаемых, спортивные или другие соответствующие права на землю вместе с землей, учитывая проблемы, которые могут возникнуть, если они будут находиться в собственности и осуществляться отдельно. Следует проверить, все ли здания из материалов и способы их использования имеют официальный контроль за строительством и другие разрешения, чтобы не вызывать сомнений в их законном использовании новым владельцем.

Все трудовые соглашения, будь то аренда или лицензия, документированные или устные, включая деловые соглашения, должны быть установлены вместе с кодексом законов, относящимся к каждому из них, и его последствиями, включая любые установленные гарантии владения жильем (с указанием возраста арендатора и потенциальных преемников, где это уместно) и правила пересмотра арендной платы. Оценщик должен убедиться, что при проведении оценки учитываются любые права на владение и ведение бизнеса, которые вступают в силу в отношении нового владельца. Это должно включать все виды аренды жилых помещений. Необходимо установить, как в соответствии с местной практикой оценивается жилье, сдаваемое в долгосрочную аренду, исходя из доходного подхода или пропорционально стоимости незастроенного владения.

Оценщику следует очень тщательно рассмотреть вопрос о том, следует ли учитывать элемент дополнительной стоимости для возможного (но неутвержденного) альтернативного использования. Это потребует тщательной проверки соответствующими органами, а также соответствующих сопоставимых доказательств. Любые подобные ожидания должны быть отражены в отчете и надлежащим образом обоснованы.

Части 5-8 являются неотъемлемой частью настоящего Руководства и EVS 2025. Они размещены на веб-сайте TEGOVA, а не в печатной или электронной копии "Синей книги".

5. Сельскохозяйственные угодья, фермы и поместья

6. Сельскохозяйственные культуры и другие активы

7. Многолетние культуры

8. Лесное хозяйство

9. Изменение климата

9.1. Общий обзор

Сельское хозяйство и землеустройство способствуют изменению климата и особенно подвержены его влиянию, поскольку:

1. Сельское хозяйство, управляющее органическими процессами, само по себе является значительным (и почти неизбежным) источником парниковых газов, и поэтому политика по смягчению последствий изменения климата обычно требует изменений в методах ведения сельского хозяйства и землепользования в сельской местности
2. Изменения климата приводят к изменениям в местных моделях ведения сельского хозяйства и их потенциале, частично из-за изменений в водоснабжении и эрозии почв
3. Сельское хозяйство, как правило, в большей степени подвержено воздействию более широкого спектра экстремальных условий, а не просто нового более теплого равновесия

4. Это влияет на глобальные рынки ресурсов и продукции и вызывает политическую реакцию

В тех случаях, когда стоимость сельскохозяйственной недвижимости в значительной степени зависит от производственного потенциала, на нее могут влиять изменения этого потенциала, а также любое признание более высоких производственных рисков. В этих и других областях новые рынки, основанные на природоохранных, лесных, энергетических или других видах землепользования, могут обеспечить новые источники создания стоимости.

9.2. Оценка устойчивости сельскохозяйственных систем и рассмотрение альтернативных вариантов

В этом контексте оценщики должны учитывать устойчивость сельскохозяйственных систем, относящихся к объекту недвижимости. Ключевыми областями, которые необходимо учитывать, являются выращивание сельскохозяйственных культур и их хранение, вода, почва, лесные массивы и деревья, а также использование земли для получения возобновляемой энергии.

Выращивание и хранение — Давно зарекомендовавшие себя культуры и сорта могут стать менее пригодными (или даже практичными) по мере изменения климата.

Вода — В регионах, сталкивающихся с засухой, государственная или частная ирригационная система может столкнуться с серьезными ограничениями в использовании воды, что существенно скажется на выращивании сельскохозяйственных культур и, как следствие, на стоимости земли.

Методология косвенного подхода требует всестороннего учета производственных доходов с учетом существующих ограничений. В процессе оценки следует учитывать связанные с этим риски нехватки воды в ближайшие годы при расчете капитальных затрат. Решение этих проблем, связанных с климатом, имеет решающее значение для более точной и перспективной оценки стоимости земли. Для производства овощей часто требуется дополнительная вода, поступающая в результате орошения, без чего некоторые песчаные земли могут иметь незначительное коммерческое применение. Эта вода, как правило, будет нуждаться в:

1. Источнике, из которого её можно получать, для чего в некоторых странах требуется лицензия
2. Средствах её хранения, таких как резервуары, для которых в более продолжительные жаркие и засушливые периоды часто требуется емкость на более чем один год
3. Средствах для её эффективного распределения по культурам

Все более важным становится наличие средств и технологий для достижения этой цели, с тем чтобы максимально возможное количество имеющейся воды использовалось эффективно и не терялось в результате испарения или другими способами.

В регионах, где наблюдается значительное уменьшение количества осадков и нет доступа к скважинным решениям, может произойти переход от орошаемых земель к неорошаемым, что приведет к последующему изменению стоимости недвижимости.

Повышенная подверженность низменных земель риску наводнений, в зависимости от слияния притоков и повышения уровня моря, может сделать некоторые земли

непригодными для возделывания сельскохозяйственных культур и потребовать принятия мер по защите зданий и скота. Уменьшение речного стока и водоносных горизонтов может привести к засолению полезной воды.

Обеспечение жизнеспособности сельскохозяйственных систем, независимо от того, зависят ли они от среднего количества осадков или от систем орошения, требует стратегических обязательств по увеличению инвестиций в водохранилища или скважины. Оценщики должны оценить, необходимы ли эти инвестиции, и тщательно учитывать их стоимость при проведении анализа.

Почва — Защита верхнего слоя почвы от водной эрозии (особенно в результате сильных дождей и наводнений) или, для легких почв, от ветровых воздействий важна как для фермы с ее производством, так и для воздействия наносов и стока питательных веществ на качество воды и биоразнообразие в других местах. Особую опасность представляют склоновые участки с голой почвой, в связи с чем в некоторых районах сообщается о значительных потерях почвы.

Уменьшение количества осадков в некоторых регионах может привести к засолению некоторых водоносных горизонтов и накоплению загрязняющих веществ в почве.

Лесное хозяйство, лесные массивы и деревья — Лесное хозяйство является основным видом землепользования и коммерческой деятельности в некоторых частях Европы, где древесина является ключевым материалом для низкоуглеродной экономики. В других странах деревья могут высаживаться по экологическим соображениям и в целях благоустройства, а также путем естественного восстановления заброшенных земель. Они также могут быть посажены по соображениям землеустройства, например, для укрепления склонов или старых минеральных выработок, а также с целью предотвращения наводнений или защиты фермы от ветра или соленых брызг.

