Приложение 5

к приказу N 129 от 02.09.2020г.

**ТРЕБОВАНИЯ К ОЦЕНОЧНЫМ РАБОТАМ НЕЗАВИСИМОГО ОЦЕНЩИКА**

**Глава 1**

**Общие положения**

* 1. Настоящие требования разработаны с учётом международных стандартов оценки и стандартов оценки недвижимого имущества республики РА, и определяют требования к проведению оценки недвижимости и движимого оборудования (далее также имущества, актива), являющегося предметом залога или планируемого к передаче в качестве обеспечения в виде залога, по предполагаемым или существующим денежным обязательствам (далее - целей залога).
  2. Настоящие требования являются обязательными к применению при оценке для целей залога, включая оценку для целей ипотечного кредитования. Настоящие требования развивают, дополняют и конкретизируют при оценке для целей залога требования и процедуры, установленные стандартом оценки недвижимости.
  3. Содержание оценочного акта должно соответствовать требованиям закона РА “О деятельности по оценке недвижимого имущество”. Основным требованиям к форме изложения оценочного акта является его предоставление в таком виде, чтобы любой пользователь на основе, изложенной в оценочном акте информации мог самостоятельно воспроизвести весь процесс определения стоимости оцениваемого объекта. Необходимым условием для этого является удовлетворение оценочного акта критериям качественности, удобства изложения, унифицированной предоставления расчётов, лаконичности и достаточности представляемой в оценочном акте информации.

**Глава 2**

**Общие требования**

* 1. Допускается заключение договора на проведение оценки с множественностью лиц, в том числе, сторонами которого являются оценщик, собственник объекта оценки, лицо, заинтересованное в приобретении объекта оценки на заёмные средства и залогодержатель (далее - залогодержатель). Заказчиком оценки может выступать собственник объекта оценки либо лицо, им уполномоченное (далее – собственник, заказчик), а также предполагаемый или настоящий залогодержатель.
  2. При оценке для целей залога в Банке” оценщик должен проинформировать заказчика о наличии специальных требований, дополнительных по отношению к стандарту оценки недвижимости РА и не противоречащих ему, со стороны предполагаемого или настоящего залогодержателя объекта оценки. Оценщик обязан учесть специальные требования потенциального залогодержателя при проведении оценки в целях залога.
  3. Факт не предоставления заказчиком материалов и информации, предусмотренных заданием на оценку может являться основанием для расторжения договора на оценку.
  4. В процессе проведения оценки оценщик может предоставлять рабочие материалы для предварительного изучения и обсуждения сторонами договора в формате, предусмотренном условиями договора.
  5. Для целей залога в Банке, при определении стоимости определяется рыночная стоимость и ликвидационная стоимости.
  6. При оценке имущества, входящего в состав комплексов имущества необходимо проведение анализа возможности независимого функционирования и реализации имущества отдельно от иных активов, входящих в состав комплекса имущества.
  7. При оценке имущества, являющегося частью комплекса имущества исходя из допущения, что реализация данного имущества будет проводиться в составе комплекса имущества, стоимость объекта оценки определяется как часть в стоимости комплекса имущества, приходящаяся на оцениваемое имущество при реализации всего комплекса имущества по рыночной стоимости. Данное допущение указывается в задании на оценку. Стоимость специализированного имущества (имущество, которое, в силу уникального назначения, состава, размера или конструкции, местоположения или иных факторов, не может быть реализовано отдельно от комплекса, в составе которого оно используется) определяется как часть в стоимости комплекса имущества.
  8. Оценочный акт должен содержать стоимость (стоимости) объекта оценки в соответствии с видами стоимости, установленными настоящими требованиями.
  9. В отдельном разделе оценочного акта приводятся выводы о ликвидности объекта оценки и иные расчётные величины, выводы и рекомендации, подготовленные оценщиком в соответствии с заданием на оценку.
  10. Выводы о ликвидности объекта оценки в обязательном порядке присутствуют в оценочном акте, но не рассматриваются как результат оценки.
  11. При определении ликвидности объекта оценки, оценщик должен обосновать сделанные выводы приведением результатов анализа существенных факторов, влияющих на ликвидность объекта и сроки его рыночной экспозиции.

