

Федеральный Стандарт Оценки № 8 «Оценка недвижимости» (ФСО №8)

Общие положения

1. Настоящий федеральный стандарт оценки развивает, дополняет и конкретизирует требования и процедуры, установленные проектами ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №4, ФСО №5, ФСО №6, разработанными рабочей группой Национального объединения СРО оценщиков «Союз ССО» в 2022г. (см. <https://souzsoo.ru/rg-po-razrabotke-proektov-fso>) и является обязательным к применению при оценке объектов недвижимости.

2. Неотделимыми частями настоящего стандарта являются его разделы:
Раздел 8.1. «Единые понятия, термины и определения, используемые при оценке недвижимости»;
Раздел 8.2. «Объекты оценки»;
Раздел 8.3. «Анализ рынка объекта недвижимости»;
Раздел 8.4. «Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования»;
Раздел 8.5. «Подходы к оценке, общепринятые и авторские методы оценки недвижимости»;
Раздел 8.6. «Оценки, связанные с арендой и долевым владением».

3. Положения настоящего федерального стандарта оценки не распространяются на определение кадастровой стоимости объектов недвижимости методами массовой оценки.

Раздел 8.1. Единые понятия, термины и определения, используемые при оценке недвижимости

Росреестр - федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии осуществляет функции по организации единой системы государственного кадастрового учета недвижимости и государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также поддерживает инфраструктуру пространственных данных объектов недвижимости по Российской Федерации.

Роскадастр – публично-правовая компания «Роскадастр», полномочия учредителя которой от имени Российской Федерации исполняет Федеральная служба «Росреестр». Роскадастр выполняет кадастровые и землеустроительные работы, а также работы, необходимых для внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений, указанных в пункте

3 части 2 статьи 7 Федерального закона от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости".

Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) – федеральная информационная система Росреестра, в которую вносятся сведения обо всех объектах недвижимости на территории России и их собственниках.

Публичная кадастровая карта Росреестра - официальный электронный ресурс службы Росреестра в сети интернет, охватывающий всю территорию России, который по кадастровому номеру или местоположению объекта недвижимости предоставляет информацию из Единого государственного реестра недвижимости в открытом графическом и текстовом режимах.

Земельный участок (ЗУ) – ограниченная территория в сформированных Роскадастром границах, зарегистрированная под уникальным кадастровым номером, данные о которой внесены в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН). Собственник земельного участка вправе использовать по своему усмотрению все, что находится над и под поверхностью этого участка, если иное не предусмотрено законами о недрах, об использовании воздушного пространства, иными законами и не нарушает прав других лиц (ГК РФ, ст. 261, п.3).

Компоненты земельного участка. К *материальным компонентам* земельного участка относятся почва, грунт, рельеф, многолетние растения, изолированные водоемы, общераспространенные ископаемые (подземные воды, песок, глина, камни), здания, строения, сооружения (в том числе сооружения транспортной и инженерной инфраструктуры). *Неотделимыми материальными компонентами* земельного участка являются только расположенные на нем *объекты недвижимости*, то есть, имеющие кадастровый номер зарегистрированные в ЕГРН капитальные строения и сооружения. Согласно ст.552 ГК РФ в сделках с земельным участком неотделимые материальные компоненты входят в состав объекта недвижимости и проходят в сделках как **единые объекты недвижимости** (см. также ЗК РФ ст.35). Не зарегистрированные в Росреестре материальные компоненты земельного участка, в том числе строения, сооружения, объекты незавершенного строительства, относятся к движимому имуществу, и их передача в сделках регулируется договором между сторонами.

Использование некоторых компонент земельного участка ограничено отдельным законодательством (охрана почвенного слоя, условия его перемещения, ограничения на использование подземных вод и ископаемых, ограничения на вырубку деревьев, разрешенная плотность и высотность застройки участка, вид разрешенного использования).

Оценщик должен знать и учитывать также *нематериальные компоненты* земельного участка, влияющие на некоторые виды стоимости - «вид на

воду», «вид на Кремль», воздух участка, загрязняемый свалкой ТБО, свинофермой или ближайшим заводом, звуковое загрязнение (от ж/д узла, транспортной магистрали, аэропорта), *зоны с особыми условиями использования* территорий (ЗОУИТ), другие особенности местоположения и конфигурации границ.

Зоны с особыми условиями использования территорий (ЗОУИТ) – охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - объекты культурного наследия), защитные зоны объектов культурного наследия, водоохранные зоны, зоны затопления, подтопления, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, приаэродромная территория, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации (ГрК РФ ст.1. п.4; ЗК РФ ст. 35). Согласно действующему законодательству информация о наличии таких зон на каждом участке после 2025 г должна быть внесена в ЕГРН.

Категория земли – согласно статье 7 Земельного Кодекса РФ каждый земельный участок в РФ отнесен к одной из семи категорий, различающихся по их целевому назначению:

- земли населенных пунктов;
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи,..... ;
- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли лесного фонда;
- земли особо охраняемых территорий и объектов;
- земли водного фонда;
- земли запаса.

Каждая категория определяет разрешенные виды использования отнесенных к ней земельных участков (ЗК РФ, ст.7).

Вид разрешенного использования (ВРИ) земельного участка – один из разрешенных категорией земли и *градостроительным регламентом* видов деятельности и застройки участка, выбранный собственником участка. Список всех возможных ВРИ в РФ задан *классификатором ВРИ* (Приказ Росреестра от 10.11.2020 №П/0412). Ограниченное число видов разрешенного использования устанавливаются для каждой *зоны градостроительного регулирования*, на которые разделяются территории, относящиеся к категориям «земли населенных пунктов» и «земли промышленности, транспорта, связи...». Виды разрешенного использования подразделяются на *основные, вспомогательные и условно-разрешенные*. Региональным законодательным органом утверждаются *градостроительные регламенты*, со списками основных, вспомогательных и условно-разрешенных ВРИ данной

зоны регулирования застройки. Выбранный собственником земельного участка один из *основных* ВРИ вносится в информацию ЕГРН по данному участку и доступен в базах данных Росреестра и Роскадастра по кадастровому номеру участка (собственник имеет право выбора и нескольких ВРИ из списка основных).

Вспомогательные и условно-разрешенные ВРИ могут быть выбраны собственником для данного участка при определенных условиях и требуют дополнительных согласований (Статья 39 ГрК РФ). При положительном решении они также вносятся в информацию ЕГРН по данному участку.

Правила землепользования и застройки (ПЗЗ) - документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, нормативными правовыми актами органов государственной власти субъектов Российской Федерации - городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга и Севастополя и в котором устанавливаются зоны градостроительного регулирования застройки, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений (ГрК РФ. Статья 1, п. 8). *ПЗЗ* разрабатываются для каждой *функциональной зоны* регулирования застройки и землепользования (ГрК РФ Статьи 30, 34, 35) в соответствии с Генеральным планом поселения или муниципального образования (ГрК РФ Статья 23) или в соответствии с Проектом планировки территории ((ГрК РФ Статья 42). *ПЗЗ* включают: карту градостроительного зонирования и *градостроительные регламенты*.

Функциональные зоны регулирования землепользования и застройки - зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности – территория, в пределах которой устанавливается режим использования земельных участков, ограничивающий строительство и хозяйственную деятельность только видами и параметрами разрешенного использования, и определяются требования к реконструкции существующих зданий и сооружений. (ГрК РФ Статья 30).

Градостроительный регламент территории - (ГрК РФ Статья 30 п.6) содержит: список разрешенных видов использования территории и объектов капитального строительства, а также предельные параметры разрешенного строительства (высотность, плотность застройки, расстояния между домами, нормы транспортного, инженерного и социального обеспечения территории).

Основной вид разрешенного использования земельного участка выбирается его собственником из списка ВРИ, заданного ПЗЗ для данной зоны регулирования застройки. Он включается в данные ЕГРН и доступен в базах данных Росреестра, Роскадастра по кадастровому номеру участка.

Градостроительный план земельного участка (ГПЗУ) – вид градостроительной документации, которая выдается органом местного самоуправления по запросу правообладателя земельного участка и содержит подробную информацию, необходимую для планирования и проектирования застройки конкретного земельного участка, в том числе, обо всех обременениях, сервитутах и зонах участка с особыми условиями землепользования (см. пп. 1-15 статьи 57.3 ГрК РФ).

Объект недвижимости - земельный участок и расположенные на нем здания, строения, сооружения (в том числе линейные сооружения транспортной и инженерной, энергетической и коммуникационной инфраструктуры), объект незавершенного строительства, встроенное и пристроенное помещение, машино-место (парковочное место), а также единый недвижимый комплекс - местоположение, характеристики и права на которые внесены в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) с присвоением каждому из них уникального кадастрового номера (статья 1, закона №218-ФЗ от 13.07.2015). Здания, строения, сооружения, объекты незавершенного строительства, а также единые недвижимые комплексы не могут оцениваться как объекты недвижимости отдельно от земельного участка, на котором они расположены. Застроенный земельный участок оценивается как застроенный.

Единый объект недвижимости (ЕОН) – объект недвижимости, состоящий из одного или нескольких земельных участков и одного или нескольких объектов капитального строительства, объединённых единым назначением и неразрывно связанных друг с другом физически или технологически. Под единым объектом недвижимости может пониматься единый недвижимый комплекс. В состав единого объекта недвижимости могут включаться неотделимые улучшения земельного участка и объекты капитального строительства. ЕОН оценивается как единый объект, и значение оцениваемой стоимости ЕОН, как правило, не является суммой оценок его отдельных компонент.

Единый недвижимый комплекс (ЕНК) - единый недвижимый комплекс - совокупность объединенных единым назначением зданий, сооружений и иных вещей, неразрывно связанных физически или технологически, в том числе линейных объектов (железные дороги, линии электропередачи, трубопроводы и другие), либо расположенных на одном земельном участке, если в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество зарегистрировано право собственности на совокупность указанных объектов в целом как одну недвижимую вещь (ГК РФ Статья 133.1). ЕНК оценивается как единый объект, и значение оцениваемой стоимости ЕНК, как правило, не является суммой оценок его отдельных компонент.

Право на строительство зданий, строений и сооружений дает правообладателю земельного участка только *разрешение на строительство* (ГрК РФ ст.51), за исключением несложных жилых и хозяйственных построек и некоторых специальных строений и сооружений (их список - см. п.17, статьи 51 ГрК РФ), право на строительство которых принадлежит правообладателю участка без дополнительных разрешений, и реализуется в *уведомительном* порядке (ГрК РФ ст. 51.1).

Реконструкция объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) - изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов (ГрК РФ. Статья 1, п. 14).

Право на реконструкцию объекта капитального строительства принадлежит его правообладателю, если реконструкция не затрагивает основных несущих и конструктивных элементов здания, сооружения (п.17 статьи 51 ГрК РФ). Для иных случаев реконструкции правообладателю требуется получить *разрешение на строительство* (ГрК РФ ст.51).

Разрешение на строительство - официальный документ, предусмотренный законодательством РФ (ГрК РФ ст.51), предоставляемый правообладателю земельного участка и дающий ему право возвести на нем объект капитального строительства с последующей его регистрацией в качестве *объекта недвижимости*. При передаче права владения земельным участком действующее разрешение на строительство может быть передано новому правообладателю в соответствии с п.21.5 ст.51 ГрК РФ.

