

Отчет, подготовленный независимой оценочной компанией, считается приемлемым для Банка при условии соблюдения положений, изложенных ниже.

1) Сравнительный подход является наиболее приемлемым для оценки Предмета залога/ипотеки, поскольку определяет возможную цену реализации объекта при нормальных условиях такой продажи. Такой метод используется на открытых и конкурентных, а поэтому ликвидных, рынках. При определении стоимости объекта сравнительным подходом, должны быть учтены следующие факторы:

- должны быть подобраны несколько (но не меньше 5-ти) подобных объектов, которые могут быть сопоставимые по: техническим характеристикам, местонахождению, времени и условиям продажи, финансированию, информация относительно которых доступна на рынке и является публичной;
- должны быть проведены корректировки аналогов на юридические, экономические, налоговые (в т.ч. НДС), физические, политические и другие факторы (поскольку двух абсолютно идентичных объектов не бывает).

2) При определении стоимости объекта доходным подходом должны быть проанализированы и приняты во внимание следующие факторы:

- этот подход целесообразен для коммерческой недвижимости, а также для имущественных комплексов, которые являются самостоятельными отдельными бизнесами; и не является целесообразным для объектов, которые не могут быть использованы независимо от других объектов, или для некоммерческой недвижимости (например, для производственной);
- стоимость должна рассчитываться, исходя из текущего использования или наиболее эффективного возможного (вероятного и реального) использования объекта;
- в случае расчета на базе текущего использования, данные, которые используются в расчете, должны быть сравнимы (сопоставимы) с фактическими финансовыми данными деятельности предприятия;
- в случае расчета на базе наиболее эффективного возможного (вероятного) использования объекта, затраты на приспособление объекта для нового использования должны быть рассчитаны, и любые возможные отягощения (аренда и т.п.) должны быть учтены путем определенных корректировок;
- все данные и коэффициенты должны быть тщательно обоснованы.

3) При определении стоимости объекта затратным подходом должны быть учтены следующие моменты:

- этот метод обычно используется для пассивных рынков и для специализированных объектов, которые не часто продаются на открытых рынках;
- фактические цены текущего строительства более желательны, чем расчет стоимости в ценах предыдущих временных периодов с корректированием на утвержденные коэффициенты к текущему году;
- обесценивание/износ активов необходимо учитывать по каждому объекту относительно:
 - а) физического износа;
 - б) функционального износа;
 - в) морального износа.

4) Рыночная стоимость Предмета залога/ипотеки должна быть определена с использованием двух или трех подходов, которые определены выше.

В принципе, наиболее приемлемыми для Банка являются сравнительный и затратный подходы. Если стоимость по аналогам продаж отсутствует (единственная причина для этого – отсутствие или непрозрачность рынка), то может быть использован доходный подход.

5) Отчет об оценке, подготовленный независимой оценочной компанией, должен отвечать требованиям Международных стандартов оценки и Национальных стандартов оценки и должен содержать:

- дату и цель оценки с целью надлежащей интерпретации её результатов (если необходимо, также срок действия результатов оценки);
- детальное описание региона, где находится Предмет залога/обеспечения (обязательно касается недвижимости и имущественных комплексов). Такая информация должна включать описание:
 - области;
 - населения;
 - отраслей промышленности, которые наиболее развиты в регионе.
- детальное описание местонахождения объекта. Такое описание, в частности, должно давать понимание относительно транспортной инфраструктуры (возможность доступа к объекту);
- детальное описание самого объекта. Описание должно, в частности, включать:
 - год постройки/покупки объекта;
 - технические характеристики объекта;
 - возможные ограничения, специальные требования относительно использования объекта;
 - фото основных/наиболее значительных частей объекта;
 - описание методов, примененных для расчета Рыночной (Ликвидационной) стоимости и обоснование их выбора;
 - все допущения и ограничения, на которых базируется оценка, информация, использованная для расчета (источник такой информации обязательно и копии документов, по возможности, должны прилагаться);
- Рыночную стоимость Предмета залога/ипотеки, которая определена как минимум двумя способами;
- окончательная согласованная Рыночная стоимость (с объяснением расчета);
- Ликвидационная стоимость Предмета залога/ипотеки в соответствии со сроками экспозиции (ниже в таблице);
- копия сертификата оценщика;
- другие требования, предусмотренные действующим законодательством Украины.

6) В общем выводе о стоимости имущества должна быть чёткая детализация (разбивка) стоимости объектов оценки по типу (недвижимость, оборудование, транспортные средства и т.д.) и адресам месторасположения. В том числе объекты недвижимости – здания, сооружения и передаточные устройства согласно извлечению БТИ, должны быть выделены отдельно. В случае значительного количества (перечня) имущества – соответствующие сводные таблицы в разрезе каждого объекта оценки приводятся в Приложениях к отчету о независимой оценке.

7) В выводе о стоимости или в Приложениях к отчёту, перечень объектов оценки должен быть представлен в сводных таблицах содержащих следующие данные:

- а) Недвижимость:
 - полное наименование, литера БТИ;

- год постройки;
- площадь (в разрезе каждого объекта комплекса и общая);
- остаточная балансовая стоимость;
- оценочная стоимость и стоимость 1 кв.м;

б) Оборудование, транспорт, техника:

- полное наименование, марка, модель;
- год выпуска;
- инвентарный номер, серийный номер, номер кузова (шасси), регистрационный номер;
- первоначальная и остаточная балансовая стоимость;
- оценочная стоимость.

8) Срок действия отчёта о независимой экспертной оценке не должен превышать:

- для объектов недвижимости, имущественных комплексов – 6 месяцев;
- для оборудования, техники, транспорта – 3 месяца;
- для товаров в обороте/на складе, готовой продукции – 1 месяц.

Сроки экспозиции

Объект	Срок экспозиции
Жилая недвижимость (квартиры, дома)	3 месяца
Коммерческая недвижимость	6 месяцев
Производственная, складская недвижимость	6 месяцев
Производственное, промышленное оборудование	3 месяца
Торговое оборудование	1 месяц
Офисная, бытовая, компьютерная, оргтехника, мебель	1 месяц
Товары в обороте/на складе, готовая продукция	1 месяц
Транспортные средства (легковые и грузовые автомобили)	1 месяц
Сельскохозяйственная техника и специализированная техника	3 месяца
Железнодорожный подвижной состав, водные суда, воздушные суда	6 месяцев