**Глава 3**

**Задание на оценку и необходимые мероприятия при оценке**

* 1. Задание на оценку должно содержать следующую информацию:
  2. Объект оценки,
  3. Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии),
  4. Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики,
  5. Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки,
  6. Цель оценки,
  7. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения,
  8. Вид стоимости,
  9. Дата оценки,
  10. Срок проведения оценки,
  11. Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка,
  12. Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют,
  13. Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации,
  14. Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки). Если на этапе подготовки задания на оценку любой из сторон договора определена (выявлена) необходимость привлечения отраслевых экспертов, то такое условие должно быть включено в задание на оценку.
  15. Оценщик должен лично осмотреть имущество, которое оценивается, сфотографировать его. В процессе осмотра Оценщик выполняет следующие требования:

1. Осмотр должен быть осуществлён лицом, участвующим в проведении оценки (подписывающим оценочный акт),
2. Лицо, поводящее осмотр должно осуществить все необходимы действия для идентификации объекта оценки (фотографирование адресных табличек, при оценке недвижимости, серийных номеров в случае залога оборудования, VIN кода при залоге транспорта и т.д.),
3. Лицо, проводящее осмотр, фотографирует весь объект, отдельные части/фрагменты интерьера, помещения, комнаты и др., а также все основные виды повреждений и дефектов объекта оценки,
4. Если объектом оценки является движимое имущество, то оценщик обязан подтвердить его работоспособность.
   1. При построении макроэкономических прогнозов они должны быть обоснованы оценщиком.
   2. в рамках применения каждого подхода оценщик должен привести в оценочном акте описание процедуры соответствующего согласования.
   3. При согласовании существенно отличающихся результатов оценки, полученных различными подходами или методами необходимо провести анализ и установить причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ интервала результата, полученного при применении другого подхода. Взвешивание результатов в таком случае не допускается. В оценочном акте приводится результат, признаваемый оценщиком как итоговый. Результаты, полученные иными подходами вместе с выводами о причине расхождений также должны присутствовать в оценочном акте.
   4. Стоимость Объекта оценки определяется с учётом особенностей его правового титула, наличия возможных ограничений и действующих/текущих обременений, наличие которых (в т.ч. невозможность их устранения Собственником недвижимого имущества в одностороннем порядке) в случае отчуждения Объекта оценки, как предмета залога, может повлиять на вероятную стоимость его отчуждения. Как правило, таковыми обременениями являются: долгосрочные или бессрочные обременения недвижимого имущества задолженности перед Государственным Комитетом Кадастра, договора аренды, ренты, иные ограничения по его пользованию, распоряжению и владению.