Одним из ключевых вопросов при выборе любого конкретного участка является понимание того, почему выращиваются деревья или как они используются. Деревья не могут перемещаться таким образом, чтобы можно было менять другие культуры. После посадки им приходится мириться со всем, что происходит вокруг них. Решения о посадке, которые уже приняты или принимаются в настоящее время, принимаются на протяжении десятилетий, обеспечивая баланс между изменением климата, генетическим разнообразием и новыми болезнями деревьев, в то время как при проектировании может учитываться риск лесных пожаров и штормов.

В тех случаях, когда деревья используются для компенсации выбросов углекислого газа, которые продолжаются в других местах, следует внимательно отнестись к пониманию соглашения и связанных с ним обязательств.

Использование земли для возобновляемых источников энергии — это открывает новые возможности для фермерства и сельских земель, будь то производство электроэнергии для использования на ферме или для продажи другим лицам. Хотя некоторые объекты могут быть пригодны для небольшой гидроэлектростанции, основными вариантами являются:

- Ветряные турбины
- Солнечные панели
- Анаэробные реакторы для переработки сельскохозяйственных отходов, продукции или покупного сырья в газ или электроэнергию.
- Выращивание биомассы для производства тепла или электроэнергии
- Выращивание сельскохозяйственных культур для получения биотоплива

Такие проекты могут разрабатываться фермерским хозяйством или третьей стороной, как правило, в качестве отдельной операции на условиях аренды. Там, где фермерское хозяйство является энергоемким, например, в фермерских хозяйствах с контролируемой средой обитания или теплицах, часто бывает целесообразно обеспечить ферму источником возобновляемой энергии и тепла. В то время как ферма может с выгодой вырабатывать собственную электроэнергию для замены покупной, для получения излишков необходимы либо аккумуляторные батареи, либо возможность продавать электроэнергию другим лицам. Для экспорта электроэнергии с фермы требуется удобное подключение к более широким системам передачи электроэнергии. Трудности, с которыми часто приходится сталкиваться при этом, могут сделать местоположение важным, возможно, особенно ценным.

10. Технологии, данные и сельскохозяйственная недвижимость

В сельском хозяйстве происходит прогрессивная технологическая революция, связанная с достижениями в области обработки данных, генетики, робототехники, автоматизации и технологий выращивания.

Поскольку многое из этого касается практики ведения сельского хозяйства, это может повлиять на то, кто и для каких целей захочет купить или арендовать сельскохозяйственную недвижимость, но, возможно, не имеет прямого отношения к самому активу. Однако некоторые аспекты могут быть определены как более важные, в том числе эти области, которые иногда пересекаются:

- Высокий уровень инвестиций в некоторые формы защищенного сельского хозяйства
- Когда автоматизация становится частью основного оборудования фермы
- Актуальность данных о покупке или аренде земли

Защищенное сельское хозяйство — Некоторые виды фермерского производства уже давно используются в закрытых помещениях, например, на многих свиноводческих и птицеводческих фермах, а также в некоторых других животноводческих хозяйствах, грибных сараях, теплицах и парниках для выращивания фруктов, а также в некоторых молокозаводах. Это позволило обеспечить более точное и эффективное управление, защиту от погодных условий и, в некоторых случаях, достижение высокого уровня здоровья. Поскольку здания зачастую практически не используются в других целях, ценность эксплуатации, как правило, может заключаться в сочетании качества оборудования и доступа к выгодному контракту купли-продажи.

Появление “фермерства с контролируемой средой” (иногда называемого “вертикальным земледелием”, поскольку в нем можно использовать несколько уровней, например, полки внутри здания) и современные разработки с большими теплицами продвигают эту идею еще дальше благодаря высокоавтоматизированному управлению, что делает здание похожим на машину. Они могут быть сопряжены с высокими капитальными затратами и требовать специального электроснабжения и водоснабжения, возможно, с использованием прилегающих земельных участков.

При использовании очень ограниченного участка земли стоимость объекта недвижимости может заключаться в самой операции и в том, как лучше продавать производимую на нем продукцию. Скорее всего, это часть более крупной компании, которая будет оцениваться как бизнес. Однако могут возникнуть

ситуации, когда такое здание является частью более крупного и традиционного фермерского хозяйства и взаимодействует с ним, что может сказаться на стоимости недвижимости.

Автоматизированная инфраструктура — от роботизированных доильных залов до автоматизированной вентиляции - на некоторых фермах автоматизированные системы интегрируются в их стационарное оборудование и влияют на его дизайн, а значит, и на то, как оно может восприниматься будущим покупателем или арендатором. Там, где важно орошение, могут оказаться полезными эффективные интегрированные системы контроля за распределением воды. Хранение овощей и фруктов может иметь большую ценность, если система автоматизированно контролирует атмосферу, а не окружающий воздух.

На овощных и фруктовых фермах часто также есть оборудование для упаковки и, возможно, для некоторых ранних стадий переработки, которым все больше помогают технологии, такие как оптические сортировочные линии, заменяющие рабочую силу. Такие системы также являются потенциальным источником прибыли.

Данные — в настоящее время трудно обрабатывать данные, не оставляя бумажного следа информации, будь то о взаимодействии с ЕС и национальными правительствами, их системами поддержки и нормативного контроля или с поставщиками и покупателями. Содержащиеся в нем данные часто представляют ценность не только для нынешнего владельца или арендатора, но и для любого покупателя или последующего арендатора. Новому арендатору или владельцу может потребоваться информация о полях и прошлом урожае, а также о таких вопросах, как внесение удобрений и анализ почвы.

Развитие точного земледелия, основанного на системах GPS, значительно расширяет имеющиеся данные, которые могут принести постоянную пользу при составлении карт урожайности, обследовании структуры почвы и других точных данных о местоположении для принятия обоснованных решений и повышения эффективности операций, что приносит пользу. Помимо ведения фермерского хозяйства, доступ к полевым данным и другой информации может иметь решающее значение для того, чтобы новый арендатор мог требовать выплаты в зависимости от региона в некоторых странах.

Некоторые из этих данных могут также помочь оценщику лучше понять ферму и то, как она может быть воспринята рынком.

ПРИЛОЖЕНИЕ. ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В СООТВЕТСТВИИ С EVS

Основные элементы отчета об оценке

Этот шаблон содержит перечень того, что обычно можно ожидать от отчета об оценке сельскохозяйственной недвижимости для клиента. Он всегда должен быть адаптирован к обстоятельствам и цели оценки с целью обеспечения тщательной и обоснованной оценки, которая может помочь в принятии решений сейчас и к которой можно будет обратиться позже. Поэтому отчет об оценке должен быть полным и понятным, чтобы те, кто его читает, могли на него положиться, полностью понять данные, рассуждения, анализ и выводы. Следовательно, отчет об оценке должен быть направлен на то, чтобы: донести до читателя предполагаемую стоимость, подтвердить цели оценки; объяснить процедуры и методы оценки, указать проверки, проведенные экспертом, указать любые допущения, лежащие в основе оценки, и ограничивающие условия.

