ПРОЕКТ

УТВЕРЖДЕН

приказом Минэкономразвития России

от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2013г. № \_\_\_\_\_\_

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ

«Оценка стоимости недвижимого имущества»

I. Общие положения

1. Настоящий федеральный стандарт разработан с учетом международных стандартов оценки и федеральных стандартов оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», «Цель оценки и иды стоимости (ФСО№2)», «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)» и определяет требования к проведению оценки недвижимого имущества.
2. Настоящий федеральный стандарт оценки является обязательным к применению при оценке недвижимого имущества.

При оценке недвижимого имущества оценщик должен руководствоваться дополнительными требованиями и (или) процедурами проведения оценки, установленными настоящим федеральным стандартом, по отношению к требованиям и (или) процедурам, установленным федеральными стандартами оценки ФСО №№1-3.

1. Для целей настоящего стандарта под недвижимым имуществом (недвижимостью, недвижимыми вещами) понимаются земельные участки и все, что прочно связано с землей (далее – улучшения), в том числе здания, сооружения, подземные коммуникации, жилые и нежилые помещения, объекты незавершенного строительства, а также части (доли) указанных объектов.

4. Положения настоящего федерального стандарта не распространяются на оценку подлежащих государственной регистрации воздушных и морских судов, судов внутреннего плавания, космических объектов, а также участков недр.

5. В качестве оцениваемых объектов недвижимости могут выступать земельные участки или их части (доли), улучшения или их части (доли), а также объекты, в состав которых входят земельные участки (части земельных участков) и улучшения (части улучшений) в случае, если это не противоречит действующему законодательству.

6. Рыночная стоимость улучшений, при необходимости их отдельной оценки, рассчитывается как разность рыночной стоимости объекта недвижимости (земельного участка с улучшениями) и рыночной стоимости земельного участка как свободного.

II. Общие требования к проведению оценки недвижимости

6. Задание на оценку объекта недвижимости должно содержать следующую дополнительную к указанной в пункте 17 ФСО № 1 информацию:

состав объекта недвижимости с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его составных частей;

характеристики объекта недвижимости и его составных частей, или ссылки на документы, содержащие такие характеристики;

оцениваемые права, ограничения этих прав, а также обременения каждой из составных частей объекта недвижимости;

7. В задании на оценку могут быть указаны иные расчетные величины, которые оценщик должен определить при проведении оценки объекта недвижимости. К таким величинам, могут относиться, в том числе:

затраты на воспроизводство или замещение объекта оценки;

убытки (реальный ущерб и упущенная выгода) при вынужденном отчуждении объекта недвижимости, а также в иных случаях;

затраты на устранение экологического загрязнения и (или) рекультивацию земельного участка.

8. Оценка объектов недвижимости с неоформленными правами на земельный участок проводится с учетом установленных действующим законодательством прав и обязанностей собственника улучшений в отношении земельного участка и типичных намерений собственников в отношении участка (выкуп или аренда), сложившихся на рассматриваемом рынке.

9. В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении объекта оценки, ограничений в использовании и обременений, а также экологического загрязнения, стоимость объекта оценки определяется оценщиком исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений, обременений и загрязнений, если в задании на оценку не указано иное.

10. Для определения стоимости объекта оценки оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование объекта и другие разрешенные градостроительным планом и правилами зонирования территории виды использования земельного участка, рассматриваемые при анализе наиболее эффективного использования объекта.

11. При сборе информации об объекте оценки оценщик проводит его осмотр в период, возможно близкий к дате оценки, если в Задании на оценку не указано иное.

В случае не проведения осмотра объекта оценки оценщик приводит в отчете об оценке причины, по которым объект не осмотрен, обоснование достаточности имеющихся в его распоряжении материалов для идентификации объекта оценки, а также факторы, которые могут повлиять на достоверность итоговой величины стоимости объекта оценки, и связанные с этим допущения и ограничения.

III. Анализ наиболее эффективного использования

объекта оценки

12. При определении рыночной стоимости недвижимого имущества применение любого из подходов к оценке должно основываться на выявленном варианте его наиболее эффективного использования.

13. Наиболее эффективное использование определяется как возможное (вероятное) и разумно обоснованное использование объекта оценки, которое юридически допустимо, физически реализуемо, финансово целесообразно, при котором его стоимость будет наибольшей.

14. Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости, содержащего земельный участок и улучшения, проводится как для условно свободного (незастроенного) участка, так и для участка с существующими улучшениями. Анализ проводится по виду использования и по объемно-планировочным решениям улучшений.

Если наиболее эффективное использование земельного участка как условно свободного не совпадает с его наиболее эффективным использованием с учетом существующих улучшений, оценщик анализирует возможность и финансовую целесообразность законодательно разрешенного сноса с последующим строительством новых улучшений или реконструкции существующих улучшений, в соответствие с наиболее эффективным использованием его как свободного.

15. При определении рыночной стоимости земельного участка для целей внесения его стоимости в государственный кадастр недвижимости, а также при определении рыночной арендной платы за земельный участок с существующими улучшениями, в качестве наиболее эффективного принимается использование оцениваемого имущества по виду разрешенного использования, указанного в кадастровой или арендной документации на земельный участок, если в задании на оценку не указано иное. При этом земельный участок рассматривается как условно свободный для использования по указанному виду разрешенного использования.

IV. Применение подходов к оценке недвижимости

16. При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения.

а) Доходный подход, как правило, применяется для оценки объектов недвижимости, генерирующих или способных генерировать доходы

б) В рамках доходного подхода стоимость недвижимого имущества может определяться:

методом прямой капитализации;

методами капитализации доходов по норме отдачи на капитал (методом дисконтирования денежных потоков; методами, использующими формализованные модели доходов и стоимости).

в) Метод прямой капитализации доходов предназначен для оценки действующих объектов, не требующих значительных капиталовложений в их ремонт или реконструкцию, текущее использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости недвижимого имущества с использованием данного метода выполняется путем деления дохода типичного года на ставку капитализации.

При использовании метода прямой капитализации ставка капитализации определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и стоимостей объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

г) Метод дисконтирования денежных потоков применяется к потокам с любым прогнозом изменения во времени и определяет текущую стоимость будущих доходов, каждый из которых дисконтируется по ставке дисконтирования, отражающей ожидаемую конечную отдачу на инвестированный капитал, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость.

д) Методы, использующие формализованные модели доходов и стоимости, применяются для постоянных или регулярно изменяющихся потоков дохода. Капитализация таких доходов производится по ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, а также ожидаемых изменений дохода и стоимости недвижимости в будущем.

е) В качестве дохода, капитализируемого в стоимость, как правило, используется чистый операционный доход до вычета налога на прибыль. При этом расходы, связанные со сделкой с недвижимостью не учитываются.

Структура доходов и расходов, необходимых для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости в соответствии с требованиями рынка, должна соответствовать структуре используемой ставки капитализации (дисконтирования).

ж) Оценка недвижимости, предназначенной для ведения бизнеса, обладающего торговым потенциалом (гостиницы, рестораны, автозаправочные станции и т.п.), за исключением тех объектов, которые при этом, как правило, сдаются в аренду, проводится на основе денежного потока от операционной деятельности этого бизнеса до вычета процентов по кредитам, налогов и амортизации активов, но за вычетом доли дохода, приходящейся на бизнес и оборудование.

17. При применении сравнительного подхода оценщик учитывает следующие положения.

а) Сравнительный поход, как правило, применяется для оценки объектов недвижимости, имеющих активный рынок, когда можно подобрать достаточную для оценки выборку объектов-аналогов одного сегмента рынка (однородную выборку) с известными ценами продаж (предложений).

б) Для формирования однородной выборки объектов–аналогов и последующего проведения сравнительного анализа используются объекты недвижимости с аналогичными характеристиками (ценообразующими факторами), влияющими на определяемую расчетную величину (стоимость, арендную плату и др.). Однородной признается выборка, в составе которой все объекты, включая оцениваемый, относятся к одному сегменту рынка, имеют единый набор ценообразующих факторов и единообразное влияние каждого из факторов на определяемую расчетную величину

в) В качестве единиц сравнения используются типичные для рынка оцениваемого объекта удельные показатели, такие как цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема и другие. При необходимости, оценщиком может быть выбрано несколько единиц сравнения.

г) При определении расчетной величины (стоимости, арендной платы) и (или) размера корректировок по ценообразующим факторам оценщик использует методы анализа рыночных данных, соответствующие доступной на рынке информации (многомерный регрессионный анализ, количественные корректировки, качественные сравнения, обработка экспертных мнений и др.). Использование в расчетах методов обработки лишь части доступных оценщику рыночных данных должно быть обосновано в отчете об оценке.

