

ФСО №7

«ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ»

ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

2015

I. Общие положения

II. Объекты оценки

III. Общие требования к проведению оценки

IV. Задание на оценку

V. Анализ рынка

VI. Анализ наиболее эффективного использования

VII. Подходы к оценке

VIII. Согласование результатов оценки

МОГ БЫТЬ ЕЩЕ РАЗДЕЛ, СВЯЗАННЫЙ С АРЕНДОЙ. НЕ ДОГОВОРИЛИСЬ ☹ А НАДО БЫ.



ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ (ИЗБРАННОЕ)

п.3. **ПОЛОЖЕНИЯ НАСТОЯЩЕГО ФЕДЕРАЛЬНОГО СТАНДАРТА ОЦЕНКИ НЕ РАСПРОСТРАНЯЮТСЯ НА ОЦЕНКУ ПОДЛЕЖАЩИХ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ВОЗДУШНЫХ И МОРСКИХ СУДОВ, СУДОВ ВНУТРЕННЕГО ПЛАВАНИЯ, КОСМИЧЕСКИХ ОБЪЕКТОВ, УЧАСТКОВ НЕДР, ПРЕДПРИЯТИЙ КАК ИМУЩЕСТВЕННЫХ КОМПЛЕКСОВ, А ТАКЖЕ НА ОПРЕДЕЛЕНИЕ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ МЕТОДАМИ МАССОВОЙ ОЦЕНКИ.**

НА ОЦЕНКУ И ОСПАРИВАНИЕ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ МЕТОДАМИ ИНДИВИДУАЛЬНОЙ ОЦЕНКИ – РАСПРОСТРАНЯЕТСЯ.



ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ

- **НЕЗАСТРОЕННЫЕ ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ** - ранее: условно свободные ЗУ
- **ОБЪЕКТЫ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** - ранее: улучшения ЗУ
- **ЗАСТРОЕННЫЕ ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ** - т.е. ЗУ + ОКС
- **ЧАСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ**
- **ЧАСТИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**
- **ЖИЛЫЕ И НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ**

а также возможные сочетания перечисленного

С УЧЕТОМ СВЯЗАННЫХ С НИМИ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ

- **ДОЛИ В ПРАВЕ НА ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ**

других прав в качестве объектов оценки ФСО №7 не предусматривает



ОБЩИЕ ТРЕБОВАНИЯ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ

(ИЗБРАННОЕ)

п.5. **ВОЗМОЖНОСТЬ НЕ ПРОВОДИТЬ ОСМОТР ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ПО УСЛОВИЯМ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ. ВОЗМОЖНОСТЬ ПРИВЛЕЧЕНИЯ ДЛЯ ОСМОТРА ПРЕДСТАВИТЕЛЯ ОЦЕНЩИКА.**

Не забыть оговорить в Задании.

п.6. **ВОЗМОЖНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА С ИМЕЮЩИМИСЯ ПО ЗАКОНУ, НО НЕ ОФОРМЛЕННЫМИ НАДЛЕЖАЩИМ ОБРАЗОМ ПРАВАМИ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК.**

Часто права на ОКС оформлены, на ЗУ – нет. Оценивать можем.



ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

п.8. **Должно** содержать **дополнительно** к требованиям ФСО №1:

- **Состав объекта** - (описание частей - ЗУ и ОКС)
- **Характеристики объекта либо доступные документы, их содержащие**
- **Права, учитываемые при оценке** - (имущественные, оцениваемые, принимаемые во внимание)

п.9. **Могут быть указаны иные расчетные величины**, подлежащие определению:

- **Рыночная арендная плата** (дано краткое определение)
- **Затраты на создание** (воспроизводство или замещение) **ОКС**
- **Убытки** (реальный ущерб, упущенная выгода)
- **Затраты на рекультивацию земельного участка**

Список открытый! Определение иных расчетных величин не связано с оценкой стоимости.



АНАЛИЗ РЫНКА

п.10. **Оценщик исследует рынок в сегментах :**

- **фактического** использования объекта оценки

- **альтернативных видов** использования, **необходимых для проведения оценки**

Альтернативные виды использования – из анализа НЭИ.

п.11. **Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:**

а) анализ влияния ... обстановки на рынок оцениваемого объекта ...

б) определение сегмента рынка ...

в) анализ фактических данных о ценах ...

г) анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены ...

д) основные выводы ...

Объем исследований определяется оценщиком, исходя из принципа достаточности.

Без понимания рынка не может быть корректной оценки.



АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (ИЗБРАННОЕ)

п.12. **Наиболее эффективное использование - атрибут рыночной стоимости.**

И более никакой.

п.13. **НЭИ представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует его продуктивность (...) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта) и финансово оправдано.**

Некорректная анонимная правка проекта ФСО. Было: «юридически обосновано».

п.15. **Анализ НЭИ позволяет выявить ... использование объекта, на которое ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки.**

...оценщик руководствуется результатами этого анализа для ... выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Пункт позволяет нивелировать последствия правки п.13



АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (ИЗБРАННОЕ)

п.20. **Рыночная стоимость ЗУ, застроенного ОКСами, или ОКСов для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта.**

При этом застроенный ЗУ оценивается как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования.

Не фактическое использование, но вид фактического использования. Почувствуем разницу😊.
В рамках вида (видов) – анализ НЭИ по объемно-планировочным и конструктивным решениям (п.16 стандарта)

п.21. **Анализ НЭИ объекта недвижимости для сдачи в аренду выполняется с учетом условий использования этого объекта, устанавливаемых договором аренды или проектом такого договора.**

Без условий договора нет и корректной оценки арендной платы для него



ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ (ИЗБРАННОЕ) СРАВНИТЕЛЬНЫЙ

п.22б). В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов д.б. единообразным.

По сути - дано определение сегмента рынка.

НЕ аналоги: стрит-ритейл vs форматы «макси», «мега»; встроенные офисы vs офисы в бизнес центрах; склады при производстве vs логистические комплексы; etc

п.22в). При проведении оценки д.б. описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в отчете лишь части доступных оценщику объектов-аналогов д.б. обосновано в отчете об оценке.

Ограничение возможности «направленного» отбора аналогов, а также использования качественных методов оценки при наличии на рынке информации, достаточной для применения количественных.



ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ (ИЗБРАННОЕ) ДОХОДНЫЙ

п.23в). **МЕТОД ПК.** ... **Ставка капитализации** ... **определяется на основе рыночных данных о соотношении доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки.**

Следим за терминологией. Прямая капитализация – лишь по ставке, полученной методом экстракции рыночных данных.

п.23д). **МЕТОД КРМ.** **Капитализация ... доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем.**

Строя модельную ставку, не забываем о динамике цен в реальной жизни на длинных горизонтах.

п.23е). **Структура** (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) **используемых ставок дисконтирования и (или) капитализация должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода.**

Тривиально, но приходится напоминать в стандарте.

п.23з). **Оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.**

Не забываем вычитать долю, приходящуюся на бизнес. Правда, просто? 😊



ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ (ИЗБРАННОЕ) ЗАТРАТНЫЙ

п.24г), АБЗАЦ 6: **определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;**

Это же алгоритмическое определение стоимости ОКС

п.24д). **Для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использование затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении о его наиболее эффективном использовании.**

Если НЭИ застроенного ЗУ отличается («хуже») от его НЭИ как незастроенного, не забываем вычитать устаревание, вызванное недоиспользованием земельного участка. А если обратная картина?

п.24з). **Для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием ОКС и приобретением прав на земельный участок.**

При оценке ОКС в прибыли предпринимателя учитываются издержки, связанные с землей



СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ (ИЗБРАННОЕ)

п.29. При недостаточности рыночных данных, необходимых для реализации какого-либо из подходов в соответствии с требованиями ФСО № 1, 2, 3, 7 ... на основе имеющихся данных рекомендуется указать ориентировочные значения (значение) оцениваемой величины ...

Стандарт призывает дорожить любыми рыночными данными, пусть и скудными. Это затрудняет полный отказ от использования любого из подходов.

п.30. После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете ... 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.

В интересах оценщика – высказывать такое суждение.

Но при оценке рыночной стоимости для оспаривания кадастровой - не забудьте «указать иное» в Задании.



СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ

Николай Баринов

FRICS, к.т.н., с.н.с.
директор по научно-методической работе

e-mail: N.Barinov@intconsulting.ru

mobile: [+7 921 941 9037](tel:+79219419037)

http: www.intconsulting.ru