А. ОСНОВА ИНСТРУКЦИИ

А.1. Объект недвижимости, подлежащий оценке

1. Название объекта (если таковое имеется)
2. Адрес объекта недвижимости
3. Идентификация объекта оценщиком с указанием границ на карте
4. Справка из земельной книги

А.2. Клиент

5. Идентификация клиента, проводящего инструктаж (имя клиента, реквизиты)
6. Каким образом клиент инструктировал оценщика и какие изменения произошли с момента получения инструкций
7. Доверие третьих сторон — если было решено, что определенные идентифицированные третьи стороны смогут полагаться на отчет, эти третьи стороны должны быть идентифицированы
8. Положение о конфиденциальности, включающее любые ограничения в отношении отчета — Оценщик должен указать любые ограничения на использование отчета в отношении публикации

А.3. Оценщик

9. Идентификация оценщика. После получения компанией соответствующих инструкций необходимо определить индивидуального оценщика, ответственного за составление отчета
10. Квалификация оценщика
11. Статус независимого оценщика (внешний или внутренний)
12. Подтверждение того, что оценщик обладает опытом и знаниями рынка, необходимыми для оценки объекта недвижимости
13. Подтверждение отсутствия потенциальных конфликтов интересов. Если потенциальные конфликты существуют, в отчете должно быть указано, что они были доведены до сведения клиента, и подробно описаны меры, принятые для обеспечения того, чтобы это не повлияло на объективность оценщика
14. Использование услуг специализированных оценщиков или консультантов — если оценщик, подписавший контракт, пользовался услугами сторонних специалистов, они должны быть идентифицированы

А.4. Объем работы

15. Цель оценки
16. Инструкция по базе стоимости, включающая полное соответствующее определение (например, рыночная стоимость с ее определением) и ссылку на соответствующий стандарт оценки, закон или нормативные акты, которые определяют основу оценки
17. Законный интерес к оцениваемому имуществу (право собственности, аренды и т.д.)

18. Ограничения и допущения: В некоторых случаях можно пренебречь обычной практикой, когда клиент устанавливает, в соответствии с законом, определенные исключения; точно так же возможно, что оценщику для выполнения поставленной задачи может потребоваться сослаться на ситуации, которые, хотя и не доказаны, должны быть выполнены. быть принятым для того, чтобы понять оценку. Любые допущения или ограничивающие условия должны быть четко указаны в отчете об оценке.
19. Любые особые допущения — укажите, должны ли быть сделаны какие-либо особые допущения
20. Проведенные исследования
21. Дата проверки, дата составления отчета об оценке и дата проведения оценки

А.5. Доступная информация

22. Полученная и проверенная информация с перечнем документов и другой информацией, полученной от третьих лиц (например, качество земли, виды использования, урожайность, соответствующая информация о статусе и истории собственности, сертификаты энергоэффективности, разрешения на строительство, информация из земельного кадастра, текущая занятость, договоры аренды и т.д.), включая происхождение данных и подтверждающие доказательства (прилагаются в виде приложений)
23. Оценщик должен указать все важные допущения, сделанные в отношении документов или информации, которые не были доступны, или в отношении информации, которую невозможно было проверить.
24. Если делается специальное предположение, оценщик должен указать, что он/она принял его во внимание.
25. Необходимо зафиксировать достоверность информации, полученной от клиента и третьих лиц.

А.6. Инспекция (осмотр)

26. Дата инспекции
27. Подтверждение того, что проверка была проведена оценщиком или лицом соответствующей квалификации под его ответственность.
28. Необходимо указать имя и квалификацию лица, проводившего физический осмотр объекта недвижимости, квалификацию этого лица и объем проведенных проверок. Если проверка была менее полной, чем обычно требуется для такого типа оценки, это должно быть указано.
29. Ответственность за проверку: оценщик, подписывающий отчет (указанный ранее в разделе А.3.9)
30. Используемая база измерений (например, общая площадь, чистая пригодная для ведения сельского хозяйства площадь, площадь, на которую распространяются программы поддержки, и т.д.)
31. Источник данных измерений

В. ОПИСАНИЕ НЕДВИЖИМОСТИ

В.1. Местоположение

32. Описание района, в котором находится объект недвижимости, с указанием факторов, имеющих отношение к потенциальным покупателям или арендаторам
33. Определение и описание соответствующего рынка недвижимости

В.2. Объект недвижимости

34. Обзор недвижимости (с фотографиями); описание земельного участка:
 - Общая площадь, конфигурация, топография, геология, почва (характер, качество, состояние, глубина залегания, pH, эрозия и т.д.), количество осадков, дренаж
 - Характер (включая описание полей с указанием размеров, планировки и границ, постоянных пастбищ, пахотных земель, фруктовых садов, виноградников, лесных массивов и т.д. с указанием полей, площадей, текущего посева и т.д.; ограждений, водоснабжения, дренажа, доступа автотранспорта)
 - Описание стационарного оборудования, такого как здания и сооружения, резервуары, ирригационные системы (характер, размеры и конструкция, возраст и полезность)
 - Описание жилья (конструкция, масштаб и планировка, сертификат энергетической эффективности, любые обязательства по налогу на имущество, состояние ремонта, привлекательность и характер и т.д. с фотографиями в качестве приложений)
 - Растения, оборудование, домашний скот, запасы или контракты, связанные с недвижимостью.
 - Услуги/коммунальные услуги, а также те части объекта, которые от них выигрывают
 - Соответствующие местные перерабатывающие, складские или сбытовые мощности
 - Соответствующие замечания по экономике производства объекта
 - Использование в быту и спорте
 - Полезные ископаемые
 - Известный риск наводнений, загрязнения окружающей среды, болезней, ухудшения состояния урожая или другие проблемы, а также предостережения и допущения, сделанные в связи с этим
 - Расходы, за которые несет ответственность объект недвижимости
35. Оценка физических характеристик с точки зрения качества
36. Определение и оценка текущих рыночных условий.