РС права собственности на ЗУ с действующим разрешением на строительство будет отличаться от РС права собственности на этот же участок без такого разрешения.

Капитальный ремонт объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) - замена и (или) восстановление строительных конструкций объектов капитального строительства или элементов таких конструкций, за исключением несущих строительных конструкций, замена и (или) восстановление систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства или их элементов, а также замена отдельных элементов несущих строительных конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановление указанных элементов (ГрК РФ. Статья 1, п. 14.2).

При капитальном ремонте – ремонтируются долгоживущие и короткоживущие элементы; при текущем ремонте, как правило ремонтируются и заменяются короткоживущие элементы; при реконструкции – может

изменяться объемно-планировочное, конструктивное и/или функциональное назначение и использование объекта, как правило ремонтируются и/или заменяются долгоживущие (в том числе несущие) и короткоживущие элементы. По принципам подготовки градостроительной документации, получению разрешений и согласований, реконструкция подобна новому строительству, но может занимать большие сроки, быть более трудоемкой и затратной, чем новое строительство. Для проведения текущего ремонта, как правило, дополнительных разрешений не требуется. Проведение капитального ремонта во многих ситуациях сопровождается соответствующей подготовкой проектной и другой документации, получением необходимых разрешений, но в меньшем объеме, чем при реконструкции.

Снос объекта капитального строительства – один из видов строительных работ, регламентированный главой 6.4 ГрК РФ. Право на снос принадлежит правообладателю ОКС, а реализация этого права носит уведомительный характер для местной администрации и Росреестра (ГрК РФ. Статья 55.31). Подготовка сноса требует обследования технического состояния объекта, разработки проекта сноса, его согласования, организационных мероприятий и акта приемки. Включает ликвидацию объекта капитального строительства путем его разрушения (за исключением разрушения вследствие природных явлений либо противоправных действий третьих лиц), разборки и (или) демонтажа объекта капитального строительства, в том числе его частей (ГрК РФ. Статья 1, п. 14.4). Затраты на снос (среднерыночные, фактические, плановые или сметные) учитываются при оценке ликвидационной, утилизационной (скраповой) стоимости.

Текущее использование земельного участка – категория и вид разрешённого использования земельного участка, указанный в выписке из Единого государственного реестра недвижимости на дату оценки.

Фактическое использование земельного участка – вид использования земельного участка, имеющий место на дату оценки. Фактическое использование земельного участка может не совпадать с его текущим использованием и быть юридически недопустимым.

Возможное использование земельного участка –

- для земель населенных пунктов и земель промышленности, транспорта, связи.. : любой из видов разрешённого использования зоны градостроительного регулирования Генерального плана или Схемы районной планировки, в которой находится данный участок;
- для земель сельскохозяйственного назначения – вид угодий, указанный в выписке из Единого государственного реестра недвижимости.
- для прочих категорий - вид разрешённого использования земельного участка, указанный в выписке из Единого государственного реестра недвижимости.

Текущее использование объекта капитального строительства – вид разрешённого использования объекта капитального строительства, указанный в выписке из Единого государственного реестра недвижимости.

Фактическое использование объекта капитального строительства – вид использования объекта капитального строительства, имеющий место на дату оценки. Фактическое использование объекта капитального строительства может не совпадать с его текущим использованием, а также с текущим использованием земельного участка и может быть юридически недопустимым.

Возможное использование объекта капитального строительства –

- для земель населенных пунктов и земель промышленности, транспорта, связи.. : любой из видов разрешённого использования зоны градостроительного регулирования Генерального плана или Схемы районной планировки, в которой находится данный участок;
- для земель сельскохозяйственного назначения – соответствующего двум видам разрешенного использования участка – *для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства и для производства, хранения и переработки с/х продукции.*
- для прочих категорий - вид разрешённого использования земельного участка по месту расположения ОКС, указанный в выписке из Единого государственного реестра недвижимости.

Излишняя часть площади земельного участка – часть площади земельного участка, которая в силу действующих норм может превышать необходимую для обслуживания расположенных на нем зданий, строений и сооружений, и на основе законодательно разрешенных и физически возможных способов может быть выделена как часть земельного участка, оцениваемая отдельно от него.

Объекты недвижимости специального назначения – объекты капитального строительства и сооружения, обладающие свойствами, подходящими для какого-то одного, причем нетипичного, использования.

Объекты – аналоги в недвижимости - однородная группа объектов недвижимости, составляющие которой имеют следующие обязательные признаки:

- относятся к одному и тому же сегменту рынка, что и объект оценки;
- сопоставимы с объектом оценки по ценообразующим факторам;
- имеют одинаковое с объектом оценки ценообразование, когда удельные цены, ставки аренды и/или удельные затраты внутри этой группы достаточно близки;
- при оценке рыночной или справедливой стоимости имеют то же самое наиболее эффективное использование, что и объект оценки.

Ценообразующий фактор – фактор, оказывающий существенное влияние на рыночную или иные виды стоимости. Влияние ценообразующего фактора для

оценки рыночной стоимости должно быть показано с использованием первичных рыночных данных.

Ставка капитализации, коэффициент капитализации в недвижимости (КК) - отношение стабильного текущего чистого операционного дохода от использования объектов-аналогов в недвижимости к рыночной стоимости этих объектов на дату оценки.

Ставка дисконтирования в недвижимости (СД) - отношение будущей стоимости доходной недвижимости на определенную дату к её текущей рыночной стоимости. В применении к нерегулярным финансовым потокам от использования недвижимости ставка дисконтирования – конечная доходность инвестиций в приобретение доходной недвижимости.

Затраты воспроизводства объекта (ЗВ) - затраты, необходимые для создания точной копии объекта с использованием применявшихся при создании объекта аналогичных проектов, ресурсов (материалов, рабочих, машин и механизмов) и технологий.

Затраты замещения объекта (ЗЗ) - затраты, необходимые для создания объекта аналогичного использования с применением проектов, ресурсов и технологий, использующихся на дату оценки.

Прибыль предпринимателя (ПП) – в применении к недвижимости - разность между рыночной стоимостью сооруженного объекта и совокупными затратами предпринимателя на строительство, включая затраты приобретения прав на землю, оплату работ технического заказчика, генпроектировщика, генподрядчика и управляющего строительством.

Физический износ (ФИ) – наличие признаков деградации зданий, строений, сооружений, их конструктивных элементов в результате как естественного физического старения, так и влияния на объекты внутренних и внешних неблагоприятных факторов, что приводит к соответствующему уменьшению затрат воспроизводства (замещения).

Функциональное устаревание (ФУ) – несоответствие характеристик объектов капитального строительства, их конструктивных элементов современным стандартам и требованиям, что приводит к соответствующему уменьшению затрат воспроизводства (замещения), рыночной, справедливой и прочих меновых стоимостей.

Внешнее обесценение объектов недвижимости (ВО) – снижение рыночной или иной стоимости объекта недвижимости, вследствие неблагоприятного изменения внешних по отношению к объекту недвижимости факторов

стоимости: возникновение кризисной ситуации на рынке в целом и на конкретном сегменте рынка; ухудшение законодательных и финансовых условий; непредвиденное появление в районе расположения объекта оценки негативно влияющих других объектов и факторов, что приводит к соответствующему снижению рыночной или иной стоимости объекта по сравнению со значением стоимости этого же объекта и его аналогов с их же стоимостью ДО наступления этих изменений.

Накопленный (совокупный) износ объектов недвижимости – неблагоприятное изменение (деградация) объектов недвижимости из-за совместного влияния на них физического износа, функционального устаревания и/или внешнего обесценения. Учет совместного влияния физического износа, функционального устаревания и/или внешнего обесценения и расчет накопленного износа объектов недвижимости может производиться по аддитивной (суммирование) или мультипликативной (перемножение по соответствующей формуле) моделям.

Модель в оценке недвижимости (модель стоимости) – математическая (алгоритмическая) зависимость между единицей сравнения и величинами сравнения (существенными факторами стоимости). Наличие однозначно выраженной (описанной) в отчёте об оценке модели стоимости является одним из признаков достоверности, поскольку модель показывает необходимость причинно – следственной связи между посылками (данными рынка, ценообразующими факторами, сделанными допущениями и другими) и результатом оценки.

Ценность, полезность, качество - совокупность свойств объекта недвижимости, обуславливающих его пригодность удовлетворять определенные потребности в соответствии с назначением и использованием объекта. В оценке недвижимости, с точностью до смысла, ценность, полезность и качество могут считаться синонимами.

Показатель качества объекта - количественная характеристика одного или нескольких свойств объекта, входящих в его качество, рассматриваемая применительно к определенным условиям наиболее эффективного использования объекта.

Сметная стоимость строительства (ССС), реконструкции, капитального ремонта, сноса объектов капитального строительства, работ по сохранению объектов культурного наследия (далее - сметная стоимость строительства) - расчетные затраты на строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства, работы по сохранению объектов культурного наследия, подлежащие определению на этапе архитектурно-строительного проектирования, подготовки сметы на снос объекта

капитального строительства и применению в соответствии с Градостроительным кодексом РФ (ГрК РФ. Статья 1, п. 30).

Сумма денежных средств, необходимых для осуществления строительства (сноса, реконструкции, капитального или текущего ремонта, реставрации) в соответствии с проектными материалами. Постановление Госстроя РФ от 05.03.2004 N15/1 (в ред. 2014 г)

Укрупненный норматив цены строительства (НЦС) - показатель потребности в денежных средствах, необходимых для создания единицы мощности строительной продукции, предназначенный для планирования (обоснования) инвестиций (капитальных вложений) в объекты капитального строительства (ГрК РФ. Статья 1, п. 33.1).

Единица сравнения – показатель цены, арендной платы или затрат (абсолютный, измеряемый в рублях или относительный, измеряемый в рублях за квадратный или кубический метр). Так как выбор единицы сравнения влияет на результат оценки, этот выбор должен быть обоснован.

Мощность объекта капитального строительства – величина, количественно характеризующая функциональное назначение и использование объекта (объем, площадь, количество помещений, мест, пропускная способность, норматив посещений и т.п.).

Шкалы измерения – порядок определения результатов всевозможных проявлений количественных или качественных характеристик объектов. В практике оценки недвижимости используют три основных шкалы измерений:

- метрическая шкала (результат измерения выражается числовыми значениями – длины, площади, объема, высоты, количества);
- порядковая шкала; ранговая шкала (упорядоченных символов, отражающих отношения порядка по возрастанию или убыванию - от 1 до X, от а до k: лучше-хуже, больше-меньше ,1-й, 2-й, 3-й сорт или разряд. Служат для ранжирования, классификации по сравнимым признакам);
- номинальная шкала; шкала наименований; (символы без отношений порядка или ранга: пять стилей архитектуры, семь цветов, и т.п.).

Все шкалы принимаются равными по значимости в характеристиках объектов недвижимости.

Некоторые стандарты оценки устанавливают критерии качества измерений и описаний объектов недвижимости во всех трех шкалах.