**Глава 4**

**Допущения и ограничения при оценке для целей залога**

* 1. Допущения и ограничения, используемые при проведении оценки должны соответствовать настоящим требованиям.
  2. Возможно установление дополнительных допущений и ограничений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки   
     и спецификой объекта оценки. Такие допущения должны быть дополнительно согласованы с Банком. Все допущения и ограничения должны отражаться оценщиком в оценочном акте.
  3. Использование прогнозных данных заказчика или менеджмента собственника без проверки их осуществимости и соответствия независимым   
     от заказчика рыночным данным не допускается.
  4. Все преимущества, существующие у собственника в отношении объекта оценки и условий владения, и пользования объектом, отличающиеся   
     от рыночных условий, не могут учитываться при оценке для целей залога,   
     если они не сохранятся бесспорно при переходе права собственности на объект оценки иному лицу.
  5. Все обременения, сервитуты и за балансовые обязательства, оказывающие влияние на стоимость объекта оценки, должны учитываться при проведении оценки. Требования к учёту влияния данных факторов   
     на стоимость объекта оценки указываются в договоре на оценку.
  6. В случае выявления обременений до момента подписания договора на оценку, оценщик обязан проинформировать об этом стороны собственника и Банк и указать факт наличия обременений в договоре на оценку.
  7. В случае выявления обременений в процессе оценки, оценщик обязан указать факт наличия обременений в оценочном акте в безусловном порядке и учесть их в расчётах, в случае если иное не указано в задании на оценку.
  8. Проведение оценки объекта в предположении его использования не по текущему назначению подлежит обязательному согласованию с Банком и включается в договор на оценку.
  9. При оценке объекта в предположении изменения его текущего использования все затраты, необходимые для реализации альтернативного использования, подлежат обязательному учёту.
  10. Количество объектов - аналогов при проведении оценки должно быть не менее 3 (трёх) (в оценочном акте должны быть предоставлены интернетные ссылки на объекты аналоги или иные контактные данные для проверки актуальности использованных аналогов).
  11. Используемые аналоги должны быть актуальными на дату оценки,
  12. При использовании затратного подхода во время оценки недвижимости, пользоваться общедоступным справочником “Укрупнённых показателей строительных работ” (ՇԱԽՑ) и другими общедоступными источниками.
  13. При наличие актуальной проектно-сметной документации, на основании которой было осуществлено строительство недвижимости, возможно основываться на данных проектно-сметной документации.
  14. В рамках оценочного акта должна быть рассчитана так же стоимость без учёта Налога на добавленную стоимость (в случае если собственник имущества является юридическое лицо).
  15. Расчёт стоимости без учёта Налога на добавленную стоимость может быть осуществлён двумя способами.
      1. При осуществлении расчётов использовать данные без учёта Налога на добавленную стоимость
      2. Вычитая НДС из конечного результата.

**Глава 5**

**Требования к структуре оценочного акта**

* 1. Оценочный акт должен состоять из семи логических частей: “Общие сведения”, “Описание Объекта оценки”, “Оценка имущества”, “Заключение об итоговой величине рыночной стоимости Объекта оценки”, ‘Расчёт ликвидационной стоимости объекта оценки”, “Перечень используемых материалов”.