В.3. Правовая ситуация

37. **Срок владения** — включая комментарии по любым соглашениям, правам третьих лиц на имущество и правам на собственность третьих лиц, публичному доступу, ограничениям или обязательствам, которые могут повлиять на стоимость в связи с личностью владельца и любых арендаторов
38. **Условия аренды** — информация об основных условиях аренды, размерах текущей арендной платы и любых положениях, которые могут изменяться в течение оставшегося срока аренды
39. Разрешения, предоставляемые имуществу, такие как лицензии на забор воды

40. Находится ли объект недвижимости в пределах или подлежит ли он какой-либо соответствующей охране, охране окружающей среды или аналогичным обозначениям, таким как Natura 2000, Национальные парки, районы выдающейся природной красоты и т.д.
41. Городское и загородное планирование и контроль за застройкой — информация о текущей политике и соответствующих планах застройки, разрешенных видах использования и потенциале застройки, а также о древних памятниках, обязательном приобретении и т.д.
42. Экологические или другие соглашения, действующие с объектом недвижимости.

С. ОЦЕНКА

С.1. Методология

43. **Методология** — Описание рассмотренных подходов к оценке; какие подходы и методы были использованы
44. **Основные допущения** — в отношении стоимости капитала, арендной платы и доходности, которые были приняты. Рекомендуется, чтобы выбор этих ключевых исходных данных был объяснен со ссылкой на перечисленные сопоставимые данные.
45. **Дополнительные допущения, специальные допущения и оговорки** — если инструкция требует определенных дополнительных допущений или специальных допущений и оценщик считает целесообразным сделать оговорки, необходимо указать их подробную информацию.

С.2. Критерии исследования релевантных рыночных данных

46. **Список сопоставимых данных (полный список и сопоставимые данные, выбранные для анализа), предоставленный в той мере, в какой это позволяет законодательство о конфиденциальности и защите данных**
47. Дополнительные релевантные доказательства; источник рыночных данных должен быть указан в той мере, в какой это позволяет закон о конфиденциальности и защите данных.
48. **Обоснование критериев, выбранных для отбора сопоставимых объектов (область рынка, размер, тип и т.д.)**
49. **Неопределенность оценки** — В тех случаях, когда существует высокая степень неопределенности в отношении уровня стоимости, отсутствия сопоставимых показателей, арендной платы или доходности, оценщик должен прокомментировать это здесь.
50. Обоснование и оценка каждого выбора

С.3. Анализ рыночных данных

51. Описание каждого объекта недвижимости (фотографии могут быть включены в качестве приложений, выбранных в соответствии с требованиями конфиденциальности)

52. **Адаптация к объекту недвижимости. Оценщик должен предоставить соответствующий комментарий, отражающий логику и обоснование корректировок, внесенных в предоставленные сопоставимые данные.**
53. Обоснованное мнение о рыночной стоимости

D. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

54. Требуемая стоимость должна быть указана четко и недвусмысленно, а также **должно быть подтверждено, что было проведено достаточное исследование для обоснования мнения о заявленной стоимости.**
55. Подтверждение стоимости
56. Указание ограничений и допущений
57. Дата оценки
58. **Четкое указание на то, включены или не включены в отчетную стоимость затраты по сделке, такие как НДС, сборы и т.д.**
59. **Валюта** – В отчете о стоимости должна быть указана валюта, которая использовалась для оценки. Если стоимость указана в валюте, отличной от валюты страны, в которой находится недвижимость, в отчете должен быть указан используемый курс пересчета.
60. Заявление о соответствии Общему регламенту по защите данных (GDPR)
61. Заявление о соответствии EVS
62. Указание "Отказа от ответственности в приложении"
63. Отчет об оценке должен быть подписан оценщиком (указанным ранее в разделе A.3.9.).

E. ПРИЛОЖЕНИЯ

64. С графиками, картами местоположения, схемами планирования (планирование с учетом экологических ограничений, ограничений на строительство и т.д.), топографическими картами, фотографиями и т.д.

Европейское Руководство по Оценке (EVGN) 5. Справедливая Стоимость для Финансовой Отчётности (Fair Value for Financial Reporting)

- 1. Введение**
- 2. Сфера применения**
- 3. Оценка справедливой стоимости по МСФО**
- 4. Определение наиболее эффективного использования по МСФО (IFRS) 13**
- 5. Иерархия справедливой стоимости**
- 6. Роль стоимости в определении иерархии справедливой стоимости**
- 7. Методы оценки**

1. Введение

- 1.1.** Законодательство Европейского союза с 1978 года предписывает постоянно развивающийся набор правил бухгалтерского учета, способствующих согласованности и сопоставимости финансовой отчетности. Большинство Международных стандартов бухгалтерского учета (МСФО) и Международных стандартов финансовой отчетности (МСФО) были включены в европейское законодательство Постановлениями Европейской комиссии, в частности Постановлением 1255/2012, которым был принят МСФО (IFRS) 13 "Отчетность по справедливой стоимости". С 2005 года консолидированная отчетность зарегистрированных на бирже компаний, зарегистрированных в государствах - членах ЕС, должна была составляться в соответствии со стандартами финансовой отчетности по МСФО.
- 1.2.** Следует отметить, что только публично котируемые государственные компании-члены ЕС обязаны применять бухгалтерский учет по МСФО. Компании, не участвующие в котировках, могут перейти на учет по МСФО, а могут и не переходить на него - в тех случаях, когда такие компании решили не переходить на МСФО, оценщики, работающие с активами этих компаний, должны взаимодействовать с бухгалтерами клиента и следовать соответствующим национальным стандартам, законодательству или нормативным актам.
- 1.3.** Справедливая стоимость - это одна из двух допустимых баз учета объектов недвижимости (другая - учет затрат). Первоначально она была определена в МСФО (IAS) 40, но вопросы ее оценки были рассмотрены в ряде стандартов МСФО. В мае 2011 года был введен новый стандарт - МСФО (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости". МСФО (IFRS) 13 вводит ряд новых критериев для оценки справедливой стоимости и представления отчетности, которые важны для оценщиков недвижимости и окажут влияние на то, как они готовят свои оценки и отчеты об оценке.

2. Сфера применения

Данное руководство применяется к оценке недвижимости для целей составления финансовой отчетности в соответствии с МСФО (например, к ежегодной оценке

компаний, торгующих недвижимостью, котирующейся на бирже). Он не применяется ни для определения справедливой стоимости в смысле цены, которая должна быть установлена для сделки между двумя известными сторонами, ни для оценки рыночной стоимости.

3. МСФО (IFRS) 13 "Оценка по справедливой стоимости"

Определение справедливой стоимости — МСФО определяет справедливую стоимость как:

Цену, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в рамках обычной сделки между участниками рынка на дату оценки.