Наилучшее и наиболее эффективное использование (НиНЭИ) представляет собой такое использование земельного участка и/или единого объекта недвижимости, которое на дату оценки максимизирует его рыночную стоимость и которое при этом юридически допустимо, физически возможно, финансово целесообразно и социально приемлемо. Под *наилучшим использованием* понимается *возможный вид использования* объекта

недвижимости, а под *наиболее эффективным* использованием – параметры, при которых достигается максимум его рыночной стоимости.

Пример 1: текущее использование ЗУ- *незастроенный*, наилучшее – *жилая застройка*, наиболее эффективное использование - *коттеджная, на 25 коттеджей общей площадью S кв.м.*

Пример 2: текущее использование ОКС- *неотапливаемый склад*, наилучшее – *холодильный склад*, наиболее эффективное использование - *холодильный склад мясной и рыбной продукции глубокой заморозки общим объемом холодильных камер V куб.м.*

Матрица свойств - прямоугольная таблица, строки которой соответствуют объектам оценки и объектам-аналогам, а столбцы соответствуют свойствам (величинам сравнения) объектов недвижимости. Элементы матрицы – показатели качества, измеряемые в шкале абсолютных значений или в других шкалах, для объектов недвижимости.

Рыночная арендная плата (МСО-2017/21) – расчетная денежная сумма, за которую состоялась бы сдача в аренду прав на недвижимое имущество на дату оценки между заинтересованным арендодателем и заинтересованным арендатором в коммерческой сделке, заключенной на соответствующих условиях аренды, после проведения надлежащего маркетинга, при совершении которой стороны действовали бы осведомленно, расчетливо и без принуждения.

Раздел 8.2. Объекты оценки

Общие положения

1. **Объект оценки** какого-либо вида стоимости для целей настоящего стандарта - *объект недвижимости* в его фактическом или предполагаемом физическом состоянии, при его фактическом или предполагаемом *виде разрешенного использования*, в совокупности с *набором всех полных и частичных прав* и обременений в отношении *объекта недвижимости* и его частей, принадлежащих фактической или предполагаемой *стороне оценки*, а также частных, публичных и общественных *сервитутов* в отношении объекта недвижимости или его части.
2. **Сторона оценки** какого-либо вида стоимости объекта недвижимости – физическое или юридическое лицо, фактические или предполагаемые права которого на оцениваемый *объект недвижимости* рассматриваются в составе *объекта оценки*. Такой стороной может быть продавец, покупатель (при оценке рыночной, справедливой, равносправедливой стоимости), заказчик-застройщик (сметная стоимость), инвестор (инвестиционная, синергическая стоимость), акционер компании (все виды учетной стоимости) и т.д.

Ниже приведена таблица *сторон оценки*, предполагаемых определениями формулировок различных видов стоимости.

Таблица 8.2.1

Типичные и особые стороны отношений к объекту оценки, предполагаемые определениями различных видов стоимости

Стороны предполагаемой сделки – стороны оценки	Предмет оценки	Вид стоимости
Обе независимые, обычные, типичные	Представлен на открытом активном рынке	Рыночная, справедливая Текущая восстановительная Полная восстановительная Замещения Сметная Возмещаемая Чистая стоимость реализации
Типичный независимый продавец, специальный покупатель	Представлен или не представлен на рынке	Инвестиционная Синергическая
Типичный независимый покупатель, специальный продавец	Представлен на открытом активном рынке	Ликвидационная Утилизационная Скраповая Залоговая Не работающего или незагруженного предприятия
Оба нетипичные, с конкретными интересами, зависящими от определенных обстоятельств или друг от друга	Представлен или не представлен на рынке	Равновесная (равно-справедливая)
Только собственник. Ни покупатель, ни продавец не предполагаются		Кадастровая Первоначальная Историческая Балансовая Остаточная Себестоимость Таможенная Стоимость в пользовании Страховая

3. В тех случаях, когда это уместно, положения настоящего федерального стандарта могут распространяться на оценку воздушных и морских судов, судов внутреннего плавания, космических объектов, участков недр, предприятий как имущественных комплексов, если указанные объекты включены в соответствующие российские и международные регистры

(реестры), подтверждающих их существование на дату оценки, тип (класс), назначение, технические характеристики, собственника, отсутствие или наличие препятствий для легальной эксплуатации и/или сделок с ними.

4. Основанием для описания оценщиком зарегистрированного объекта недвижимости как объекта оценки, является информация публичной кадастровой карты Росреестра и Выписка из ЕГРН по объекту оценки.
5. Выписка из ЕГРН — официальный документ, подтверждающий на дату выдачи информацию об объекте недвижимости, о его собственнике/собственниках, о наличии или отсутствии ограничений прав собственности и их обременений. Все основные характеристики объекта недвижимости, включенные в состав Выписки из ЕГРН, не подлежат изменению, дополнению или корректировке заказчиком или оценщиком. Выписки из ЕГРН бывают двух типов: а) для любого частного лица, и б) для ограниченного круга лиц, включая собственника и органы власти.
6. Рекомендуется включить в задание на оценку условие предоставления оценщику актуальной Выписки из ЕГРН по объекту (объектам) оценки и/или ГПЗУ, дающих основание для достоверного описания объекта оценки и анализа НиНЭИ. Оценщику рекомендуется по согласованию с заказчиком указать *дату оценки*, совпадающую с датой выписки ЕГРН. В противном случае оценка возможна лишь в предположении, что все данные Выписки из ЕГРН и ГПЗУ по объекту оценки действительны на дату оценки.
7. Значение оцениваемой стоимости объекта оценки определяется назначением оценки, предполагаемым или фактическим использованием объекта оценки и составом учитываемых или передаваемых в сделках прав владения объектом (собственности, арендодателя, аренды, субаренды, постоянного бессрочного пользования, пожизненного наследуемого владения), их долями и иными правами пользования, распоряжения или требования, относящимися к объекту оценки и зарегистрированные в ЕГРН.
8. Права владения, пользования и распоряжения объектом, учитываемые при оценке заданного вида стоимости, могут быть ограничены по закону или по договору сервитутом (ГК РФ ст. 274), залогом (ГК РФ Статья 339.1), договором аренды (ГК РФ Статья 609) или иным обременением. Все ограничения и обременения прав, относящиеся к объекту недвижимости

вносятся в данные Росреестра¹ и доступны оценщику по данным выписки из ЕГРН по объекту оценки.

9. Права на незарегистрированные в ЕГРН объекты, не имеющие кадастрового номера, или зарегистрированные участки без определения границ (что встречается), - могут быть объектами оценки лишь условно, в гипотетических предположениях, что объект может быть зарегистрирован и после регистрации с ним будут возможны сделки (отсутствуют споры о правах и ограничениях прав, о составе, о технических и правовых характеристиках объекта и т.д.). В соответствии с частями 1, 4 статьи 69 Закона № 218-ФЗ к таким объектам относятся незарегистрированные здания, строения, сооружения, законно возведенные до 1997 г. В отношении иных незарегистрированных объектов действует принцип «не зарегистрировано, значит в правовом отношении не существует». Оценщик должен исходить из того, что по действующему законодательству РФ сделки с незарегистрированными объектами возможны в частном порядке, но без регистрации в ЕГРН не могут быть признаны законными, как и переход права собственности на такие объекты.
10. При сборе информации об оцениваемом объекте недвижимости оценщик или его представитель проводит осмотр объекта оценки в дату оценки или после нее в период, возможно близкий к дате оценки, если в задании на оценку не указано иное. Ссылка на фотофиксацию объекта из публичных баз данных интернета как «на осмотр объекта» не допускается.
11. Осмотр объекта недвижимости оценщиком или его уполномоченным представителем² является обязательным требованием настоящего федерального стандарта. Осмотр объекта может осуществляться в одном из трех вариантов:
- осмотр «общего вида» и окружения без посещения территории объекта и/или его интерьеров;
 - осмотр с посещением территории расположения и ограниченным осмотром строений (например, доступен только внешний вид, или ограниченный осмотр некоторых интерьеров);
 - подробный осмотр объекта в сопровождении собственника, компетентного инженера или компетентного управляющего объектом.
12. Основная цель осмотра объекта недвижимости – убедиться, что объект оценки существует и соответствует представленным документам, данным

¹ В соответствии с Федеральным законом от 3 августа 2018 г. № 342-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации...»

² В случае осмотра представителем, оценщик должен получить от него надлежащие обоснования результатов осмотра, так как ответственность за результаты несет оценщик, а не его представитель

Росреестра и Выписки из ЕГРН. Результатами осмотра могут быть все варианты заключения:

- объект оценки существует и соответствует представленным документам;
- объект оценки существует, но не соответствует представленным документам;
- объект оценки не существует в заявленном виде и не соответствует представленным документам.

13. В ходе осмотра необходимо уточнить характеристики объекта оценки, влияющие на оцениваемую стоимость (в том числе, физическое и техническое состояние объекта, его материальных компонентов, качество внутренней и наружной отделки строений, эксплуатационные показатели, накопленный износ и иные характеристики, влияющие на оцениваемую стоимость).

14. В сложных случаях, если компетенции оценщика недостаточно, для осмотра объекта оценки следует привлекать лиц, имеющих специальную квалификацию (проектировщика, строителя, реставратора, представителя службы эксплуатации, специалиста по обследованию технического состояния зданий и сооружений, кадастрового инженера и других специалистов). Их заключения о состоянии объекта с соответствующими обоснованиями вносятся в отчет об оценке и заверяются оценщиком.

15. В случаях, когда оценщику отказывают в доступе на объект и осмотр объекта оценки невозможен по всем трем вариантам, указанным в п.10 настоящего раздела, оценщик должен отказаться от работы, либо согласовать с Заказчиком проведение оценки без осмотра объекта в гипотетических предположениях о том, что объект оценки существует и соответствует документам, полученным от заказчика и доступных публичных источников.

16. Если по результатам общего осмотра объекта оценки будут выявлены несоответствия площадных, объемно-планировочных, технических характеристик объекта сведениям, содержащимся в имеющихся в распоряжении оценщика документах, это должно быть указано в отчете об оценке. В этом случае оценщик должен:

- запросить у заказчика и/или иных ответственных лиц разъяснения;
- по результатам разъяснений принять соответствующие решения об изменении объекта оценки и/или его характеристик с внесением в задание на оценку и в отчет об оценке;
- внесением специальных или гипотетических предположений о составе и характеристиках объекта оценки.

17. При установлении в ходе осмотра объекта оценки наличия в его составе строений и/или сооружений, на которые отсутствуют оформленные права, этот факт подлежит отражению в отчёте об оценке.
18. При оценке на ретроспективную дату характеристики объекта оценки принимаются соответствующими документально подтвержденным характеристикам объекта, фактически существовавшего на ретроспективную дату. В этом случае не допускается оценка на основании любых иных данных, не подтверждённых документально.

Земельные участки как объекты оценки

19. Необходимый во всех случаях оценки набор данных по земельному участку, получаемый из публичной кадастровой карты Росреестра, включает:

- кадастровый номер участка;
- адрес;
- площадь участка;
- схему границ (включая схему границ на спутниковом плане публичной кадастровой карты Росреестра <https://pkk.rosreestr.ru/>);
- категорию земельного участка;
- вид разрешенного использования;
- форму собственности;
- кадастровую стоимость (с датой ее определения).

