ПРОЕКТ

УТВЕРЖДЕН

приказом Минэкономразвития России

от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2012 г. № \_\_\_\_\_\_

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ

«Оценка недвижимости (ФСО № 7)»

I. Общие положения

1. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» (Далее – Федеральный стандарт оценки) 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 содержит требования к проведению оценки недвижимого имущества.
2. Настоящий Федеральный стандарт оценки является обязательным к применению при оценке недвижимого имущества.

При оценке недвижимости 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.

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

1. Под недвижимым имуществом (недвижимостью, недвижимыми вещами) понимаются земельные участки и все, что связано с землей (далее – улучшения), в том числе здания, сооружения, инженерные сети и коммуникации, жилые и нежилые помещения, объекты незавершенного строительства, а также части (доли) указанных объектов.
2. 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).

II. Общие требования к проведению оценки недвижимости

1. Положения настоящего Федерального стандарта применяется к оценке объектов недвижимости с учетом вещных и обязательственных прав на них, ограничений таких прав и обременений объектов.
2. Задание на оценку объекта недвижимости должно содержать следующую, дополнительную к указанной в пункте 17 ФСО № 1, информацию:

состав объекта недвижимости с указанием информации, достаточной для идентификации каждой из его составных частей;

характеристики объекта недвижимости и его составных частей, существенно влияющие на их стоимость (в случае непредставления заказчиком документов, содержащих указанные характеристики);

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

перечень документов, предоставляемых заказчиком и (или) иным уполномоченным лицом для проведения оценки.

Задание на оценку может содержать порядок и источники предоставления недостающей для проведения оценки информации, в том числе информации, потребность в которой может возникнуть у оценщика в ходе проведения оценки.

1. В отсутствие документально подтвержденных в отношении объекта оценки имущественных прав третьих лиц, 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.
2. 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 и упущенная выгода при вынужденном отчуждении объекта недвижимости, а также в иных случаях;

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

1. Оценка объектов недвижимости с неоформленными правами на земельный участок проводится с учетом установленных действующим законодательством прав и обязанностей собственника улучшений в отношении земельного участка.

Оценка объектов недвижимости, сделки с которыми возможны без регистрации прав на земельный участок, осуществляется исходя из сложившихся условий оборота таких объектов.

1. Для определения стоимости объекта оценки оценщик выделяет рынок, на котором позиционируется объект оценки, и анализирует его чтобы установить основные ценообразующие факторы, а также иную информацию, оказывающую существенное влияние на стоимость объекта оценки. Оценщик исследует рынок, прежде всего, в тех его сегментах, к которым относятся текущие и предполагаемые функции использования оцениваемого объекта недвижимости.
2. При описании факторов, способных влиять на величину определяемой стоимости, оценщик анализирует конкурентную среду, в которой находится и (или) может находиться в перспективе оцениваемый объект, выявляет особенности окружения данного объекта, культурно-историческую ценность и (или) ограничения, перспективы развития объекта и его окружения, указывая на характер влияния конкретного фактора на стоимость объекта оценки.
3. При сборе информации об объекте оценки оценщик проводит осмотр объекта оценки 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 отказа от осмотра и указывает на возможное в этой связи снижение достоверности итоговой величины стоимости, если в задании на оценку не указана возможность проведения оценки без осмотра объекта оценки.

III. Анализ наиболее эффективного использования

объекта оценки

1. При определении рыночной стоимости недвижимого имущества применение любого из подходов к оценке основывается на выявленном варианте его наиболее эффективного использования.
2. Наиболее эффективное использование определяется как возможное (вероятное) и разумно обоснованное использование объекта оценки, которое юридически допустимо, физически реализуемо, финансово целесообразно, и при котором его стоимость будет наибольшей.

При анализе юридической допустимости оценщик руководствуется нормами гражданского, земельного, природоохранного и градостроительного законодательства, требованиями по охране объектов культурного наследия, определяющими объемно-планировочные и функциональные ограничения, в рамках которых могут создаваться, реконструироваться или воссоздаваться объекты недвижимости

Если допускается возможность изменения нормы, ограничивающей потенциально эффективное использование объекта оценки, оценщик рассматривает вариант его использования, в том числе, с учетом такого допущения.

1. Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости, содержащего земельный участок и улучшения, проводится как для условно свободного участка, так и для участка с существующими улучшениями.

Под условно свободным земельным участком понимается земельный участок, который для целей анализа наиболее эффективного использования рассматривается как свободный от существующих 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 функцией наиболее эффективного использования его как свободного.

Из отчета об оценке должно быть ясно, какому из вариантов наиболее эффективного использования земельного участка соответствует полученная величина рыночной стоимости объекта оценки.

1. При определении рыночной стоимости недвижимого имущества для целей оспаривания результатов государственной кадастровой оценки, 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, указанному в кадастровой или арендной документации на земельный участок, если в задании на оценку не указано иное.

