

УТВЕРЖДЕНО
Решением Правления
Некоммерческой организации
«Потребительское общество взаимного страхования
гражданской ответственности застройщиков»
(Протокол № 32 от «30» сентября 2015 г.)

МЕТОДИКА
РАСЧЕТА ИНДЕКСА ЛИКВИДНОСТИ ПРОЕКТА
в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных
объектов недвижимости

Содержание

1. Общие положения.....	3
2. Группы показателей и шкала их значений.	5
2.1 Правовая обеспеченность проекта	5
2.2 Факторы поддержки спроса.....	6
2.3 Факторы рыночной ликвидности объектов долевого строительства	8
2.4 Показатели плановой эффективности и фактической реализации проекта.....	9
3. Стоп-факторы.....	10

1. Общие положения

- 1.1. Настоящая методика определяет порядок расчета индекса ликвидности проекта (далее ИЛП) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.
- 1.2. Расчет ИЛП производится с целью определения на методически однородной основе количественной характеристики качества реализуемого застройщиком проекта, которая, наряду с оценкой надежности самого застройщика (индекс надежности страхователя (застройщика) - ИНС), определяет вероятность должного исполнения страхователем своих обязательств перед участниками долевого строительства.
- 1.3. Расчет ИЛП является элементом оценки и принятия страхового риска (андеррайтинга), осуществляемой НО «ПОВС застройщиков (далее Общество); применяется Обществом в рамках процедур мониторинга и контроля за реализацией проектов застройщиками - членами Общества; используется при формировании порядка и графика плановых и внеплановых проверок страхователей.
- 1.4. ИЛП рассчитывается на основании документов и информации, предоставляемых застройщиками – членами Общества по соответствующим запросам (утвержденным Обществом формам), а также данных из открытых источников.
- 1.5. ИЛП определяется как сумма определенных в настоящем документе значений факторов с учетом присвоенных каждому из них весовых коэффициентов.
- 1.6. Перечень факторов, рассматриваемых в качестве существенных для определения ИЛП, и их весовые коэффициенты, приведены в таблице 1.

Таблица 1. Факторы оценки надежности Страхователя (Застройщика).

	Наименование фактора	Вес фактора, %
1	Правовая обеспеченность Проекта	25
2	Факторы поддержки спроса	25
3	Факторы рыночной ликвидности объектов долевого строительства	25
4	Показатели плановой эффективности и фактической реализации проекта	25

- 1.7. Каждый фактор включает набор показателей, которые в совокупности определяют значение (количественную оценку) соответствующего фактора. Каждому показателю присваивается бальная оценка, определяемая уровнем его соответствия шкале установленных критериев (см. таблицы Ф1–Ф4).

1.8. По каждому фактору вычисляется сумма баллов, присвоенных по каждому показателю. Полученное значение преобразуется к величине, нормированной по шкале от 0 до 100 баллов, по следующей формуле:

$$СБН_i = 100 * СБ_i / СБ_{max_i} \quad (1)$$

где СБН_i – нормированная сумма баллов по фактору номер i;

СБ_i – сумма баллов по показателям фактора номер i;

СБ_{max i} – максимально возможная сумма баллов по фактору номер i.

1.9. Нормированные величины суммы баллов СБН_i используются для расчета ИЛП, значение которого определяется выражением:

$$ИЛП = \sum_{i=1}^4 (СБН_i * ВФ_i) \quad (2)$$

где ВФ_i – вес фактора номер i, определенный в таблице 1.

1.10. Значение ИЛП находится в диапазоне от 0 (наименьшая вероятность успешной реализации) до 100 (максимальная вероятность успешной реализации).

1.11. В процедуру расчета ИЛП заложена возможность отзыва индекса в случае выявления обстоятельств (далее «стоп-факторов»), существенно увеличивающих риск неисполнения обязательств по проекту перед участниками долевого строительства. Отзыв индекса (выявление стоп-факторов) является основанием для постановки ситуации с реализацией проекта на особый контроль со стороны руководства Общества.

реал

2. Группы показателей и шкала их значений.

2.1 Правовая обеспеченность проекта

Таблица Ф1.