И дополнительно:

- зоны с особыми условиями использования территории (ЗОУИТ) на участке или в ближайшем окружении (указанные в данных Росрееста и самостоятельно выявленные оценщиком);
- копию Выписки из ЕГРН или Договора аренды/субаренды с указанием арендуемой площади, срока действия договора, ставки аренды и платы за пользование общими территориями (объектами) и/или другие сборы с указанием, включен ли НДС.

Земельные участки категории «земли населенных пунктов» и «земли промышленности, транспорта, связи...»

20. Кроме указанных в п. 19 настоящего раздела данных публичной кадастровой карты Росреестра, для оценки земельных участков категории «земли населенных пунктов» и «земли промышленности, транспорта, связи...» оценщику необходимо получить дополнительно следующие данные:

- положение участка в системе градостроительного зонирования (зона расположения участка на Генеральном плане города, Муниципального

образования или на Схеме районной планировки, с указанием характеристик и ограничений возможного использования (ПЗЗ, высотный регламент, плотность застройки, основные и допустимые виды использования по схеме зонирования);

- по результатам осмотра объекта - описание соседства и ближайшего окружения;
- характеристики транспортной доступности (расстояние и условия доступности ближайшей автомагистрали, ж/д станции, аэропорта, порта);
- дополнительные сведения, полученные от надзорных или согласующих ведомств, касающихся возможности застройки и эксплуатации участка или его частей - проекты или Технические условия (ТУ) застройки или планировки (ППТ, ПМТ, ГПЗУ), охранные зоны, зоны ограничений, особо охраняемые природные объекты или объекты культурного и исторического наследия, возможные участки захоронений, участки или объекты бывших воинских, гражданских или частных сооружений или зон, справки об отсутствии/наличии полезных ископаемых, толщине плодородного слоя, разминировании, загрязнении почвы и проч., если таковые имеются или о них известно.

Земельные участки категории «земли сельскохозяйственного назначения»

21. Кроме указанных в п. 19 настоящего раздела данных публичной кадастровой карты Росреестра, для оценки земельных участков категории «земли сельскохозяйственного назначения» оценщику необходимо получить дополнительно следующие данные:

- тип угодий;
- качество почвы;
- толщина плодородного слоя;
- участок мелиорируемый /немелиорируемый;
- транспортная доступность для с/х техники а также расстояние и условия доступности ближайшей автомагистрали, ж/д станции, порта;
- близость к источнику водоснабжения;
- по результатам осмотра объекта - описание соседства и ближайшего окружения;
- дополнительные сведения, полученные от надзорных или согласующих ведомств, касающихся наличия на участке охранных зон, зоны ограничений, особо охраняемых природных объектов или объектов культурного и исторического наследия, возможных участков захоронений, участков или объектов бывших воинских, гражданских или частных сооружений или зон, справки об отсутствии/наличии полезных ископаемых, толщине плодородного слоя, разминировании, загрязнении почвы и проч., если таковые имеются или о них известно.

Земельные участки категории «земли лесного фонда»

22. Кроме указанных в п. 19 настоящего раздела данных публичной кадастровой карты Росреестра, для оценки земельных участков категории «земли лесного фонда» оценщику необходимо получить дополнительно следующие данные:

- группа лесов, к которой относится участок;
- части участка, относящиеся к лесным и нелесным землям лесного фонда
- режим лесопользования;
- эксплуатационное значение (ограниченное, преимущественное).

Земельные участки категории «земли особо охраняемых территорий и объектов»

23. Кроме указанных в п. 19 настоящего раздела данных публичной кадастровой карты Росреестра, для оценки земельных участков категории «земли особо охраняемых территорий и объектов» оценщику необходимо получить дополнительно следующие данные:

- тип охраняемых земель (земли государственных природных заповедников, в том числе биосферных, государственных природных заказников, памятников природы, национальных парков, природных парков, дендрологических парков, ботанических садов);
- вид разрешенного использования.

Объекты капитального строительства как объекты оценки:

24. Необходимый во всех случаях оценки набор данных по *объекту капитального строительства (ОКС)*, получаемый из публичной кадастровой карты Росреестра, включает:

- кадастровый номер ОКС;
- тип;
- вид;
- адрес;
- наименование;
- назначение;
- общая площадь;
- разрешенное использование;
- форма собственности;
- кадастровая стоимость;
- количество этажей (в т.ч. подземных);
- материал стен;
- площадь и конфигурация пятна застройки;
- дата завершения строительства;

- дата ввода в эксплуатацию.

25. Кроме указанных в п. 24 настоящего раздела данных публичной кадастровой карты Росреестра, для оценки ОКС оценщику необходимо получить дополнительно следующие данные:

- выписка из ЕГРН по данному ОКС;
- данные о присоединенных мощностях инженерного обслуживания (электроснабжение, газоснабжение, теплоснабжение, централизованная канализация, лифтовое и подъемное оборудование, вентиляция, системы охраны и видеонаблюдения (если есть));
- данные о наличии или отсутствии транзитных инженерных сетей и наличии на объекте договорных установок, сооружений (инженерных, связи, навигационных, рекламных, парковочных мест, закрепленных за ОКС);
- среднегодовые затраты на содержание объектов недвижимости (включая налоги, сборы, затраты на уборку, благоустройство, текущий ремонт, обслуживание, охрану и проч.) и поступления от договорных установок.

Жилая недвижимость

26. Кроме указанных в п. 24 настоящего раздела данных публичной кадастровой карты Росреестра, для оценки жилой недвижимости оценщику необходимо получить дополнительно следующие данные:

- тип жилой недвижимости (ИЖС, блокированный, малоэтажный, среднеэтажный, многоэтажный многоквартирный);
- дата последнего капитального или текущего ремонта;
- фактическое физическое и техническое состояние объекта по результатам осмотра и полученным документам;
- положение (класс, стандарт) объекта в сегменте аналогов данного рынка недвижимости (массовый, эконом, бизнес, премиум, элит).

Доходная недвижимость – земельные участки, их части, здания, строения и их отдельные помещения, типичным использованием которых на данном рынке является доходная эксплуатация в форме сдачи в аренду их площадей.

27. Кроме указанных в п. 24 настоящего раздела данных публичной кадастровой карты Росреестра, для оценки доходной недвижимости оценщику необходимо получить дополнительно следующие данные:

- тип доходной недвижимости данного ОКС: жилая (в т.ч. апартаменты), коммерческая (торговля, услуги), офисная, производственно-складская;
- общая, арендопригодная и арендованные площади;
- состав арендаторов, сроки и ставки аренды;
- операционные доходы и затраты (действительный валовой доход, эксплуатационные затраты (средние и фактические, налоги и сборы));
- ретроспективные данные о фактических доходах и расходах от аренды объекта оценки за 3-5 лет до даты оценки (используются оценщиком для

построения прогнозов в рамках доходного подхода, а также в рамках других подходов для проведения корректировок и проверки на наличие внешнего устаревания).

Операционная недвижимость – здания и строения, спроектированные и построенные для использования как часть определенного бизнеса (гостиницы, АЗС, театральные-концертные, спортивные, рекреационно-оздоровительные, санаторно-лечебные объекты, специализированные рестораны и бары и прочие).

28. Кроме указанных в п. 24 настоящего раздела данных публичной кадастровой карты Росреестра, для оценки операционной недвижимости оценщику необходимо получить дополнительно следующие данные:

- конкретный вид операционной недвижимости;
- состав (эксплуатируемые, технические и вспомогательные площади, помещения, строения и оборудование);
- технические, планировочные и объемные характеристики (общая, эксплуатируемая, вспомогательная и доходная площади/объемы помещения, номеров, посадочных мест, пропускной способности и т.п.);
- эксплуатационные характеристики (состав служб/услуг, цены предложений и фактические цены, загрузка, недозагрузка, состав и объем услуг, доходы и затраты по службам, чистый операционный доход по периодам);
- ретроспективные данные о фактических доходах и расходах от эксплуатации объекта оценки за 3-5 лет до даты оценки (используются оценщиком для построения реконструированных финансовых и управленческих данных, для прогнозов в рамках доходного подхода, а также в рамках других подходов для проведения корректировок и проверки на наличие внешнего устаревания).

Объекты недвижимости в стадии развития – земельные участки, здания, сооружения и строения, права владения которыми включают действующее на дату оценки право планировки застройки участка, строительства на участке, реконструкции, перепланировки, реновации, сноса, демонтажа ОКС.

29. Кроме указанных в п. 24 настоящего раздела данных публичной кадастровой карты Росреестра, для оценки объектов недвижимости в стадии развития оценщику необходимо получить дополнительно данные о действующих на дату оценки:

- проекте планировки;
- проекте межевания;
- проекте комплексного развития территории;
- ГПЗУ;
- разрешении на строительство и сопутствующие документы;
- технических условиях инженерных ведомств на присоединение к инженерным коммуникациям;

- схеме планировочной организации земельного участка.
- В случае ведущегося незавершенного строительства:
- объемах выполненных работ по составу проектной документации;
 - объемах выполненных работ по составу сметной документации.

Раздел 8.3. Анализ рынка объекта недвижимости

1. Общие положения анализа рынка объекта недвижимости

1.1. В отличие от рынков финансов, товаров и услуг, рынки недвижимости отличает та принципиальная особенность, что все объекты недвижимости различны, даже однотипные, хотя бы по местоположению. Это приводит к тому, что рынки недвижимости различаются по категориям земель, к которым относятся те или иные территории (населенные пункты, земли промышленности, транспорта, связи, сельскохозяйственные территории, лесные и т.д.), по видам анализируемой застройки: жилая, нежилая, промышленно-складская, офисная, торговая. Кроме того, каждый вид строений делится на типы. Например, жилая недвижимость разделяется по типам на ИЖС, сблокированную, многоквартирную (малоэтажная, среднеэтажная, многоэтажная) застройку. На свои типы делятся также и другие виды строений и сооружений. Соответственно, каждый рынок недвижимости для целей анализа разделяется на *сегменты* однотипных объектов в данном районе/городе/регионе на землях той же категории, что и объект оценки.

1.2. Другой особенностью рынков недвижимости являются наличие *двух основных составляющих* в каждом сегменте:

P1 - рынка купли-продажи объектов недвижимости,

P2 - рынка использования объектов конечными пользователями – покупателями, арендаторами площадей и их клиентами (P3). Например, участки под жилую застройку приобретают инвесторы-застройщики (P1), а состояние этого рынка определяет состояние рынка продажи квартир конечным пользователям (P2) .

Офисные и производственно-складские здания покупают (или строят) инвесторы-предприниматели (P1), но состояние рынка офисных, производственных и складских помещений определяют арендаторы их площадей (P2).

Торговые центры и комплексы покупают и строят инвесторы-предприниматели (P1), площади в них арендуют торговые сети или компании (P2), но емкость и состояние рынка торговых площадей определяет покупательная способность жителей и гостей города и региона (P3).

Цены на сельскохозяйственные земли определяются в конечном счете спросом конечных покупателей производимой на них с/х продукции. Так, цены на птицефермы РФ повысились только после того как правительство РФ запретило в 2006 г импорт мяса птицы. До этого, в период 1994-2006 г они продавались по цене земли.