  2. “Общие сведения”

1. В данном разделе указываются общие сведения по части оценки
2. Номер оценочного акта (порядковый номер отчёта)
3. Краткое описание Объекта оценки (адрес, площадь, состояние, при движимом имуществе дату производства и дату приобретения)
4. Краткое описание имущественных прав, и основы их появления
5. Используемые в оценочном акте иностранные валюты и их курсы, установленные ЦБ РА на дату проведения оценки
6. Наименование Собственника Объекта оценки
7. Цель и задачи оценки (определение рыночной и ликвидационной стоимости Объекта оценки для целей залога)
8. Дата Оценки (дата определения стоимости объекта)
9. Период проведения работ
10. Дата составления оценочного акта
11. Балансовая стоимость Объекта оценки на последнюю отчётную дату (если собственник юридическое лицо)
    1. “Описание Объекта оценки”:
12. В данном разделе даётся описание количественных и качественные характеристик оцениваемого Объекта, имущественные права и наличие обременений, связанных с Объектом оценки согласно настоящим требования и договору на оценку.
    1. “Фотографии Объекта Оценки”:
       1. Необходимо отразить в данной главе фотографии всех помещений данного Объекта оценки, в том числе отдельных частей/фрагментов интерьера, помещений, комнат и др., а также всех основных видов повреждений и дефектов имущества. В случае наличие несанкционированной перепланировки, оценочный акт должен содержать фотографии переоборудованного помещения.
    2. “Оценка имущества”:
    3. В данной части привидится описание основных подходов и методов оценки. Стандартами предусматривается три подхода к оценке рыночной стоимости Объектов оценки:
13. Затратный подход,
14. Сравнительный подход,
15. Доходный подход.
    1. Заключение о применимости перечисленных подходов делается после того, как определён способ наилучшего использования Объекта.
    2. Возможность и целесообразность применения тех или иных подходов к оценке зависит от характера оцениваемого Объекта и доступности, качества необходимой информации.
    3. Исключение какого-либо подхода к оценке должно быть полностью обосновано со стороны оценщика.
    4. “Согласование результатов и заключение об итоговой стоимости”:
16. В данном разделе должно быть приведено согласование результатов расчётов, полученных с применением различных подходов, исходя из качества и достоверности полученной информации и насколько каждый подход отражает ситуацию на рынке недвижимости,
17. Оценщик приводит итоговую округлённую величину рыночной стоимости,
18. Расчёт ликвидационной стоимости (стоимость недвижимости, когда она должна быть реализована за более короткий срок, чем срок, предусмотренный для реализации однотипной недвижимости на рынке) объекта оценки (с учётом срока вынужденной продажи, не превышающего 270 дней),
19. В случае если оценка проводится повторно тем же оценщиком и есть изменения в полученной рыночной или ликвидационной стоимости в оценочном акте должны быть описаны причины изменений.
    1. “Перечень используемых материалов”:
20. В качестве приложения к оценочному акту должны быть прикреплён копии следующих документов:
21. Копии документов оценщиков, дающих им право на осуществление оценочной деятельности,
22. Копии правоустанавливающих документов,
23. Скриншоты объектов аналогов, использованных при оценке,
24. Копии документов и справок от Заказчика на основании которых осуществлялась оценка,
25. Копия задания на оценку.