МСФО (IFRS) 13 добавляет следующие пояснения, помогающие понять определение:

- **Единица учёта** — измерение стоимости может касаться как отдельного актива, так и группы активов. Решение о том, следует ли оценивать актив индивидуально или как часть группы активов, будет зависеть от правил определения "расчетной единицы" в соответствующем МСФО.
- **Гипотетическая сделка** — справедливая стоимость должна представлять собой цену продажи в гипотетической сделке. Такая продажа должна рассматриваться как совершенная либо на основном рынке для рассматриваемого типа актива, либо, в отсутствие основного рынка, на наиболее выгодном для данного актива.
- **Участники рынка** — справедливая стоимость должна оцениваться с использованием допущений, которые участники рынка использовали бы при определении цены актива, предполагая, что участники рынка действуют в своих собственных наилучших экономических интересах.
- **Цена** — справедливая стоимость - это цена, полученная при продаже актива на дату оценки. В МСФО (IFRS) 13 конкретно указано, что это должна быть "цена продажи",

т.е. чистая цена, подлежащая получению продавцом, а не полная цена, уплаченная покупателем.

Таким образом, затраты по сделке не включаются в справедливую стоимость. При необходимости они учитываются в соответствии с правилами соответствующего МСФО.

4. МСФО (IFRS) 13 "Определение наиболее эффективного использования"

4.1. В пункте 27 МСФО (IFRS) 13 говорится, что

Оценка справедливой стоимости нефинансового актива учитывает способность участника рынка генерировать экономические выгоды путем использования актива с максимальной эффективностью или путем продажи его другому участнику рынка, который использовал бы актив с максимальной эффективностью.

4.2. В отношении толкования терминов "наиболее эффективное использование" МСФО (IFRS) 13 также предусматривает следующее:

4.2.1. Параграф 28:

Наиболее эффективное использование нефинансового актива учитывает использование актива, которое физически возможно, юридически допустимо и финансово осуществимо, следующим образом:

- а) Физически возможное использование учитывает физические характеристики актива, которые участники рынка приняли бы во внимание при определении цены актива (например, местоположение или размер объекта недвижимости).;*
- б) Использование, которое является юридически допустимым, учитывает любые юридические ограничения на использование актива, которые участники рынка приняли бы во внимание при определении цены актива (например, правила зонирования, применимые к объекту недвижимости).;*
- с) Использование, которое является финансово осуществимым, учитывает, приносит ли физически возможное и юридически допустимое использование актива достаточный доход или денежные потоки (с учетом затрат на преобразование актива в такое использование) для получения инвестиционной отдачи, которую участники рынка потребовали бы от инвестиций в этот актив. используй это для дела.*

Параграф 29:

Наиболее эффективное использование определяется с точки зрения участников рынка, даже если предприятие намерено использовать его по-другому. Однако предполагается, что текущее использование нефинансового актива предприятием является наиболее эффективным, если только рыночные или иные факторы не предполагают, что иное использование участниками рынка позволило бы максимизировать стоимость актива.

4.2.2. МСФО (IFRS) 13 требует, чтобы отчитывающийся субъект (который, как правило, является клиентом оценщика) подтвердил, что имущество было оценено исходя из его наиболее эффективного использования. Для того чтобы отчитывающийся субъект мог сделать такое заявление, оценщикам необходимо будет указать в своих отчетах, что они оценили имущество исходя из его наилучшего использования. В большинстве случаев это вряд ли создаст какие-либо трудности для оценщика, поскольку многие объекты недвижимости уже находятся на наиболее эффективном использовании, особенно инвестиционные. В других случаях можно предусмотреть варианты использования, которые могли бы принести более высокую стоимость, но если ни одно из этих других видов использования не проходит тройной физический, юридический и финансовый тест,

упомянутый выше, то недвижимость также может считаться находящейся в наиболее эффективном использовании. Если оценщик не оценивал имущество на основе его наиболее эффективного использования, он/она должен указать это и объяснить причины, по которым он этого не делает. Отчитывающаяся организация, в свою очередь, сможет включить эту информацию в свой отчет.

5. Иерархия справедливой стоимости

5.1. МСФО предусматривает "иерархию справедливой стоимости", разделяющую исходные данные, используемые в методах оценки, на три уровня. Цель этого понятия состоит в том, чтобы дать читателям финансовых отчетов возможность понять, в какой степени отражаемая в отчетности стоимость основана на легко наблюдаемых фактических данных или, с другой стороны, получена из косвенных источников.

5.2. Важно отметить, что **концепция иерархии справедливой стоимости в МСФО применяется к исходным данным, используемым или принятым при оценке, а не к методам оценки.** Исходные данные классифицируются по одному из уровней 1, 2 или 3 следующим образом:

- **Исходные данные уровня 1** - это нескорректированные котировки на активных рынках для товаров, идентичных оцениваемому активу
- **Исходные данные уровня 2** - это исходные данные, отличные от котировок на активных рынках, включенных в уровень 1, которые можно наблюдать прямо или косвенно
- **Исходные данные уровня 3** - это ненаблюдаемые исходные данные. Отчитывающийся субъект формирует ненаблюдаемые исходные данные, используя наилучшую информацию, доступную в данных обстоятельствах, которая может включать собственные данные субъекта, принимая во внимание всю информацию о допущениях участников рынка, которая является разумно доступной

См. также 7.2.

5.3. Корректировка входных данных — Стандарт устанавливает, что корректировка значимых входных данных уровня 2 может привести к отнесению этих входных данных к уровню 3, если при корректировке используются значительные ненаблюдаемые входные данные. Эта концепция особенно актуальна для оценки объектов недвижимости, как будет показано ниже. Поэтому оценщикам следует обратить особое внимание на концепцию корректировки наблюдаемых исходных данных при принятии решения об уровне иерархии, который должен быть присвоен исходным данным.

5.4. Как только исходные данные будут классифицированы, оценка справедливой стоимости (т.е. стоимость) будет окончательно отнесена к уровню 1, 2 или 3 в соответствии с принятой классификацией исходных данных, а не на основе используемого метода. **Не следует думать, что использование того или иного метода автоматически приводит к отнесению оценки к уровню 1, 2 или 3 — окончательная классификация будет зависеть**

от характера исходных данных, используемых в каждом конкретном случае. Если исходные данные имеют разный уровень, то вся оценка справедливой стоимости будет отнесена к категории исходных данных самого низкого уровня, которые являются существенными (3 - самый низкий уровень). Таким образом, оценка, содержащая существенные исходные данные, которые находятся на уровне 3, будет классифицироваться как уровень 3.