1.3. Исходя из того факта, что все объекты недвижимости уникальны, для целей оценки под *рынком объекта недвижимости* понимается определенный сегмент рынка *аналогов* объекта оценки и *двух его составляющих*, указанных выше – рынка спроса и предложения объектов недвижимости и рынка конечных пользователей их площадей и их клиентов в данном сегменте.

1.4. Для целей оценки *анализ рынка объекта недвижимости* определяется как анализ финансовых и экономических показателей спроса и предложения *аналогов* объекта оценки в регионе/городе/районе его расположения на дату оценки в двух основных составляющих этого рынка – рынка сделок купли-продажи аналогов, и рынка использования объектов их конечными пользователями – покупателями и арендаторами площадей, и их клиентами.

1.5. Анализ рынка объекта оценки – составляющая часть работы оценщика и обязательный раздел отчета об оценке. Анализ рынка выполняется оценщиком не для представления в Росстат, Правительство РФ или Госбанк, а для обеспечения качества и достоверности результата оценки конкретного объекта.

Цели при анализе рынка объекта оценки:

- a) на дату оценки охарактеризовать объект оценки и его аналоги, представленные на анализируемой территории, и охарактеризовать сегмент рынка, соответствующий объекту оценки и его аналогам (земельный участок, объект капитального строительства (завершенный, незавершенный), объект доходной недвижимости, не доходный объект, операционная недвижимость) и двум его составляющим,
- b) охарактеризовать *участников рынка*, их активность в части динамики спроса, предложения, движения цен и ставок аренды в данном сегменте,
- b) выявить основные ценообразующие факторы для "рыночного эталона" сегмента рынка, соответствующего объекту оценки, что дает основания для ранжирования отдельных характеристик (параметров) объекта оценки - "соответствует рынку", "лучше, чем типичный для данного рынка", "хуже чем типичный рыночный".
- d) по результатам анализа рынка определить масштаб (порядок) значения оцениваемой (рыночной, справедливой, инвестиционной) стоимости объекта оценки и ее диапазон.

1.6. Анализ рынка объекта оценки необходим для применения всех трех основных подходов к оценке. Для применения метода рыночных сравнений необходим анализ объема рынка аналогов, его активности, цен сделок, предложений и ставок аренды аналогов объекта оценки, сроков экспозиции и их трендов. Для применения доходного подхода необходим анализ рыночных показателей доходности, ставок капитализации и дисконта аналогичных объекту оценки его доходных аналогов. Для применения затратного подхода необходим анализ рынка земли, приобретаемой для строительства аналогов, рынка стройматериалов, строительных услуг и инвестиционной активности на рынке строительства объектов-аналогов.

1.7. Целью анализа рынка является формирование и обоснование предпосылок для доказательственного определения величины рыночной или иной меновой стоимости. Отсутствие в отчёте анализа рынка исключает получение достоверного результата оценки рыночной стоимости.

1.8. Анализ рынка в районе расположения объекта оценки на дату оценки и в период до даты оценки, проводится оценщиком или уполномоченным им лицом, участвующим в подготовке отчёта об оценке, и представляет собой анализ первичных рыночных данных, относящихся к объекту оценки и его аналогам. Анализ рынка не может быть подменён копированием или компиляцией вторичных рыночных данных от наблюдателей, аналитиков и рекламных агентств. Тем не менее, вторичные рыночные данные могут быть использованы для подтверждения первичных рыночных данных при условии, если вторичные данные содержат фактическую рыночную информацию, подвергнутую анализу.

2. Состав работ при проведении анализа рынка объекта оценки.

2.1 Анализ рынка аналогов объекта оценки является обязательной процедурой при проведении работ по определению того или иного вида стоимости. Как правило, в состав работ при проведении этого анализа входит:

а) Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект недвижимости и его аналоги. Если этот сегмент рынка недвижимости в районе расположения объекта оценки малоразвит и отсутствуют данные, позволяющие составить представление о ценах продаж, допускается расширить территорию анализа, включив в нее сопоставимые объекты недвижимости районов региона, близких по экономическим характеристикам.

б) Анализ фактических данных по ценам сделок и/или предложений в сегменте, к которому принадлежит оцениваемый объект недвижимости, с указанием диапазона значений цен сделок и/или предложений сопоставимых объектов недвижимости.

в) Анализ основных факторов, влияющих на спрос и предложения сопоставимых объектов недвижимости, с приведением диапазонов их значений, в том числе, факторов, влияющих на формирование стоимости сопоставимых объектов недвижимости с учетом возможных подходов к оценке стоимости объекта недвижимости.

г) Основные выводы относительно рынка оцениваемого объекта недвижимости: динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке недвижимости др.

3. Общие требования к анализу рынка для целей оценки рыночной или иной стоимости.

3.1 *Полнота учета существенных факторов.* Оценка стоимости недвижимости, осуществленная без учета хотя бы одного существенного фактора, не может быть достоверной. Так, при оценке земель в городе с

пересеченным рельефом учет величины уклона рельефа на оцениваемом участке является обязательным, поскольку существенно отражается на стоимости строительства и использования под любую базовую функцию. То же относится к оценке земель в городе, находящемся в сейсмической зоне, на территориях с просадочными грунтами и т.д. Степень загрязнения воздуха на конкретном участке существенно отражается на его оценке под такие функции как жилье, здравоохранение, спорт, рекреации и т.д. Местоположение оцениваемого земельного участка по отношению к местам приложения труда, транспортным узлам, центру города и другим элементам функционально-планировочной структуры является важнейшим фактором, определяющим его стоимость, а, следовательно, и оценку.

3.2 Адекватность учета существенных факторов. Учет существенных факторов должен осуществляться методами, обеспечивающими адекватность получаемого результата оценки реальной ситуации и должную меру влияния каждого из факторов на результат оценки. Наиболее действенными методами, обеспечивающими удовлетворение этого требования, являются методы математического моделирования, если они квалифицированно разрабатываются и корректно используются. Методы, ориентирующиеся по преимуществу на экспертные (балльные) оценки и взвешивающие коэффициенты, в этом отношении уступают методам математического моделирования, поскольку результат такой оценки неизбежно носит на себе отпечаток субъективного мнения экспертов. При калибровке такого рода модели изменение любой характеристики влечет за собой изменение других. Чем больше количество характеристик, задаваемых экспертно, тем сложнее задача взаимного согласования их величин и тем меньше надежды на успешное ее разрешение.

4. Ценообразующие факторы рынка объекта оценки

4.1 Ценообразующие факторы могут быть разделены на локализуемые, то есть зависящие от местоположения участка, и нелокализуемые, действующих (характерных) для всей рассматриваемой территории (территориально – административном образовании): муниципалитет, город, субъект федерации.

4.2 К локализуемым факторам относятся, например, такие факторы как:

- Удаленность от локальных и региональных максимумов цен (центр города, граница районного или областного центра, локальный ландшафтный максимум: берег водоема, заливной луг, источник и т.п.);
- Удаленность от объектов инфраструктуры (автотрасса федерального или регионального значения, железнодорожная станция, крупный торговый центр, школа или иной объект социальной инфраструктуры, трансформаторная подстанция или иной объект энергетической инфраструктуры и т.п.);
- Удаленность от объектов, отрицательно влияющих на качество среды (загрязняющих производств, свалок, глиссады аэропорта, зон с высоким уровнем преступности и т.п.).

- Свойства самого объекта недвижимости (вид разрешенного использования, площадь участка, уровень застройки, этажность застройки, качество почвы, наличие растительности, наличие инженерной инфраструктуры и т.п.).

Локализуемые факторы определяют относительную ценность участка по сравнению с соседними участками. Относительная ценность участка может быть выявлена в рамках парных сравнений, а также путем проведения факторного анализа.

4.3 К нелокализуемым факторам относятся:

- транзакционные издержки на проведение сделок с объектами недвижимости;
- плотность населения и ее динамика;
- уровень и динамика доходов населения;
- динамика и уровень занятости населения, и, соответственно, уровень и динамика ВРП;
- динамика финансового рынка (доступность и стоимость ипотечных кредитов);
- развитость рынка аренды и продажи недвижимости;
- перспективы развития территории (наличие и ожидаемое качество исполнения генплана развития территории).

4.3. Объем исследований ценообразующих факторов определяется оценщиком исходя из принципа достаточности. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта.

5. Общие требования к исходной информации

5.1 Для целей собственно оценок объектов недвижимости необходимо сформировать верифицированные рыночные данные, представленные иллюстрирующими аналогами, а именно:

- данные о ценах сделок, предложения и спроса для соответствующего сегмента рынка;
- данные об арендных ставках для соответствующего сегмента рынка.

5.2 Примерный перечень данных об объектах – аналогах.

Примерный перечень исходной информации об объектах недвижимости при проведении работ по оценке включает следующие данные :

- источник информации;
- дата размещения;
- местоположение объектов недвижимого имущества (адресная координатная привязка);
- назначение объектов;

- основные характеристики объектов (площади, строительный объем, высота, материал несущих и ограждающих конструкций, дата постройки, этажность, наличие и состояние коммуникаций, данные о проведенных капитальных ремонтах или реконструкции и т.д.);
- описание прилегающей территории;
- фотографии объектов;
- данные о ценах сделок, спроса и предложения;
- данные об арендных ставках.

5.3 Процесс проверки достоверности данных.

В целях обеспечения достоверности результатов анализа рынка объекта оценки должны быть реализованы следующие задачи:

- обоснование сегмента рынка, к которому относится объект оценки;
- формирование выборок данных с ценами сделок, предложения, спроса, по арендным ставкам по видам недвижимого имущества в анализируемом сегменте;
- выявление корреляционных зависимостей между ценами сделок, предложения, спроса, арендными ставками в разрезах основных факторов ценообразования.

5.4 Требования к описанию объектов – аналогов. Описание объектов-аналогов включает:

- описание земельного участка;
- описание зданий и сооружений;
- описание коммуникаций;
- конструктивные схемы (зданий, сооружений, коммуникаций);
- класс исполнения (зданий, сооружений, коммуникаций);
- рыночные цены сделок, предложения и спроса (земельного участка, зданий, сооружений, коммуникаций);
- рыночная ставка аренды.

6. Обеспечение достоверности результатов анализа рынка объекта недвижимости.

6.1 Для обеспечения достоверности результатов анализа рынка объекта недвижимости необходимо правильно определить сегмент рынка, к которому относится объект оценки. При этом следует ориентироваться не только (и не столько) на общие представления о разделении рынка на сегменты, но и на то разделение, прежде всего – ценовое, которое сложилось в области рынка, в которой проводится анализ. В частности, разница в ценах объектов офисного и торгового назначения в одних местах может иметь ярко выраженный характер, а в других нет. Соответственно, в первом случае имеют место два разных сегмента рынка – офисный и торговый, а во втором один сегмент – офисно – торговый.

6.2 Область рынка, которую необходимо охватить анализом, определяется требованием к количеству объектов, которые должны быть включены в анализ:

- в одном случае это может быть одно отдельно взятое здание, в котором на продажу и/или в аренду экспонируется по десятку и более объектов (в этом случае в анализ необходимо включить данные по ценам и ставкам аренды объектов сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки, расположенных поблизости);
- в другом - некоторая область вокруг объекта оценки (в этом случае в анализ необходимо включить данные по ценам и ставкам аренды объектов более высокого и более низкого классов сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки);
- в третьем – весь субъект Федерации за исключением или без исключения регионального центра;
- в некоторых случаях может понадобиться анализ в масштабе всей страны.