ТРЕБОВАНИЯ К СОДЕРЖАНИЮ ПРЕДВАРИТЕЛЬНОГО ОЦЕНОЧНОГО АКТА (ИНФОРАМЦИОНОГО ПИСЬМА)

1. Предварительный оценочный акт, составленный оценщиком должен содержать следующую информацию:
   1. Дату осмотра,
   2. Местонахождение Объекта оценки,
   3. Детальное описание Объекта оценки, а именно:
      1. При оценке недвижимости: описание физических характеристик (площадь, конструктивные материалы, ориентировочную дату строительства, ориентировочную дату ремонта и т.д.),
      2. При оценке движимого имущества: марку, модель, серийный номер (при оценке транспорта вин код), страну производителя, дату производства, дату ввода в эксплуатацию, информацию о работоспособности движимого имущества, информация об имеющихся дефектах.
   4. Наименование собственника Объекта оценки,
   5. Информацию об имеющихся ограничениях владение или пользования,
   6. Фотографии Объекта оценки,
   7. Вид определённой стоимости,
   8. Иная дополнительная информация.
2. Предварительный оценочный акт, должен быть пронумерован и подписан руководителем оценщика.

ТРЕБОВАНИЯ К КАЧЕСТВУ ОЦЕНОЧНОГО АКТА

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| п/н | **Описание критерия** | **Необходимые условия к выполнению** |
|  | Ссылки на источники информации в отчёте. | Отчёт должен базироваться на общедоступных для проверки источниках существенной (оказывающей влияние на расчёты/допущения оценщика) информации, ссылки на которые приведены полностью. Данная информация является актуальной, т.е. соответствующей фактической ситуации на дату оценки. |
|  | Наличие в отчёте или приложениях к нему документального подтверждения информации, использованной при проведенииоценки. | В отчёте или приложениях к нему должны быть приведены полный объем информации для выявления существенных качественных и количественных характеристик объекта оценки, а также информации ценового характера. Источником ценовой информации являются рыночные данные, полученные от третьих лиц, либо рыночными данными подтверждена ценовая информация, полученная от заказчика оценки/собственника объекта оценки. Ценовая информация актуальна на дату оценки. |
|  | Анализ имеющихся у залогодателя прав на объект оценки. | Права залогодателя на объект оценки должны быть проанализированы оценщиком на основании всего необходимого комплекта правоустанавливающих документов, актуальных на дату оценки. |
|  | Анализ обременений объекта оценки (забалансовых обязательств при оценке акций/долей компании). | Должны быть выявлены все имеющиеся обременения/забалансовые обязательства либо сделан обоснованный вывод об их отсутствии. Выполнен анализ влияния выявленных обременений/забалансовых обязательств на стоимость объекта оценки. |
|  | Точное описание объекта оценки, его назначения, разрешённого и фактического использования. Анализ финансового состояния и ретроспективной доходности (при оценке компании/ имущественного комплекса[[1]](#footnote-1)). | Должен быть исчерпывающим образом описан объект оценки, полностью раскрыты его состав, назначение, разрешённое и фактическое использование, позиционирование/местоположение и техническое состояние на дату оценки, приведены актуальные фотоматериалы. Проведён анализ возможности независимого функционирования и реализации оцениваемого имущества отдельно от иных активов, не входящих в состав объекта оценки, однако задействованных при его текущем использовании.  В случае оценки акций/долей/имущественного комплекса или его части проведён анализ финансового состояния компаний / ретроспективной доходности данных активов. |
|  | Характеристика рынка, к которому относится объект оценки, спроса и предложения на объекты, аналогичные оцениваемому, сложившихся на рынке ценовых параметров продажи/аренды аналогичных объектов (основного сырья и продукции, если объектом оценки выступает компания/имущественный комплекс). | Должно быть приведено описание именно того сегмента рынка, к которому относится объект оценки. В рамках описания раскрыта информация о спросе и предложении на объекты, аналогичные оцениваемому, а также актуальная ценовая информация о продаже/аренде таких объектов (продукции и основного сырья, если объектом оценки выступает компания / имущественный комплекс). |
|  | Прогнозы развития рынка. | Должен быть приведён детальный прогноз развития именно того сегмента рынка, к которому относится объект оценки, и раскрыта прогнозная ценовая информация о продаже/аренде аналогичных объектов (продукции и сырья, если объектом оценки выступает компания / имущественный комплекс). |
|  | Обоснование доходов, генерируемых объектом оценки. | Должны быть:  (1) Чётко определены источники доходов, генерируемых объектом оценки, их прогнозируемые величины и период получения обоснованы.  (2) Оценщиком детализированы, где это необходимо, поступления в разрезе удельных и натуральных показателей.  (3) Проведено сопоставление прогнозируемых доходов (уровень загрузки, объёмы продаж, цены на продукцию и основное сырье, уровень доходов и т.д.) с ретроспективными показателями и прогнозом развития соответствующих рынков. В случае их существенного расхождения проведён соответствующий анализ и представлено обоснование выбора тех или иных расчётных параметров, при необходимости в полученную от заказчика оценки / собственника объекта оценки прогнозную информацию внесены обоснованные корректировки.  (4) Использованные оценщиком расчётные параметры, прогнозы существенно не противоречат данным, имеющимся в распоряжении аналитика. |