IV. Применение подходов к оценке недвижимости

1. При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения.

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

методом прямой капитализации

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

2) Метод прямой капитализации доходов предназначен для оценки действующих объектов, 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.

3) При использовании метода прямой капитализации ставка капитализации определяется, как правило, на основе рыночных данных о продажах объектов недвижимости, сопоставимых с объектом оценки, по которым есть информация об уровне их доходов.

4) Метод дисконтирования денежных потоков пересчитывает прогнозируемые доходы от недвижимости в текущую стоимость по рыночной ставке потенциальной доходности (конечной отдачи), соответствующей риску инвестиций в аналогичную недвижимость.

Метод применяется к потокам с любым прогнозом изменения во времени и определяет текущую стоимость будущих доходов, каждый из которых дисконтируется по соответствующей ставке дисконтирования или с использованием единой ставки, отражающей ожидаемую конечную отдачу на капитал.

Ставка конечной отдачи на капитал как показатель потенциальной доходности учитывает все ожидаемые в будущем выгоды от недвижимости, включая поступления при ее продаже в конце срока владения.

5) 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 потенциальной доходности (ставке конечной отдачи на капитал), принимаемой в расчет модели возврата капитала, а также ожидаемых изменений дохода и стоимости недвижимости в будущем.

6) В качестве дохода, капитализируемого в стоимость, как правило, используется чистый операционный доход, который генерирует или способен генерировать объект оценки, определяемый с учетом рисков неполучения данного дохода.

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

7) Оценку недвижимости, относимой к связанному с торговлей имуществу (гостиницы, рестораны, автозаправочные станции и т.п.), рекомендуется проводить на основе денежного потока от операционной деятельности до вычета процентов, налогов и амортизации активов.

При этом необходимо делать различие между оценкой комплекса имущества, состоящего из земельного участка, расположенных на нем улучшений (и оборудования), и оценкой бизнеса, основанного на данных активах.

1. При применении сравнительного подхода оценщик учитывает следующие положения.

1) Для формирования однородной выборки объектов–аналогов и проведения сравнительного анализа используются объекты недвижимости с аналогичными характеристиками (ценообразующими факторами), существенно влияющими на определяемую расчетную величину (стоимость, арендную плату и др.). Однородной признается выборка, в составе которой все объекты, включая оцениваемый, имеют единый набор ценообразующих факторов и ценообразование может быть описано единой моделью.

2) В качестве единиц сравнения используются типичные для рынка оцениваемого объекта удельные показатели, такие как цена или арендная плата за единицу площади, отношение цены к величине дохода и другие. По обоснованию оценщика может быть выбрано несколько единиц сравнения.

3) Корректировка 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;

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, разрешенного использования и зонирования;

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

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

При этом корректировки вводятся лишь по тем элементам сравнения, различия которых определяют различие цен сравниваемых объектов.

4) При определении размера корректировок по элементам сравнения и (или) определении расчетной величины (стоимости, арендной платы) оценщик использует методы анализа рыночных данных, соответствующие объему доступной информации (многомерного регрессионного анализа, количественных корректировок, качественных сравнений, обработки экспертных мнений и др.). Использование в расчетах методов обработки лишь части доступного объема рыночных данных обосновывается оценщиком в отчете об оценке.

5) Методы сравнительного подхода применимы к оценке объектов недвижимости, аналоги которых представлены на рынке в достаточном для применения методов количестве. Для уникальных объектов и на пассивных рынках указанные методы, как правило, не применяются.

1. При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения

1) 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 устареваний;

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

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

2) 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.

3) 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».

5) 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.

6) 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.

При оценке связанного с торговлей имущества величина прибыли предпринимателя определяется также с учетом затрат на необходимые для обеспечения операционной деятельности оборудование и принадлежности.

7) Величина износа и устареваний определяется как потеря объектом недвижимости своей стоимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устаревания.

8) Затратный подход нецелесообразно применять при оценке квартир и нежилых помещений на активных рынках.

1. 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. В отчете об оценке приводится описание выбранного оценщиком метода (методов), позволяющее пользователю отчета понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту оценки, определяемому виду стоимости и цели оценки.

V. Арендная плата за объект недвижимости

1. 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 величины рыночной арендной платы должны быть приведены существенные условия аренды, которые отражает эта арендная плата.

1. При определении рыночной арендной платы в задании на оценку указываются, в том числе:

объект оценки: объект недвижимости, права на которые предаются по договору аренды;

цель оценки: определение рыночной арендной платы;

оцениваемые права: право пользования на условиях договора аренды;

существенные условия договора аренды: вид арендной платы – чистая, смешанная, полная; расчетный период и срок аренды; условия изменения арендной платы в течение срока аренды.

1. Определение стоимости прав на заключение договора аренды проводится с позиции выгод арендодателя с учетом существенных условий заключаемого договора аренды.