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 слизкий 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
• Объект оценки	• Состав объекта оценки с указанием
• Имущественные права на объект	сведений, достаточных для
оценки	идентификации каждой из его частей
• Цель оценки	(при наличии)
• Предполагаемое использование	• Характеристики объекта оценки и его
результатов оцени и связанные с этим	оцениваемых частей или ссылки на
ограничения	доступные для оценщика документы,
• Вид стоимости	содержащие такие характеристики
• Дата оценки	• Права, учитываемые при оценке
• Срок проведения оценки	объекта оценки, ограничения
• Допущения и ограничения, на которых	(обременения) этих прав, в том числе
должна основываться оценка	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 B об отчете оценке должен 1. Оценщик исследует рынок тех содержаться анализ рынка объекта сегментах, которым К ОТНОСЯТСЯ оценки, а также анализ других фактическое использование оцениваемого факторов, объекта и другие виды использования. внешних не Необходимые относящихся непосредственно к ДЛЯ определения объекту оценки, но влияющих на СТОИМОСТИ его стоимость. В разделе анализа 2. Последовательность анализа: Анализ общей политической и социальнорынка должна быть представлена экономической обстановки в стране и информация ПО всем ценообразующим факторам, регионе использовавшимся Выделение сегмента рынка при Анализ ценовой информации определении стоимости, обоснование Анализ основных факторов, влияющих на содержаться значений или диапазонов значений спрос, предложение и цены, в приведением ценообразующих факторов. интервалов их значений Основные выводы. Объем исследований определяется исходя из принципа достаточности

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости

	Требования	Дополнительные требования ФСО №7
	п.10 ФСО №1	
	При	1. НЭИ представляет собой такое использование недвижимости, которое
	определении	максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей
	наиболее	стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на
	эффективного	дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.
		2. Анализ НЭИ проводится, как правило, по объемно-планировочным и
	объекта оценки	конструктивным решениям. Для объектов, включающих в себя земельный
	определяется	участок и объекты капитального строительства, НЭИ определяется с
	использование	учетом имеющихся ОКС. При этом такой анализ выполняется путем
	объекта оценки,	проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если
	при котором его	представлены обоснования, не требующие расчетов.
	стоимость будет	
	наибольшей.	проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта
		4. Анализ НЭИ части реконструируемого или подлежащего реконструкции
		объекта недвижимости проводится с учетом НЭИ всего реконструируемого
		объекта недвижимости проводится с учетом поитвсего реконструируемого
		5. НЭИ объекта недвижимости, оцениваемого в отдельности, может
		отличаться от его НЭИ в составе оцениваемого комплекса объектов
		недвижимости.
		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.
4		7. Анализ НЭИ объекта недвижимости для сдачи в аренду выполняется с
		VILOTOM VOTORIĂ MOTORI COROLUIGI OTORO OST CUTO VOTOLIORIUM

Подходы к оценке: сравнительный подход

Требования п.22 ФСО №1

- 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;
- 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.
- 3. Согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектованалогов.

Дополнительные требования ФСО №7 (п.22)

1. Вместо термина «элементы сравнения» используется термин «ценообразующие факторы». Отмечается, что ценообразование по каждому фактору должно быть единообразным для оцениваемого объекта и объектов-аналогов.

Термин же «единица сравнения» используется в качестве удельного показателя (цена или арендная плата на единицу площади или объема)

- 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.
- 3. Ценовая информация это цена сделки и/или предложения.

Подходы к оценке: доходный подход

Требования п.21 ФСО №1

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. Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен: 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.

Дополнительные требования ФСО №7 (п.23)

- 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)
Затратный подход	1. Затратный подход рекомендуется применять
применяется, когда	для оценки объектов недвижимости, но не их
существует возможность	частей, т.е. помещений.
заменить объект оценки	2. Недвижимость должна соответствовать НЭИ
другим объектом, который	земельного участка как незастроенного
либо является точной копией	3. Должна быть возможность корректной оценки
объекта оценки, либо имеет	всех видов износа и устареваний.
аналогичные полезные	4. Рекомендуется для объектов с низкой
свойства. Если объекту	активностью рынка и для оценки недвижимости
оценки свойственно	специального назначения (линейных объектов,
уменьшение стоимости в	гидротехнических сооружений, водонапорных
связи с физическим	башен, насосных станций, котельных,
состоянием,	инженерных сетей и др.недвижимости, где
функциональным или	рыночные данные о сделках и предложения
экономическим	отсутствуют.
устареванием, при	5. Дан общий алгоритм оценки в рамках затратного
применении затратного	подхода.
подхода необходимо	6. Дан акцент на расчете прибыли
учитывать износ и все виды	предпринимателя.
устареваний.	

Самостоятельный выбор методологии

25. Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов 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 олб оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки.

Согласование результатов оценки

Требования п.24 ФСО №1 и п.8и ФСО №3

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. 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.

Дополнительные требования ФСО №7 (гл.VIII)

- 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.
- 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 поверочных И итоговому результату оценки недвижимости.
- 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.