- 5.5.** Важно понимать, что **отнесение оценки стоимости, например, к уровню 3, а не к уровню 2, не означает, что оценка, на которой она основана, имеет более низкое качество.** Различие между уровнями 2 и 3 предназначено для информирования читателей финансовых отчетов о характере используемых исходных данных, а не для того, чтобы каким-либо образом определять качество оценки. Аналогичным образом, отнесение оценки справедливой стоимости к уровню 3 не означает, что данное имущество является менее ликвидным, чем другие.
- 5.6.** МСФО (IFRS) 13 усиливает требования к раскрытию информации о характеристиках и рисках, связанных с классом активов, методах оценки, уровне иерархии справедливой стоимости и используемых исходных данных. Для оценки справедливой стоимости с использованием существенных ненаблюдаемых исходных данных уровня 3 требуется конкретное раскрытие информации (МСФО (IFRS) 13.91). Сверка балансов на начало и конец года, а также подробное описание действующего процесса оценки являются новыми требованиями, которые необходимо соблюдать.
- 5.7.** Очевидно, что МСФО (IFRS) 13 в большей степени ориентирован на оценку сложных финансовых инструментов, чем недвижимости. Это создает трудности для оценщиков недвижимости при применении стандарта в своей повседневной работе. В частности, понятиям “наблюдаемых” и “ненаблюдаемых” исходных данных не хватает ясности — новички на рынке будут “наблюдать” меньше, чем опытные оценщики.
- 5.8.** В соответствии с МСФО (IFRS) 13 исходными данными уровня 1 являются нескорректированные котировки на активных рынках по статьям, идентичным оцениваемому активу. Объекты недвижимости редко идентичны друг другу, не в последнюю очередь потому, что два объекта никогда не занимают абсолютно одинаковое физическое пространство, а это означает, что даже два очень похожих дома могут иметь разный вид или ориентацию. Аналогичным образом, офисные помещения на верхнем этаже здания часто имеют больше естественного освещения и лучший обзор, чем помещения аналогичного размера на нижнем этаже. Что касается “цен котировок”, то на большинстве рынков недвижимости цены, достигаемые при продаже или сдаче объектов в аренду, часто не указаны и, таким образом, редко доступны широкой публике. Кроме того, указанные арендные ставки и цены могут скрывать фактические детали сделки, такие как обременительные условия аренды, отсроченные платежи, поэтапная арендная плата и т.д.). По всем этим причинам считается маловероятным, что при оценке недвижимости

будут использоваться данные уровня 1. Таким образом, выбор оценщика, скорее всего, будет сделан между уровнями 2 и 3.

5.9. Таким образом, практически во всех случаях оценщик будет принимать решение о том, следует ли классифицировать используемые исходные данные как уровень 2 или уровень 3. Следует отметить, что отчитывающийся субъект должен указать только иерархию исходных данных, которые считаются "значимыми" для оценки стоимости. Для того чтобы исходные данные соответствовали уровню 2, должны быть получены достаточные доказательства получения исходных данных из идентичных или почти идентичных объектов. В частности, эти доказательства должны быть достаточно свежими, чтобы их можно было применять непосредственно без какой-либо существенной корректировки на время, прошедшее между датами совершения этих сделок и датой оценки объекта недвижимости. Даже если доказательства получены по совсем недавним сделкам, оценщик все равно должен быть уверен, что ситуация со спросом и предложением остается неизменной в период между датой получения доказательств и датой оценки объекта недвижимости. Примеры случаев, когда, тем не менее, возможен уровень 2, включают:

- Цены продажи идентичных или очень похожих жилых единиц
- Арендная плата за идентичные или очень похожие объекты легкой промышленности в одном и том же комплексе
- Арендная плата за апартаменты, сдаваемые в аренду на одинаковых этажах одного и того же офисного здания

5.10. Корректировки исходных данных происходят при выборе расчетной стоимости аренды (estimated rental values, ERV) и доходности для подавляющего большинства оценок инвестиционной недвижимости, которые относятся к числу тех, которые больше всего затрагиваются МСФО (IFRS) 13. МСФО (IFRS) 13 гласит, что если корректировка исходных данных уровня 2 является "существенной", то исходные данные после этого следует считать, что он опустился до уровня 3. Слово "существенный" в стандарте не определено. Поэтому оценщикам придется самим определять, что является существенным. Невозможно указать диапазон процентных поправок, которые можно было бы считать существенными.

5.11. Оценка того, что является существенным, будет варьироваться в зависимости от типа недвижимости, а также качества и прозрачности доступной рыночной информации. Оценщики, как правило, имеют представление о степени точности информации, имеющейся в их распоряжении, и, следовательно, о степени точности любой ценности, которую они производят. Предполагается, что оценщики могли бы оценить значимость той или иной корректировки в сравнении с уровнем точности, который, по их мнению, подразумевается в их стоимости.

5.12. Из-за уникальной природы имущественных активов и ограничений в отношении доказательств, рассмотренных выше, оценщикам очень часто приходится существенно корректировать исходные данные. Поэтому **во многих случаях уровень 3 является наиболее вероятным**

результатом для основных исходных данных, используемых при оценке инвестиционной недвижимости (в частности, ERV и доходности).

6. Роль оценщика в определении иерархии справедливой стоимости

- 6.1.** Оценщики должны подробно обсудить требования к отчетности со своими клиентами при первой же возможности, чтобы обеспечить требуемый уровень обслуживания. Это также поможет оценщику составить правильные условия контракта и учесть требования к отчетности при определении соответствующего уровня вознаграждения за обучение.
- 6.2.** Оценщик находится ближе всего к "измерению" (т.е. оценке стоимости) и поэтому, вероятно, лучше всего способен классифицировать различные исходные данные. Таким образом, можно ожидать, что оценщиков, проводящих оценку справедливой стоимости для консолидированной отчетности компаний, котирующихся на бирже в ЕС, попросят прокомментировать иерархию основных исходных данных в их оценках. Возможны два варианта:
- Если аналогичные методы оценки использовались для всего портфеля, комментарии на уровне общего портфеля с указанием исключений, если таковые имеются, или
 - Комментарии по каждому объекту в отдельности
- 6.3.** Отчитывающийся субъект несет ответственность за представление информации об уровне, который будет применяться к оценке стоимости (т.е. к стоимостной оценке) в целом. Таким образом, окончательное решение об уровне 2/3 должно приниматься отчитывающимся субъектом. Роль оценщика заключается в предоставлении клиенту достаточной информации о различных исходных данных, чтобы он мог принять окончательное решение об уровне оценки справедливой стоимости каждого актива. Для этого оценщик должен указать, какие исходные данные являются существенными.