6.3 Выявленная ценовая информация для данного сегмента рынка должна позволить оценщику провести обоснованные расчеты с целью выявления ценообразующих факторов.

6.4 Результаты анализа рынка должны быть визуализированы посредством точечных диаграмм рассеяния данных в координатах «цена (арендная плата, затраты на создание) – площадь» или иных уместных координатах, а также аппроксимирующими трендами на представленных точечных диаграммах, демонстрирующих ценовые кластеры, которые имеют место в сегменте рынка, к которому принадлежит объект оценки, в месте его нахождения или иных средствах визуализации.

Раздел 8.4. «Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования»

1. Некоторые часто используемые на практике виды стоимости (рыночная, справедливая по МСФО, инвестиционная), рассчитываются в предположении, что использование объекта оценки - *наилучшее и наиболее эффективное* из видов его разрешенного использования.

2. Оценка указанных в п.1 настоящего раздела видов стоимости *земельного участка* согласно большинству стандартов оценки выполняется как *незастроенного* в предположении его наилучшего и наиболее эффективного использования (НиНЭИ), независимо от вида его фактического использования.

3. Для определения НиНЭИ оценщику необходимо собрать соответствующую информацию о юридически допустимых, физически возможных, социально приемлемых и финансово целесообразных видах использования объекта оценки, практикуемых участниками рынка. Под

НиНЭИ объекта понимается возможный вид использования и его конкретные параметры, при которых достигается максимум оцениваемого вида стоимости, превышающий оценку текущего использования не менее чем на 100% с учетом затрат на смену вида использования.

Раздел 8.5. «Подходы к оценке, общепринятые и авторские методы оценки недвижимости»

1. В оценке недвижимости используются три подхода – сравнительный, доходный и затратный, в каждом из которых имеются свои методы. Помимо методов каждого из подходов в оценке используются комбинированные методы, объединяющие в себе последовательное применение методов разных подходов.
2. Каждый из используемых методов при надлежащем его применении даёт модель стоимости (модель оценки), представляющую собой модель научной аналогии, обеспечивающую необходимый характер причинно - следственных связей между посылками и выводом – результатом оценки.
3. Применение методов того или иного подхода или их комбинации определяется особенностями объекта оценки, сегмента локального рынка, к которому относится объект оценки, назначением оценки, доступностью информации для оценки и иными обстоятельствами.

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД. МЕТОДЫ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

4. Методы сравнительного подхода используются не только непосредственно в сравнительном подходе, но и как составные части оценки в рамках доходного и затратного подходов. В частности, методы сравнительного подхода используются
 - в рамках оценки доходным подходом для определения рыночной арендной платы, величин эксплуатационных расходов и коммунальных платежей;
 - в рамках оценки затратным подходом для определения рыночной или инвестиционной стоимости земли, затрат на строительство, прибыли предпринимателя, износов, устареваний и обесценений.
5. В рамках сравнительного подхода величина рыночной или иной стоимости или иного параметра определяется путем анализа цен состоявшихся сделок, незавершенных сделок, активных, отмененных или просроченных (архивных) предложений к сделкам с объектами недвижимости, которые могут быть рассмотрены в качестве аналогов объекта оценки (объектов – аналогов). Также в качестве цен аналогов могут рассматриваться результаты оценки, вступившие в законную силу в качестве определенного

в оценке вида стоимости. Перечень объектов – аналогов для использования в оценке должен быть сформирован по итогам анализа рынка.

6. Сравнительный подход должен быть реализован только тогда, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов - аналогов для объекта оценки с известными ценами сделок (фактическими арендными платами, фактическими затратами на строительство) и (или) ценами предложений на продажу (арендными платами, затратами на создание).
7. Использование в оценке недостаточного количества объектов – аналогов исключает достоверность итогового результата оценки. Однако, в этом случае сравнительный подход может использоваться для подтверждения достоверности результатов оценки, полученных методами иных подходов.
8. При проведении оценки должен быть составлен перечень доступных оценщику объектов-аналогов. При этом:
 - в оценке должно использоваться максимально возможное число доступных для анализа объектов-аналогов. Результат оценки тем более достоверен, чем большее число объектов – аналогов в ней использовано;
 - не допускается использование в оценке только части доступных оценщику для анализа объектов-аналогов.
9. При применении всех методов сравнительного подхода достаточность для оценки количества объектов – аналогов должна быть показана в отчёте об оценке.

В предположении нормального распределения и расчета коэффициента детерминации R^2 с учетом необходимости проверки нормальности распределения минимальное количество аналогов 16 (Шестнадцать). При использовании непараметрического рангового критерия Спирмена минимальное количество аналогов определяется по формуле: $k+7$, где k – количество ценообразующих факторов, учитываемых в модели стоимости.
10. В случаях, когда известны данные о ценах, ставках аренды, затратах на строительство или иных необходимых для оценки величинах, относящихся к объекту оценки, в качестве одного из объектов – аналогов должен быть использован объект оценки.
11. Сопоставимость по ценообразующим факторам объекта оценки и объектов – аналогов означает близость (идентичность или несущественное различие) по этим ценообразующим факторам (аналогия свойств), либо наличие единого функционального или сильного корреляционного отношения между ценами объектов – аналогов и этими факторами (аналогия отношений). В последнем случае величина различия объекта оценки и объектов – аналогов не имеет значения.

12. Не являются ценообразующими факторами наличие в абсолютной или удельной цене или ставке аренды, абсолютных или удельных затратах и т.п. величинах налога на добавленную стоимость, а также величина торга между продавцом и потенциальным покупателем. При этом:
- корректировка, удаляющая налог на добавленную стоимость из рассматриваемой величины, приводит её к расчётной базе, не включающей налог на добавленную стоимость;
 - корректировка, учитывающая торг между продавцом и потенциальным покупателем, приводит рассматриваемую величину к расчётной базе цен сделок.
13. В рамках сравнительного подхода стоимость недвижимости может определяться:
- 1) методами корректировок цен объектов-аналогов, в том числе:
 - методом количественных корректировок;
 - методом качественных корректировок;
 - 2) методом построения модели стоимости и решения системы уравнений;
 - 3) методом регрессионного анализа;
 - 4) методом построения квалиметрической модели, связывающей качество и цены объектов-аналогов;
 - 5) методом корреляционно – кластерного анализа;
 - 6) обобщённым модифицированным методом выделения;
- Другими авторскими методами.
14. При применении всех методов оценки сравнительным подходом для выполнения расчетов могут использоваться сложившиеся на рынке оцениваемого объекта абсолютные или удельные показатели (единицы сравнения), в частности, цена за единицу площади, объема, мощности и т.п.
15. При применении всех методов оценки сравнительным подходом используемые абсолютные или удельные показатели не должны включать в себя налог на добавленную стоимость, для чего, при наличии в них налога на добавленную стоимость, последний должен быть исключен из значения используемых показателей.
16. При использовании в расчётах цен предложений - они корректируются на торг между продавцом и потенциальным покупателем с использованием первичных или вторичных рыночных данных.
- 17. Метод количественных корректировок.** При применении метода количественных корректировок необходимо руководствоваться следующими положениями:

- Каждый объект-аналог должен быть сопоставлен (сравнен) с объектом оценки по ценообразующим факторам (величинам сравнения);
- При выявлении различий объектов по этим факторам рассматриваемый показатель количественно (в рублях или относительных единицах) корректируется на выявленные различия;
- Величины корректировок предпочтительно определять на основании первичных рыночных данных, полученных в ходе анализа рынка. При отсутствии первичных рыночных данных допускается определение корректировок на основании вторичных рыночных данных.
- Корректировки должны применяться таким образом, чтобы характеристики каждого используемого объекта – аналога максимально приближались к тем же характеристикам объекта оценки.
- Полученные скорректированные значения рассматриваемых показателей объектов – аналогов формируют диапазон скорректированных цен (диапазон стоимости), а затем согласуются между собой для получения итогового наиболее вероятного значения рассматриваемого показателя.

При определении величин количественных корректировок используются следующие методы.

Метод пары групп, в процессе применения которого:

- определяется удельный показатель, на основании которого будет рассчитываться корректировка – удельная цена, ставка аренды, удельные затраты;
- формируются **две однородные выборки достаточного количества объектов**, расположенных в одной локации, объекты первой выборки обладают признаком, на различие в котором ищется корректировка (например, наличие отопления в складском помещении), а объекты второй - не обладают признаком, на который ищется корректировка;
- искомая корректировка определяется как отношение наиболее вероятных значений рассматриваемых удельных показателей (средних значений, мод, медиан, значений, полученных согласованием методом наименьших квадратов);

Метод группы пар, в процессе применения которого:

- определяется удельный показатель, на основании которого будет рассчитываться корректировка – удельная цена, ставка аренды, удельные затраты;
- обнаруживается **достаточное количество пар объектов**, отличающихся только по одному ценообразующему фактору, расположенных в одной локации, в каждой из которых один объект обладает признаком, на различие в котором ищется корректировка (например, наличие отопления в складском помещении), а второй не обладает признаком, на который ищется корректировка;
- определяются отношения рассматриваемых удельных показателей для каждой пары;

- искомая корректировка определяется как наиболее вероятное значение отношений рассматриваемых удельных показателей для каждой пары (средних значений, мод, медиан, значений, полученных согласованием методом наименьших квадратов);

Метод компенсации затрат, при котором величина корректировки определяется на основании затрат, требуемых на устранение отличия объекта-аналога от объекта оценки по конкретному признаку.

Метод капитализации дополнительного чистого дохода (потерь чистого дохода), связанного с наличием отличий объекта – аналога от объекта оценки.

Аналитический метод, применяемый в тех случаях, когда влияние ценообразующего фактора является очевидным и имеется возможность получить величину корректировки путём формальных математических преобразований с использованием ранее опубликованных вторичных рыночных данных или без их использования.

18. Метод качественных корректировок. При реализации метода качественных корректировок объекты-аналоги сравниваются по каждому свойству с использованием шкалы порядка. Рассчитывается сумма показателей свойств для всех объектов-аналогов и объекта оценки. Определяется ценовой интервал, внутри которого находится стоимость объекта оценки. Возможна визуализация метода в форме графика зависимости цен объектов-аналогов от их суммарной оценки по всем величинам сравнения. При этом веса факторов считаются одинаковыми. Метод качественных корректировок может использоваться для подтверждения результатов моделирования или как предварительный этап моделирования. Наглядность метода важна для заказчиков, судей и других непрофессиональных потребителей оценки.

19. Метод регрессионного анализа – метод математической статистики, объединяющий практические методы исследования регрессионной зависимости между величинами на основании обработки статистических данных.

Метод регрессионного анализа включает следующие этапы:

- выбор модели регрессии, что включает в себя предположения о зависимости оцениваемой величины от влияющих переменных и коэффициентов регрессии;
- оценка параметров и коэффициентов регрессии в выбранной модели методом наименьших квадратов;
- проверка статистических условий корректности регрессионной модели.

До начала процесса регрессионного анализа необходимо определить перечень переменных, влияние которых на оцениваемую величину является очевидным, следует из применимой теории или предполагается.

