

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ «Оценка недвижимости (ФСО №7)»

Разработка и утверждение ФСО №7

ФСО №7 разрабатывался в 2013-2014 годах рабочей группой под руководством С.А.Табаковой. Его окончательная редакция была принята Приказом МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ №611 от 25 сентября 2014 года.

СТРУКТУРА СТАНДАРТА

Стандарт включает в себя 30 параграфов, объединенных в 8 глав:

- I. Общие положения (§§ 1-3)
- II. Объекты оценки (§ 4)
- III. Общие требования к проведению оценки (§§ 5-7)
- IV. Задание на оценку (§§ 8-9)
- V. Анализ рынка (§§ 10-11)
- VI. Анализ наиболее эффективного использования (§§ 12-21)
- VII. Подходы к оценке (§§ 22-25)
- VIII. Согласование результатов оценки (§§ 26-30)

Общие положения

ФСО №7 развивает, дополняет и конкретизирует требования и процедуры, установленные ФСО №№1-3 и является обязательным к применению при оценке недвижимости.

Таким образом, ФСО №7 в случае оценки недвижимости **является приоритетным** по сравнению с ранее существующими стандартами.

Положения ФСО №7 **не распространяются** на оценку:

- подлежащих государственной регистрации морских и воздушных судов;
- судов внутреннего плавания;
- космических объектов;
- участков недр;
- предприятий как имущественных комплексов;
- кадастровой стоимости недвижимости методами массовой оценки.

Объекты оценки

- Застроенные земельные участки
- Незастроенные земельные участки
- Объекты капитального строительства
- Части земельных участков и объектов капитального строительства
- Жилые и нежилые помещения, вместе или по отдельности, с учетом связанных с ними имущественных прав, если это не противоречит действующему законодательству
- Доли в праве на объект недвижимости

Таким образом, ФСО №7 предусматривает возможность рассмотрения в качестве объекта оценки ОКС без учета земельного участка.

Общие требования к проведению оценки

5. Осмотр объекта оценки должен проводиться в период, возможно близкий к дате оценки, если в задании на оценку не указано иное.

В случае непроведения осмотра оценщик указывает причины этого, а также допущения и ограничения, связанные с непроведением осмотра.

Таким образом, ФСО №7 предусматривает официальную возможность отказа от осмотра объекта оценки.

Общие требования к проведению оценки

6. Совместная оценка земельного участка и находящихся на нем объектов капитального строительства при отсутствии правоустанавливающих и правоподтверждающих документов на земельный участок проводится с учетом установленных действующим законодательством прав и обязанностей собственника объектов капитального строительства в отношении земельного участка, а также типичного на рассматриваемом рынке поведения собственников в отношении аналогичного земельного участка (выкуп или аренда)

Таким образом, ФСО №7 предусматривает возможность проведения оценки при отсутствии правоустанавливающих и правоподтверждающих документов на земельный участок

Общие требования к проведению оценки

7. В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное.

Таким образом, ФСО №7 предусматривает официальную возможность отказа от учета возможных ограничений, если документы, подтверждающие их отсутствуют.

Задание на оценку

Требования п.17 ФСО №1	Дополнительные требования ФСО №7
<ul style="list-style-type: none">• Объект оценки• Имущественные права на объект оценки• Цель оценки• Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения• Вид стоимости• Дата оценки• Срок проведения оценки• Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<ul style="list-style-type: none">• Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)• Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики• Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объект оценки.

Задание на оценку

Помимо вышеизложенного, в задании на оценку могут быть указаны иные расчетные величины, в том числе:

- Рыночная арендная плата (расчетная денежная сумма, за которую объект недвижимости может быть сдан в аренду на дату оценки при типичных рыночных условиях)
- Затраты на создания (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства
- Убытки (реальный ущерб, упущенная выгода) при отчуждении объекта недвижимости, а также в иных случаях
- Затраты на устранение экологического загрязнения и (или) рекультивацию земельного участка

Анализ рынка

Требования п.8ж ФСО №3	Дополнительные требования ФСО №7
<p>В отчете об оценке должен содержаться анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость. В разделе анализа рынка должна быть представлена информация по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости, и содержаться обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов.</p>	<ol style="list-style-type: none">1. Оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования. Необходимые для определения его стоимости2. Последовательность анализа:<ul style="list-style-type: none">• Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе• Выделение сегмента рынка• Анализ ценовой информации• Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены, в приведением интервалов их значений• Основные выводы.3. Объем исследований определяется исходя из принципа достаточности