7. Методы оценки

- 7.1.** В МСФО (IFRS) 13 говорится о "техниках оценки", в то время как оценщики больше привыкли к "методам оценки". Отчитывающийся субъект должен использовать методы, которые *"соответствуют обстоятельствам и по которым имеется достаточно данных для оценки справедливой стоимости, максимально используя наблюдаемые исходные данные и сводя к минимуму использование ненаблюдаемых исходных данных"*.
- 7.2.** **Наблюдаемые исходные данные** - это *"исходные данные, разработанные с использованием рыночных данных, таких как общедоступная информация о фактических сделках ..., которые отражают предположения, которые участники рынка могли бы использовать ..."*.
Ненаблюдаемые исходные данные - это *"исходные данные, для которых отсутствуют рыночные данные и которые разработаны с использованием"*

наилучшей доступной информации о допущениях, которые могли бы использовать участники рынка'.

- 7.3.** МСФО (IFRS) 13 устанавливает три метода оценки: рыночный подход, затратный подход и доходный подход (МСФО (IFRS) 13.62).
- 7.4.** Поэтому оценщики используют широкий спектр исходных данных, в зависимости от применяемого ими метода оценки. Большинство из этих исходных данных будут основаны на данных, полученных на рынке, будь то данные о цене, доходности, затратах, периодах бездействия и т.д. Качество и надежность этих свидетельств будут варьироваться в зависимости от типа недвижимости, а также от страны к стране, от города к городу и даже от субрынка к субрынку в пределах города. Кроме того, на большинстве рынков количество таких свидетельств сравнительно ограничено, поскольку количество объектов недвижимости, которые сдаются в аренду или продаются каждый год, часто составляет лишь незначительный процент от общего количества таких объектов. Тем не менее, будут исключения, такие как продажа новой недвижимости в большом комплексе очень похожих объектов.
- 7.5.** Количество, качество и надежность доказательств также будут варьироваться в зависимости от того, на какую дату приходится оценка в рыночном цикле. Например, нисходящая фаза цикла часто начинается с периода значительного снижения рыночной активности, в течение которого совершается мало сделок и, следовательно, оценщик располагает небольшим количеством фактических данных. Кроме того, на некоторых этапах рыночного цикла участники могут быть более или менее склонны делиться информацией о ценах или достигнутой арендной плате, и это также может повлиять на количество, качество и надежность имеющихся данных.

Европейское Руководство по Оценке (EVGN) 6. Ассессмент Затрат для Целей Страхования (Cost Assessment for Insurance Purposes)

- 1. Введение**
- 2. Сфера применения**
- 3. Определения**
- 4. Оценка**
- 5. Отчетность**

1. Введение

- 1.1.** Это руководство по оценке страховой стоимости (insurable value) и затрат ущерба (cost of damage) недвижимому имуществу.
- 1.2.** Оценщик должен оценить затраты ремонта поврежденных или разрушенных зданий или имущества в качестве базы для определения суммы, подлежащей компенсации страхователю в случае повреждения или уничтожения.
- 1.3.** Потенциальный кредитор может потребовать оценки страховой стоимости в рамках отчета о пригодности имущества в качестве обеспечения по кредиту, чтобы кредитор мог потребовать надлежащего страхования заложенного имущества.
- 1.4.** Во многих случаях оценщик должен также оценить стоимость аренды сопоставимых помещений для временного использования застрахованным лицом. Несмотря на любые ограничения в отношении компенсации, при определенных обстоятельствах компенсация также будет определяться на основе рыночной стоимости. Это может иногда происходить, когда перестройка не разрешена законом или по другим причинам, не зависящим ни от одной из сторон.
- 1.5.** В некоторых случаях оценщику должны помогать лица, обладающие подробными знаниями о стоимости специальных предметов и сложных конструкций и установок.
- 1.6.** Если базой для возмещения ущерба является полное восстановление, оценщик должен оценить полный размер любого предполагаемого ущерба, как правило, в отношении восстановления поврежденного имущества — по сути, это ассессмент затрат, а не оценка стоимости имущества. Поскольку такие убытки обычно связаны с повреждением зданий, оценщик должен обладать знаниями о зданиях и строительных технологиях, ограничениях и затратах, чтобы точно оценить затраты восстановления.

2. Сфера применения

В данном руководстве рассматривается оценка:

- страховой стоимости зданий для целей выполнения договорных обязательств страховщика в случае их повреждения или разрушения. В нем не рассматриваются другие виды страхования, которые могут потребоваться от

- других рисков, возникающих в результате такого повреждения или разрушения, или связанных с этим сбоев в работе предприятия, или от других видов страхования, которыми обычно занимаются лица, управляющие имуществом
- ущерба, причиненного застрахованным зданиям

3. Определения

3.1. Страховая стоимость имущества (insurable value of a property) - см. EVS 2.

3.2. Ущерб (damage) означает физический ущерб и/или утрату имущества, включая конверсию, незаконное проникновение на территорию, причинение неудобств или неправомерное вмешательство в осуществление прав на имущество.

3.3. Если в основе ассессмента лежит восстановление, то принцип заключается в замене или восстановлении поврежденного или уничтоженного имущества в том состоянии, в котором оно находилось до события. Это не распространяется на улучшения или пристройки, за исключением случаев, когда такие изменения требуются в данный момент по закону.

3.3.1. Восстановление (reinstatement) означает перестройку или ремонт имущества до состояния, равного его состоянию, определенному в договоре страхования, но не лучшего или превосходящего его в объеме.

3.4. Перестройка, ремонт и реставрация (rebuilding, repair and restoration) в контексте восстановления означает замену методами или материалами, которые соответствуют действующим строительным, противопожарным и другим нормам. Это также должно включать расходы на снос, расчистку площадки, укрепление и подпорку, а также все профессиональные и предусмотренные законом сборы, которые будут понесены при реконструкции.

3.5. Недвижимость (property) означает земельный участок и здания на поверхности, под ней или над ней, включая трубы, кабели и другие сооружения, подключенные к недвижимости.

3.6. Затраты замещения (replacement cost) - это затраты замены поврежденного имущества материалами аналогичного вида и качества без какого-либо вычета обесценения. Если оценщику дано указание использовать обесцененные затраты замещения или если это целесообразно, то он должен оценить затраты замещения нового, а затем вычесть допуск на старение и износ конструкции. Это покрытие приравнивается к замене здания таким, какое оно есть, а не к замене его новым зданием.

3.7. Полная стоимость восстановления — Затраты полной замены — Гарантированные затраты замены — Полное покрытие (full rebuilding value — full replacement cost — guaranteed replacement cost — full coverage)

3.7.1. Полная стоимость восстановления (full rebuilding value)

соответствует стоимости реконструкции. Страховая стоимость определяется страховщиком или оценщиком и должна быть указана в страховом полисе. О любом расширении или изменении, влияющем на стоимость здания, необходимо уведомлять страховщика, чтобы оно было застраховано. Если страховщик не будет уведомлен, возмещение будет выплачено только за ту часть, о которой было сообщено. То же самое относится к новым зданиям, о которых страховщик не был уведомлен.