|  | Обоснование состава и величин затрат, связанных с функционированием объекта оценки (в т.ч. инвестиционных). | Должны быть:  (1) Чётко определены статьи затрат и периоды их осуществления.  (2) Оценщиком детализированы, где это необходимо, затраты в разрезе удельных и натуральных показателей.  (3) Проведено сопоставление прогнозируемых затрат (в т.ч., если применимо, удельных объёмов потребления сырья, общего объёма затрат) с их ретроспективным уровнем и рыночными данными. В случае их существенного расхождения проведён соответствующий анализ и представлено обоснование выбора тех или иных расчётных параметров, при необходимости в полученную от заказчика оценки / собственника объекта оценки прогнозную информацию внесены обоснованные корректировки.  (4) Обоснован размер инвестиций в основные средства, нематериальные активы, оборотный капитал. |
|  | Обоснование расчёта ставки дисконтирования или коэффициента капитализации. | Должно быть подробно и аргументировано спрогнозирована величина ставки дисконтирования (коэффициента капитализации), размер премий за риск подтверждён анализом рыночных данных, актуальных на дату оценки. Итоговая величина ставка дисконтирования (коэффициента капитализации) учитывает все риски, присущие оцениваемым активам. |
|  | Итоговый вывод о стоимости в рамках доходного подхода. | Полученная в рамках доходного подхода величина стоимости должна быть рассчитана верно (в т.ч. при оценке акций/долей/имущественного комплекса правильно внесены итоговые корректировки) либо, по мнению аналитика, соответствует рыночному диапазону цен на активы, аналогичные оцениваемым, на дату оценки. |
|  | Подбор аналогов объекта оценки. | Должно быть количество объектов-аналогов составляет не менее 3 единиц, при этом:  а) базовые характеристики аналогов являются сопоставимыми с характеристиками оцениваемого объекта;  б) предложения по продаже аналогов являются актуальными на дату оценки;  в) описание аналогов представлено в объёме, достаточном для объективного определения необходимости внесения корректировок и их размера. |
|  | Обоснование корректировок стоимостных показателей аналогов. | Должен быть определён полный перечень необходимых корректировок, их размер рассчитан с учётом рыночной информации. Корректировки, принятые на основании справочных данных, актуальны на дату оценки, а их величины имеют в отчёте расчётное подтверждение с использованием рыночных данных. |
|  | Итоговый вывод о стоимости в рамках сравнительного подхода. | Полученная в рамках сравнительного подхода величина стоимости должна быть рассчитана верно (в т.ч. при оценке акций/долей/имущественного комплекса правильно определены итоговые корректировки) и/или, по мнению аналитика, соответствует рыночному диапазону цен на объекты, аналогичные оцениваемому, на дату оценки. |
|  | Расчёт суммы затрат на воспроизводство или замещение активов (без учёта накопленного износа). Корректировка активов баланса компании. | Должен быть:  (1) Расчёт стоимости воспроизводства/замещения обоснован, в т.ч. (если применимо) c использованием рыночных данных.  (2) Подлежащие корректировке статьи активов баланса выбраны обоснованно, а их корректировка выполнена верно на основании актуальной и достаточной информации, в т.ч. (если применимо) c использованием рыночных данных. |
|  | Обоснование величины накопленного износа и внесённых корректировок.  Корректировка пассивов баланса компании. | Должны быть:  (1) Правильно определены все составляющие накопленного износа активов, а его итоговая величина рассчитана верно.  (2) Подлежащие корректировке статьи пассивов баланса выбраны обоснованно, а их корректировка выполнена верно на основании актуальной и достаточной информации, в т.ч. (если применимо) c использованием рыночных данных. |
|  | Итоговый вывод о стоимости в рамках затратного подхода. | Полученная в рамках затратного подхода величина стоимости активов должна быть рассчитана верно и/или, по мнению аналитика, определена на приемлемом уровне. |
|  | Обоснование весовых коэффициентов при определении итоговой величины рыночной стоимости. | Должна быть корректно оценена значимость результатов, полученных с помощью использованных подходов к оценке, в т.ч. с учётом цели оценки (залог). При существенном расхождении данных результатов, представлены анализ причин такого расхождения и обоснование приоритетного результата. |
|  | Итоговый вывод о рыночной стоимости объекта оценки. | Должен быть сделан верный итоговый вывод о величине рыночной стоимости объекта оценки, в т.ч. в расчётах учтены обременения (в случае их наличия и негативного влияния на рыночную стоимость объекта оценки). |
|  | Расчёт ликвидационной стоимости при вынужденной продаже с укороченным периодом маркетинга/реализации. | Должен быть корректно рассчитан и учтён объем затрат и рисков, связанных со срочной и вынужденной продажей Объекта оценки с укороченным периодом маркетинга/реализации. Учтено влияние на стоимость причин, в силу которых не удаётся обеспечить надлежащий маркетинговый период. |

1. Действующие производственные/складские имущественные комплексы компаний: объекты недвижимости (включая земельные участки, обеспечивающие функционирование расположенных на них объектов), сооружения, коммуникации, оборудование. [↑](#footnote-ref-1)