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости

Требования п.10 ФСО №1	Дополнительные требования ФСО №7
<p>При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.</p>	<ol style="list-style-type: none"><li data-bbox="450 297 1850 472">1. НЭИ представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.<li data-bbox="450 479 1850 739">2. Анализ НЭИ проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, НЭИ определяется с учетом имеющихся ОКС. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.<li data-bbox="450 746 1850 863">3. Анализ НЭИ частей объекта недвижимости (встроенных помещений) проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта<li data-bbox="450 871 1850 1002">4. Анализ НЭИ части реконструируемого или подлежащего реконструкции объекта недвижимости проводится с учетом НЭИ всего реконструируемого объекта недвижимости.<li data-bbox="450 1009 1850 1140">5. НЭИ объекта недвижимости, оцениваемого в отдельности, может отличаться от его НЭИ в составе оцениваемого комплекса объектов недвижимости.<li data-bbox="450 1148 1850 1350">6. Рыночная стоимость для внесения в государственный кадастр недвижимости оценивается исходя из вида фактического использования, при этом застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования.<li data-bbox="450 1358 1850 1420">7. Анализ НЭИ объекта недвижимости для сдачи в аренду выполняется с учетом фактического использования этого объекта установленными

Подходы к оценке: сравнительный подход

Требования п.22 ФСО №1	Дополнительные требования ФСО №7 (п.22)
<p>1. Оценщик должен выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;</p> <p>2. Скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения.</p> <p>3. Согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.</p>	<p>1. Вместо термина «элементы сравнения» используется термин «ценообразующие факторы». Отмечается, что ценообразование по каждому фактору должно быть единообразным для оцениваемого объекта и объектов-аналогов.</p> <p>Термин же «единица сравнения» используется в качестве удельного показателя (цена или арендная плата на единицу площади или объема)</p> <p>2. Дана классификация методов: качественные (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и др.), количественные (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и др.). Прописана возможность сочетания методов. Дано краткое описание методик.</p> <p>3. Ценовая информация – это цена сделки и/или предложения.</p>

Подходы к оценке: доходный подход

Требования п.21 ФСО №1	Дополнительные требования ФСО №7 (п.23)
<p>Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.</p> <p>Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:</p> <ul style="list-style-type: none">а) установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;б) исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;в) определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;г) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.	<ol style="list-style-type: none">1. Описаны методики доходного подхода, причем выделено 3 методики: прямая капитализация, дисконтирование, капитализация по расчетным моделям.2. Отмечено, что структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода.3. Для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи.4. Оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, АЗС) может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

Подходы к оценке: затратный подход

Требования п.23 ФСО №1	Дополнительные требования ФСО №7 (п.24)
<p>Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.</p>	<ol style="list-style-type: none">1. Затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости, но не их частей, т.е. помещений.2. Недвижимость должна соответствовать НЭИ земельного участка как незастроенного3. Должна быть возможность корректной оценки всех видов износа и устареваний.4. Рекомендуется для объектов с низкой активностью рынка и для оценки недвижимости специального назначения (линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и др.недвижимости, где рыночные данные о сделках и предложения отсутствуют.5. Дан общий алгоритм оценки в рамках затратного подхода.6. Дан акцент на расчете прибыли предпринимателя.

Самостоятельный выбор методологии

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

Согласование результатов оценки

Требования п.24 ФСО №1 и п.8и ФСО №3	Дополнительные требования ФСО №7 (гл.VIII)
<p>Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки. Если в рамках применения какого-либо подхода оценщиком использовано более одного метода оценки, результаты применения методов оценки должны быть согласованы с целью определения стоимости объекта оценки, установленной в результате применения подхода.</p> <p>При согласовании результатов расчета стоимости объекта оценки должны учитываться вид стоимости, установленный в задании на оценку, а также суждения оценщика о качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов. Выбранный оценщиком способ согласования, а также все сделанные оценщиком при осуществлении согласования результатов суждения, допущения и использованная информация должны быть обоснованы. В случае применения для согласования процедуры взвешивания оценщик должен обосновать выбор использованных весов.</p>	<p>28. В процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, полученных с применением разных подходов. Следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки недвижимости.</p> <p>29. При недостаточности рыночных данных, необходимых для реализации какого-либо из подходов к оценке недвижимости в соответствии с требованиями настоящего Федерального стандарта оценки и ФСО №№ 1-3, в рамках выбранного подхода на основе имеющихся данных рекомендуется указать ориентировочные значения (значение) оцениваемой величины, которые не учитываются при итоговом согласовании, но могут быть использованы в качестве проверочных и итоговому результату оценки недвижимости.</p> <p>30. После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость если в задании на оценку не указано иное.</p>