3.7.2. Затраты полной замены (full replacement cost)

- это подлежащая выплате сумма, ограниченная страховой стоимостью, указанной в страховом полисе. Если застрахованное имущество уничтожено, страховая компания обязана полностью заменить или перестроить имущество без каких-либо вычетов на обесценение.

3.7.3. Гарантированные затраты замены (guaranteed replacement cost)

- это подлежащая выплате сумма, ограниченная страховой стоимостью, указанной в страховом полисе, но если ущерб превышает указанные в полисе лимиты, страховая компания обязана полностью заменить или перестроить его без каких-либо вычетов на обесценение. На практике страховщики ограничивают сумму, которую они выплачивают за замену или восстановление имущества, обычно не более чем на 20% от суммы, на которую застраховано имущество. Если стоимость имущества превышает уровень страхового покрытия, полис не покрывает эту сумму.

3.7.4. Полное покрытие (full coverage)

- это любая форма страхования, которая предусматривает выплату в полном объеме (например, без франшизы или ограничения по сострахованию) компенсации за все убытки, вызванные застрахованными опасностями.

Примечание — Приведенные выше термины, по-видимому, имеют разные определения в разных странах. В этом документе приведенные выше определения используются в качестве типичных примеров. Если страховой полис не предусматривает выплаты сверх страховой стоимости, крайне важно, чтобы страховая стоимость регулярно пересматривалась, чтобы избежать риска занижения страховой суммы.

3.8. Страхование от первой потери (first loss insurance)

- это вид страхования имущества, который покрывает ущерб в пределах заявленной страховой суммы.

3.9. Фиксированная сумма (fixed sum) — страховая сумма, указанная в страховом полисе. Заранее определенная сумма, не соответствующая полным затратам восстановления, застрахована неполно.

3.10. Стоимость повторного приобретения (reacquisition value) - это затраты на повторное приобретение соответствующих застрахованных предметов на дату причинения ущерба. Если страховая сумма ниже стоимости повторного приобретения, возмещение будет предоставлено за ту часть ущерба, которая соответствует соотношению между страховой суммой и стоимостью повторного приобретения (неполное страхование).

3.11. Стоимость реконструкции (reconstruction value) - это затраты реконструкции соответствующего или по существу соответствующего здания на месте и на дату повреждения.

4. Ассессмент

4.1. Обычной целью страховой защиты является возмещение убытков, вызванных повреждением. Оценка страховой стоимости или затрат восстановления должна основываться на полных затратах замены, а не на рыночной стоимости или какой-либо другой базе, если только оценщиком или договором страхования специально не указано иное. В таком случае в отчете о повреждении должно быть четко указано, что указанная стоимость не является оценкой затрат восстановления, и должна быть указана фактическая база.

4.2. Затраты строительства в контексте страхования часто будут значительно выше, чем фактические затраты недавно построенного здания на расчищенной площадке. Стоимость строительства нового будет отражать тот факт, что на участке не было зданий и подрядчик мог использовать эффективные методы строительства. В тех случаях, когда требуется перестройка, территория часто может быть ограничена другими зданиями, которые уже находятся на участке, и другими окружающими зданиями, которые с тех пор были застроены. Любое здание, пристроенное к другому объекту недвижимости, может нуждаться во временной поддержке и защите от непогоды. В своих отчетах о повреждениях оценщики должны включить такие дополнительные расходы в стоимость восстановления.

4.3. Причиной требования о полном восстановлении может быть катастрофический пожар или взрыв. Поэтому необходимо предусмотреть расходы на снос существующего строения, а также любые работы, необходимые для защиты соседних зданий. В зависимости от характера или степени повреждения процесс сноса может оказаться более опасным, чем мог бы быть в противном случае, и в крайних случаях может потребоваться демонтаж фундамента.

- 4.4.** Необходимо предусмотреть расходы на вывоз щебня и других отходов с площадки перед восстановлением. За последние годы расходы, связанные со складированием на площадках для засыпки или захоронения отходов, значительно возросли, особенно в отношении вредных или загрязненных материалов. В своих отчетах о повреждениях оценщики также должны учитывать это.
- 4.5.** Необходимо учитывать затраты, связанные с улучшением энергетических характеристик соответствующего требованиям здания (см. EVS 6). Оценщики должны включать такие расчеты в свои отчеты о повреждениях.
- 4.6.** При оценке страховой стоимости необходимо учитывать расходы архитекторов, геодезистов, инженеров и других соответствующих поставщиков услуг. Также необходимо учитывать сборы и расходы, связанные с получением разрешения на перепланировку и реконструкцию здания. Это означает, что оценщики также должны учитывать эти факторы при расчете суммы претензии в своих отчетах о повреждениях.
- 4.7.** Площадь застройки имеет первостепенное значение при расчете страховой стоимости и оценке ущерба, причиненного в результате повреждения. Оценщик должен убедиться, что используемая основа оценки соответствует местной практике и принципам, принятым авторами любых признанных руководств по оценке затрат.
- 4.8.** Договоры страхования содержат различные положения, касающиеся принятия и ограничений. Поэтому оценщик должен быть знаком с договором страхования имущества. В отчете должны быть учтены эти факторы, чтобы обеспечить надлежащую основу для расчета страховой суммы.

5. Отчетность

Оценщик должен предоставить адекватное описание следующего:

- Адрес выгодоприобретателя по договору страхования
- Местонахождения и использования как объекта страхования, так и прилегающей недвижимости
- Помещения/площади, количества этажей, услуг и доступа
- Внутреннее и внешнее оснащение, включая описание деталей конструкции, размеров, фурнитуры и использования, подкрепленное подробными фотографиями. Особое внимание следует уделять материалам или особенностям, которые обычно не встречаются в аналогичном объекте недвижимости, или в тех случаях, когда затраты на замену будут выше, чем обычно.
- Соответствующие разрешения на планирование, лицензии и согласования
- Состояние и степень ремонта имущества, включая оценку любого ухудшения, вызванного повреждениями, возрастом, дефектами или просроченным ремонтом. В некоторых случаях это приведет к вычетам из страхового возмещения.

- В случаях, когда застрахованное лицо не может возместить расходы по вводу НДС, оценщик должен уточнить, возможно ли в соответствии со страховым полисом или национальным законодательством соответственно увеличить оцененные расходы.

Оценка ущерба не включена в данную оценку.