	Наименование показателя	Критерий	Шкала
1	Наличие положительного заключения экспертизы проектной документации от соответствующего органа*	государственное	30
		негосударственное	15
		отсутствует	0
2	Права на земельный участок	собственность	30
		аренда: срок аренды равен или превышает РнС**	20
		аренда: срок аренды меньше срока РнС**	10
		субаренда или задолженность по аренде более 2-х периодов	0
3	Соответствие данных, указанных в разрешении на строительство, проектной документации и проектной декларации	соответствуют	30
		соответствуют не в полном объеме	15
		не соответствуют	0
4	Наличие и соответствие содержащихся в Проектной декларации данных о застройщике и о проекте строительства требованиям законодательства.	в полном объеме	30
		не в полном объеме	15
		отсутствует	0
5	Наличие комплекта Технических условий (ТУ) по подключению (технологическому присоединению) к сетям инженерно-технического обеспечения (описание пакета представлено в запрашиваемых документах)	в полном объеме	30
		не в полном объеме, но при наличии гарантий застройщика	15
		отсутствие	0
Максимальная сумма баллов по данному фактору СБтах1 = 150			

- Если экспертиза проектной документации не требуется в соответствии с действующим законодательством, то значение СБтах принимается равным 120

** разрешение на строительство

2.2 Факторы поддержки спроса

Таблица Ф2.

	Наименование показателя	Критерий	Шкала
1	Участие в госпрограммах в сфере жилищного строительства, реализация квартир с использованием социальных и др. сертификатов, иных форм субсидирования для приобретения жилья.	госпрограммы, контракты с администрацией	40
		сертификаты	20
		нет	0
2	Наличие аккредитации объектов страхования в крупных банках на предмет ипотечного кредитования дольщиков. При аккредитации объекта в нескольких банках оценивать по банку с наибольшим рейтингом	СБ РФ или ВТБ24	20
		иные банки	10
		нет	0
3	Число банков, включая СБ РФ или ВТБ24, в которых аккредитован объект страхования на предмет ипотечного кредитования дольщиков	больше 3	20
		от 1 до 3	10
		отсутствуют	0
Максимальная сумма баллов по данному фактору $СБ_{max2} = 80$			

2.3 Факторы рыночной ликвидности объектов долевого строительства**Таблица Ф3.**

	Наименование показателя	Критерий	Шкала
1	Индекс регионального риска при реализации проектов долевого строительства (методика ПОВС застройщиков)	низкий (индекс от 0 до 1)	60
		средний (индекс от 2 до 3)	30
		высокий (индекс от 4 до 6)	0
2	Удаленность от административного центра и уровень обеспечения доступности транспортных услуг	высокое	30
		среднее	15
		отсутствует	0
3	Уровень обеспеченности объектами социальной инфраструктуры	высокое	30
		среднее	15
		отсутствует	0
4	Уровень обеспеченности инженерной инфраструктурой	высокое	30
		среднее	15
		отсутствует	0
5	Отношение цены реализации 1 кв. м. жилой площади объекта страхования к средней цене реализации 1 кв. м. жилой площади в локации объекта страхования	< 0,95	30
		от 0,95 по 1,05	15
		> 1,05	0
Максимальная сумма баллов по данному фактору СБтах3 = 180			

2.4 Показатели плановой эффективности и фактической реализации проекта**Таблица Ф4.**

	Наименование показателя	Критерий	Шкала
1	Валовая маржа, GrM (отношение планируемой валовой прибыли к планируемой валовой выручке от реализации)	>25%	30
		15%-25%	20
		5%-15%	10
		<5%	0
2	Чистая приведенная стоимость проекта, NPV	≥ 0	30
		<0	0
3	Внутренняя норма доходности, IRR	>20%	30
		10%-20%	15
		<10%	10
4	Индекс потребности в инвестициях в проект (отношение максимальной величины «кассового разрыва»* к общей сумме финансовых потребностей проекта)	<5%	30
		5%-10%	20
		10%-20%	10
		>20%	0
5	Уровень строительной готовности объекта при условии положительного значения маржи	>70%	30
		30%-70%	15
		<30%	0
6	Отставание от утвержденного графика строительства по ключевым событиям проекта	менее 2-х месяцев	30
		от 4-х до 2-х	15
		свыше 4-х	0
Максимальная сумма баллов по данному фактору $SB_{max1} = 150$			

*кассовый разрыв – разность между доходами и расходами по проекту в период его реализации накопленным итогом, покрываемая за счет собственных и/или привлеченных денежных средств.

3. Стоп-факторы

	Наименование показателя
1	Выявлено наличие арестов, запретов и/или иных обременений на земельный участок и (или) объект строительства, в том числе препятствующие строительству или реализации объекта, за исключением залога участка при получении кредита и обременений в пользу участников долевого строительства
2	Прекращение договора аренды (субаренды) земельного участка, на котором ведется строительство многоквартирного дома
3	Истечение срока и/или прекращение разрешения на строительство
4	Наличие в производстве суда спора о праве на земельный участок, принадлежащий застройщику на праве собственности, аренды/субаренды/безвозмездного срочного пользования; наличие риска прекращения прав застройщика на земельный участок в результате вынесения приговора суда в рамках уголовного судопроизводства.
5	Отрицательная величина валовой маржи (рентабельности) проекта