д) Определение стоимости, арендной платы или расчет корректировок цен (арендных ставок) аналогов выполняется по выбранным единицам сравнения, принимая во внимание выявленные при анализе рынка основные ценообразующие факторы (элементы сравнения). Среди элементов сравнения анализируются, в том числе, следующие:

предаваемые по сделке права на объект недвижимости, ограничения этих прав, а также обременения объекта недвижимости;

условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;

условия продажи (предложения), в том числе, различия между ценами предложения/спроса и сделок, а также компонентами стоимости, не связанными с недвижимостью;

условия рынка (изменения за период между датами сделки и оценки);

характеристики местоположения объекта,

физические характеристики объекта, в том числе, свойства земельного участка и состояние улучшений;

экономические характеристики использования объекта, в том числе, распределение расходов между арендодателем и арендатором.

При этом в расчетах учитываются лишь те элементы сравнения, по которым объект оценки и аналоги различаются и их различия влияют на стоимость недвижимости на рынке.

18. При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения.

а) Затратный подход, как правило, применяется для оценки отдельно стоящих объектов недвижимости (но не их частей или долей, например, встроенных помещений или квартир), слабо или вовсе не представленных на рынке в качестве объектов сделок.

б) Стоимость объекта оценки, определяемая затратным подходом, соответствует сумме стоимости прав на земельный участок и стоимости права собственности на улучшения.

Расчет стоимости производится, как правило, в следующей последовательности:

определение стоимости прав на земельный участок;

определение затрат на создание (воспроизводство или замещение) улучшений;

определение прибыли предпринимателя;

определение износа и устаревания;

определение стоимости улучшений путем суммирования затрат на создание улучшений и прибыли предпринимателя, и вычета износа и устаревания;

определение рыночной стоимости объекта как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости улучшений.

в) Для целей определения рыночной стоимости земельный участок рассматривается как условно свободный в предположении его наиболее эффективного использования.

При этом определяется стоимость фактического или ожидаемого покупателем в соответствии с законодательством права на земельный участок.

г) Определение затрат на создание (воспроизводство или замещение) улучшений производится на основании:

данных о строительных контрактах на возведение аналогичных объектов;

данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников, основанных на действующей нормативной базе;

сметных расчетов стоимости нового строительства.

д) Затраты на создание (воспроизводство либо замещение) улучшений вычисляются как сумма прямых издержек, непосредственно связанных со строительством и косвенных издержек, сопутствующих возведению улучшений, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ.

е) Величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, расчетных моделей или экспертных оценок с учетом затрат на создание улучшений и затрат на приобретение прав на земельный участок.

ж) Величина износа и устаревания определяется как потеря объектом недвижимости своей стоимости в результате физического износа, функционального и внешнего устаревания.

19. Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод/методы оценки в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При этом в отчете об оценке необходимо привести описание выбранного оценщиком метода (методов), позволяющее пользователю отчета понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту оценки, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки.

V. Арендная плата за объект недвижимости

20. Под рыночной арендной платой понимается расчетная денежная сумма, за которую объект недвижимости был бы сдан в аренду на дату оценки в сделке по аренде на соответствующих условиях между заинтересованным арендодателем и заинтересованным арендатором после надлежащего маркетинга, в которой каждая сторона действовала бы, будучи осведомленной, расчетливо и без принуждения.

При указании (представлении) рыночной арендной платы в заключении о стоимости должны быть приведены существенные условия аренды, для которых она была рассчитана.

21. При определении рыночной арендной платы в задании на оценку, в соответствии с п. 17 ФСО №1 указываются, в том числе:

объект оценки: объект недвижимости;

цель оценки: определение рыночной арендной платы;

имущественные права на объект оценки: вещное право собственности арендодателя;

оцениваемые права: обязательственное право арендатора владеть и пользоваться или только пользоваться (вытекает из договора аренды) объектом недвижимости на условиях договора аренды;

существенные условия договора аренды: состав дополнительных услуг, плата за которые включена в арендную плату, расчетный период и срок аренды, условия изменения арендной платы в течение срока аренды.

22. Определение стоимости прав на заключение договора аренды с известными из условий договора величиной арендной платы и условиями ее изменения в течение срока аренды проводится капитализацией разности величин рыночной и известной арендной платы в каждый расчетный период срока аренды.