Основания для включения переменных в регрессионный анализ должны быть описаны в отчёте об оценке.

Метод регрессионного анализа применим только при соответствии условиям его применения, а именно:

- регрессионная модель правильно специфицирована, все объясняющие переменные имеют ясный смысл и взаимно непротиворечивы;
- для регрессионных моделей без свободного члена математическое ожидание ошибок модели равно нулю для всех наблюдений;
- дисперсия ошибок регрессионной модели постоянна для любых наблюдений (гомоскедастичность данных);
- ошибки регрессионной модели являются независимыми друг от друга (отсутствие автокорреляции ошибок);
- ошибки регрессионной модели независимы от влияющих переменных;
- отсутствие в регрессионной модели корреляции между влияющими переменными.

Соответствие регрессионной модели условиям её применения должно быть показано в отчёте об оценке.

Регрессионная модель со свободным членом может использоваться только в том случае, если свободный член имеет ясный экономический смысл и измеряется в тех же единицах, что и оцениваемая величина. В противном случае свободный член регрессионной модели должен рассматриваться как систематическая ошибка регрессионной модели.

Отсутствие в регрессионной модели выбросов (объектов с иным, нежели описываемое моделью ценообразованием) должно быть обеспечено контролем средней (не более 15%) относительной (по модулю) и максимальной (не более 35%) относительной (по модулю) ошибки аппроксимации.

Статистическая значимость регрессионной модели в целом и каждого коэффициента модели в отдельности должна быть показана с помощью соответствующих статистических критериев с вероятностью доверия не менее 0,90 (уровне доверия не более 0,10) при числе степеней свободы равном $n - k - 1$, где n – число наблюдений, k – число переменных, включённых в модель. В случае, если для контроля статистической значимости регрессионной модели используются критерии, применимые только для нормального распределения (F – критерий Фишера для контроля статистической значимости всей регрессионной модели в целом и t – критерий Стьюдента для контроля статистической значимости отдельных коэффициентов модели) после отбраковки выбросов (при их наличии) должна быть осуществлена проверка на нормальность распределения данных при наличии 16 (шестнадцати) и более наблюдений.

Вне зависимости от вида распределения данных (нормальное или иное) для контроля статистической значимости регрессионной модели в целом и

отдельных коэффициентов регрессионной модели используется критерий Спирмена, применимый для 5 (пяти) наблюдений и более.

Переменные, статистическая значимость которых не подтверждается статистическими критериями, подлежат исключению из регрессионной модели, а сама модель - пересмотру.

Результат, полученный на основе метода регрессионного анализа с нарушением указанных требований к его применению, не может рассматриваться как достоверный.

20. Метод квалиметрического моделирования. Метод квалиметрического моделирования основан на установлении зависимости цены от качества для объектов-аналогов. Для построения достоверной зависимости цены от качества $Y=f(K)$ коэффициенты качества K рассчитываются методами квалиметрии для каждого объекта оценки и объекта-аналога через абсолютные показатели свойств, эталонные и браковочные значения по выбранной линейной или нелинейной (логарифмический) шкале.

21. Последовательность реализации метода:

1. Построение дерева свойств: от сложных к простым, которые можно измерить с использованием абсолютных или других шкал.
2. Формирование матрицы свойств, включающей все ОА и ОО, а также их показатели свойств. Количество строк – общее количество ОА и ОО. Количество колонок (столбцов) – количество факторов (свойств). В клетках матрицы – абсолютные показатели свойств.
3. Выбор браковочных (БРАК_i) и эталонных (ЭТАЛОН_i) значений показателей всех простых свойств i .

Варианты выбора:

- экстремальные значения из матрицы свойств (браковочное значение – значение, которое приводит к минимальной стоимости, а эталонное значение – к максимальной);
- данные из обзора рынка (экстремальные значения для всех объектов на рынке);
- данные из норм проектирования (экстремальные допустимые значения).

При выборе браковочных (БРАК_i) и эталонных (ЭТАЛОН_i) значений учитываются цель и назначение оценки, доступность и достоверность информации.

4. Расчет относительных показателей свойств (нормализация).
5. Назначение весов (при определении инвестиционной или равносправедливой стоимости) или расчет весов путем оптимизации критериев качества модели (при определении рыночной стоимости).

6. Свертка относительных показателей качества (ОПК_{ij}) с их весами (ВЕС_i) и расчет коэффициентов качества для всех аналогов и для объектов оценки КК_Г и КК_о. $KK_j = \sum ВЕС_i * ОПК_{ij}$
7. Установление зависимости $Ц_j = f(KK_j)$, построение диаграммы, расчет РС_Г и РС_о, ошибки аппроксимации для всех аналогов, средней ошибки аппроксимации (СОА) и коэффициента Спирмена.
8. Проверка адекватности модели: анализ критериев, весов, тестирование с использованием наиболее близких аналогов.

Метод квалиметрического моделирования позволяет корректно заменить несколько значимых факторов (существенных свойств) одним – коэффициентом качества, т.е. свести многомерную задачу аппроксимации к одномерной, тем самым - к возможности ее визуализации.

К установленной зависимости цены от качества предъявляются требования, аналогичные требованиям к построению регрессионных зависимостей: средняя ошибка аппроксимации не более 15%, максимальная - не более 35%. Количество аналогов не менее 16 (нормальное распределение) и не менее 5, когда используется критерий Спирмена.

22. Метод кластерно – корреляционного анализа применяется тогда, когда на ценообразование в сегменте рынка, к которому принадлежит объект оценки, оказывает влияние очень ограниченное количество ценообразующих факторов, основными из которых являются площадь, удалённость от некоторого пункта или иные. В процессе кластерно – корреляционного анализа утверждение о необходимости учета ограниченного количества ценообразующих факторов подлежит подтверждению.

В сегменте рынка, к которому относится объект оценки, на дату оценки и в месте оценки, как правило, присутствует больше, чем один ценовой кластер. Полученная ценовая кластеризация сегмента рынка, к которому относится объект оценки в месте оценки и на дату оценки, выражается в непересекаемости диапазонов удельных цен внутри кластера и должна позволить оценщику однозначно определить ценовой кластер, к которому относится объект оценки. При этом разница мер центральной тенденции по интервалу (среднее, медиана, мода, середина интервала, значение, полученное согласованием с помощью метода наименьших квадратов или иное) является заметной и существенной.

В случае, если на рынке в сегменте, к которому относится объект оценки, на дату оценки наблюдается только один ценовой кластер, то в анализ рынка необходимо включать объекты из других сегментов рынка (более дорогих и более дешёвых), т.е. производить сопоставление цен объектов из сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки, и объектами из других сегментов.

Результаты анализа рынка методом корреляционно – кластерного анализа должны быть визуализированы посредством точечных диаграмм рассеяния данных в координатах «цена (арендная плата, затраты на создание) – площадь» или иных уместных координатах, а также аппроксимирующими трендами на представленных точечных диаграммах, демонстрирующих ценовые кластеры, которые имеют место в сегменте рынка, к которому принадлежит объект оценки, в месте его нахождения.

Аппроксимирующее уравнение со свободным членом может использоваться только в том случае, если свободный член имеет ясный экономический смысл и измеряется в тех же единицах, что и оцениваемая величина. В противном случае необходимо использовать аппроксимирующие уравнения без свободного члена.

Не допускается использование аппроксимирующих уравнений немонотонного вида (имеющих максимумы и/или минимумы).

Кластеризация сегмента рынка в месте и на дату оценки означает выявление групп (классов) объектов, принадлежащих к одному сегменту рынка, в отношении которых с разумной степенью достоверности можно предполагать полное или почти полное единство ценообразования внутри каждого кластера. В процессе анализа рынка методом корреляционно – кластерного анализа предпочтительно дать объяснение различия удельных цен, ставок аренды и затрат на создание объектов в выявленных кластерах.

Однородность объектов в ценовом кластере (единообразии ценообразования), к которому относится объект оценки - отсутствие в корреляционной модели, описываемой уравнением аппроксимирующего тренда, выбросов (объектов с иным, нежели описываемое моделью ценообразованием) - должно быть обеспечено контролем средней (не более 15%) относительной (по модулю) и максимальной (не более 35%) относительной (по модулю) ошибок аппроксимации.

23. Обобщённый модифицированный метод выделения, как вариант метода кластерно – корреляционного анализа, используется для анализа рынка единых объектов недвижимости. Метод позволяет выявить ценовые кластеры отдельно в сегментах застроенных земельных участков и объектов капитального строительства и реализуется в двух вариантах:

- базовый вариант для оценки удельной рыночной стоимости земельных участков;
- альтернативный вариант для оценки удельной рыночной стоимости объектов капитального строительства.

К применению обобщённого модифицированного метода выделения предъявляются те же требования, что и к методу корреляционно – кластерного анализа.

23. При необходимости методы сравнительного подхода могут использоваться совместно.

ДОХОДНЫЙ ПОДХОД. МЕТОДЫ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

24. Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.
25. В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации и/или методом дисконтирования денежных потоков, в котором выделяется метод капитализации по расчетным моделям.
26. При использовании всех методов оценки доходным подходом структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода.
27. **Метод прямой капитализации** применяется для оценки используемых по назначению объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наилучшему и наиболее эффективному использованию.

Определение рыночной или инвестиционной стоимости объектов недвижимости выполняется путем деления соответствующего чистого операционного дохода от объекта оценки на соответствующую ставку капитализации.

Как правило, чистый операционный доход от использования объекта оценки представляет собой соответствующий рынку доход от аренды объекта недвижимости, не включающий в себя:

- доходы, неполученные вследствие наличия у объекта оценки вакантных, неиспользуемых площадей;
- неуплаты арендной платы арендаторами;
- платежи за коммунальные услуги – электроэнергия, тепло, газ, вода и пр.;
- другие эксплуатационные и управленческие расходы;
- налог на прибыль и налог на добавленную стоимость;

В необходимых случаях чистый операционный доход должен также учитывать затраты арендаторов на улучшения объекта оценки.

Оценка объектов недвижимости, предназначенных для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы и/или автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к

оцениваемой недвижимости – элементов движимого имущества и нематериальных активов (торговой марки и иных нематериальных активов).

Доход от аренды объекта недвижимости определяется методами сравнительного подхода и/или анализом фактических доходов, генерируемых объектом недвижимости.

Величины вакансий (недозагрузки), операционных расходов, чистого операционного дохода, используемые в оценке, должны соответствовать фактическим величинам, имеющим место у объекта оценки:

- рыночным величинам при определении рыночной стоимости;
- прогнозам инвестора при определении инвестиционной стоимости.

Методами определения соответствующей рынку ставки капитализации являются:

- метод пары групп, и метод группы пар;
- метод (техника) группы инвестиций, учитывающий покупку недвижимости с использованием комбинации собственных и заёмных средств.

В случаях, когда имеются достоверные данные участников рынка (вторичные рыночные данные) о величинах ставок капитализации в сегменте, к которому относится объект оценки в месте и на дату оценки, они могут быть использованы в оценке.

Значение ставки капитализации, соответствующее рынку, не может выходить за интервал, границы которого определяют, так называемые, барьерные ставки капитализации: ключевая ставка Банка России и ипотечная ставка достаточно надежного банка. Для расчета инвестиционной стоимости используются ставки капитализации, учитывающие особенности инвестора.

Метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки объектов недвижимости, генерирующих или способных генерировать потоки доходов с любой динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке дисконтирования, соответствующей полной будущей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость. Метод дисконтирования денежных потоков отличается от метода прямой капитализации тем, что в нём учитываются прогнозируемые денежные потоки за каждый год.

28. Метод дисконтирования денежных потоков применяется в случаях, когда имеются разумные основания предполагать, что:

- в течение некоторого периода времени в будущем изменение доходов от объекта оценки и/или его стоимости будет существенно отличаться от динамики доходов от типичных рыночных объектов (выход объекта на проектную мощность после ввода в эксплуатацию, капитальный ремонт, реконструкция, модернизация, смена концепции управления и т.п.);
- в сегменте, к которому относится объект оценки, по причине влияния внутренних и/или внешних факторов будут происходить существенные изменения чистых операционных доходов и/или стоимости;

а также в иных уместных случаях.

29. При использовании метода дисконтированных денежных потоков динамика изменения доходов и/или стоимости должна быть обоснована с разумной степенью достоверности.

Как правило, в методе дисконтирования денежных потоков разделяют два периода дисконтирования – прогнозный и постпрогнозный. При этом величины чистых операционных доходов от объекта оценки в прогнозном периоде должны прогнозироваться с разумной степенью достоверности с учётом их ретроспективной динамики (при наличии).

Чистый операционный доход постпрогнозного периода определяется или методом прямой капитализации с использованием терминального коэффициента капитализации или как доход от продажи объекта недвижимости в конце прогнозного периода (реверсия).

Одним из методов дисконтирования денежных потоков в оценке земельных участков является **метод предполагаемого использования**, в рамках которого осуществляется моделирование процесса застройки участка, использования и/или продажи построенных объектов недвижимости.

При расчете инвестиционной стоимости оценщик использует инвестиционный проект развития участка, предоставленный заказчиком оценки. При расчете рыночной стоимости такой проект разрабатывается с привлечением специалистов-проектировщиков.

Учет неопределенностей и рисков осуществляется в отчете об оценке с учетом Методических рекомендаций по оценке инвестиционных проектов.

30. **Метод капитализации по расчетным моделям** применяется для оценки объектов недвижимости, генерирующих регулярные потоки доходов с прогнозируемой постоянной или регулярной динамикой их изменения, а также с прогнозируемой или регулярной динамикой изменения стоимости объекта оценки, которые можно описать математической моделью. В этом случае имеется возможность путём математических преобразований привести общую формулу метода дисконтирования денежных потоков к виду формулы метода прямой капитализации, в которой:

- в числителе должен находиться чистый операционный доход от объекта оценки в первый год прогнозного периода;
- в знаменателе должен находиться коэффициент капитализации, вид и величина которого зависят от прогнозируемой постоянной или регулярной динамики изменения доходов и стоимости.

31. При применении метода капитализации по расчётным моделям:

- все без исключения особенности (допущения, граничные условия и пр.) математических моделей, описывающих динамику изменения чистого

операционного дохода и стоимости, должны быть определённо указаны в отчёте об оценке;

- отчёт об оценке должен содержать обоснование разумной достоверности используемых моделей;
- использование метода капитализации по расчётным моделям без выполнения этих требований не допускается.

32. При реализации любого из методов доходного подхода диапазон рыночной или другой стоимости определяется путем формирования диапазонов параметров модели стоимости и расчета границ диапазона стоимости путем подстановки в модель стоимости граничных значений диапазонов параметров модели стоимости.

ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД. МЕТОДЫ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

33. Затратный подход применим для определения любого вида стоимости объектов недвижимости любого типа (кроме земельных участков, а также жилых и нежилых помещений, машино-мест, занимающих незначительную долю строений).

Областью наиболее целесообразного и/или исключительного применения затратного подхода являются:

- оценка новых объектов или объектов с небольшим сроком эксплуатации;
- оценка общественно-государственных и специальных объектов;
- оценка объектов различного назначения и состояния на малоактивном рынке недвижимости;
- оценка объектов капитального строительства для целей страхования или налогообложения.

34. Затратный подход не применяется для оценки рыночной стоимости жилых и нежилых помещений, машино-мест, стоимость которых может быть достоверно определена в рамках других подходов к оценке.

35. Затратный подход используется для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);

36. Рыночная стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается путем реализации следующей последовательности действий:

- определение стоимости прав на земельный участок при его наилучшем и наиболее эффективном использовании (для определения рыночной стоимости);

- оценка затрат на создание (замещение или воспроизводство) объектов капитального строительства;
 - определение прибыли предпринимателя или внешнего (экономического) обесценения объекта капитального строительства;
 - определение физического износа объекта капитального строительства;
 - определение функционального устаревания объекта капитального строительства;
 - определение стоимости объекта капитального строительства путем суммирования затрат на создание объекта замещения и прибыли предпринимателя, а также вычитания накопленного износа с учетом физического износа, функционального устаревания и внешнего (экономического) обесценения объекта капитального строительства;
 - определение рыночной стоимости единого объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;
39. Для определения затрат воспроизводства используются данные сметных расчётов по объекту оценки на дату создания объекта оценки, иную ретроспективную дату с последующей их индексацией с помощью индексов изменения сметной стоимости к дате оценки, или данные сметных расчётов по объекту оценки на дату оценки.
40. При использовании затрат воспроизводства оценщик должен обосновать достоверность этих затрат, например, путём привлечения специалиста – сметчика для проведения соответствующей экспертизы сметной документации. Использование затрат воспроизводства для получения достоверного результата оценки без соответствующей экспертизы сметной документации и проверки её на достоверность не допускается.
41. Для реализации всех этапов затратного подхода оценщик подбирает не менее 5 (пяти) эталонных объектов (объектов замещения). Это такие объекты, которые были бы построены потенциальным покупателем (инвестором) на дату оценки для создания полезности, которой обладает объект оценки. Полезность измеряется, с одной стороны, экономическим размером объекта (мощность, площадь, объем и другие), а с другой стороны - качеством объекта. Объект оценки и объекты замещения могут различаться затратами на создание, сроками строительства, прогнозируемыми сроками эксплуатации. Объекты замещения должны быть описаны в отчете об оценке.
37. Для определения затрат замещения используются:
- Нормативы цены строительства (НЦС);
 - Сметная стоимость аналогичных зданий (сооружений) после её проверки и корректировок;

- Данные о строительных контрактах (договорах), включая контракты федеральных и муниципальных органов власти;
- Данные предложений подрядных организаций, если в их составе присутствуют расчеты сметной стоимости с возможностью их анализа и корректировок;
- Данные о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников.

В случае, если указанные данные относятся к ретроспективным датам, они индексируются с помощью индексов изменения сметной стоимости к дате оценки.

38. Величина прибыли предпринимателя учитывается в оценке только для тех объектов, для которых существуют рынки купли – продажи. В иных случаях, включение в отчет об оценке величины прибыли предпринимателя не допускается.

При использовании в оценке относительных значений величины прибыли предпринимателя она добавляется только к затратам на создание объектов капитального строительства или иных улучшений земельного участка, но не к рыночной стоимости земельного участка.

Для определения величины прибыли предпринимателя используются следующие методы:

- Метод рыночной экстракции;
- Метод аналитического моделирования, который исходит из того, что, завершив строительство объекта замещения и продав объект на рынке, инвестор рассчитывает вернуть не только инвестиции, но и получить прибыль, значение которой не ниже прибыли по альтернативному проекту, риски которого не превышают риски проекта замещения. Стоимость объекта оценки по окончании строительства принимается равной будущей стоимости всех инвестиций в приобретение участка и строительство ОКС. Срок строительства определяется на основе анализа осуществленных проектов или проектной документации. Затраты на строительство распределяются в форме авансовых аннуитетных платежей или на основе проектной документации на строительство. Ставка дисконтирования принимается на уровне нижней границы интервала значений (ключевая ставка ЦБ, ставка депозита достаточно надежного банка);
- Экспертный метод требует анализа и сопоставления мнений нескольких компетентных экспертов (не менее пяти).

39. Для оценки накопленного износа, в зависимости от целей проведения оценки и наличия достоверной информации, применяются следующие подходы и методы:

- Сравнительный подход на базе сопоставления цен продажи объектов с наличием и отсутствием признаков накопленного износа. Применяется при достаточном количестве объектов-аналогов и с учетом корректировок на различия объектов сравнения и объекта оценки.
- Аналитический метод расчета в рамках затратного или доходного подходов.
- Экспертные методы, в том числе метод эффективного возраста.

Методы оценки накопленного износа могут применяться для всего объекта (отдельного здания, сооружения), групп конструктивных элементов или каждого из конструктивных элементов в отдельности.

40. В результате осмотра и изучения объекта оценки производится фиксация **признаков** наличия потери стоимости объекта оценки относительно каждого из объектов замещения, каждый из которых полностью соответствует современным нормативным требованиям и современному состоянию проектирования и строительства. Признаки наличия износов, устареваний и обесценения фиксируются в специальной таблице с указанием отличий объекта оценки от объектов замещения в составе и состоянии конструктивных элементов.
41. Причинами наличия снижения стоимости объекта оценки относительно объекта замещения могут быть:
- Физические дефекты, возникшие вследствие неправильной эксплуатации и (или) естественного старения строительных материалов и конструктивных элементов строения, влияния внешних или внутренних факторов и воздействий (физический износ);
 - Функциональное (моральное) устаревание принятых при проектировании объекта оценки архитектурно-планировочных и инженерных решений (функциональное устаревание);
 - Действие внешних по отношению к объекту оценки экономических, экологических или социальных факторов (внешнее обесценение).
42. Все виды потери стоимости (износы, устаревания и обесценение) разделяются на устранимые и неустранимые в зависимости от экономической целесообразности их устранения. Критерий «устранимости» – положительная эффективность проекта устранения, которая определяется соотношением увеличения качества и стоимости объекта к затратам на устранение износа, устаревания и/или обесценивания.
43. Физический износ, связанный с уменьшением надежности и безопасности здания или сооружения ниже нормативных значений, всегда требует устранения. Альтернативой является снос здания (сооружения).

Констатация факта потери надежности и безопасности по отношению к нормативным значениям возможен только в результате обследования технического состояния здания (сооружения). Устранение такого износа требует разработки проекта реконструкции (капитального ремонта).

44. Величина неустранимого износа – капитализированные чистые потери дохода или полезности. Диапазон значений устранимого износа формируется по правилам, принятым при реализации доходного подхода.
45. Если накопление износа происходит в связи с возрастом здания или сооружения, может быть применен метод эффективного возраста, который относится к экспертным методам. Экспертным путем определяется оставшийся срок экономической жизни конструктивных элементов (здания или сооружения в целом), т.е. прогнозируемый период до следующего капитального ремонта. При этом конструктивные элементы разделяются на две группы: долгоживущие и короткоживущие. Для определения значения остаточного срока экономической жизни используется не менее 5-ти компетентных экспертных мнений, формирующих диапазон значений накопленного износа. Окончание срока экономической жизни может происходить по причинам накопления как физического износа и функционального устаревания, так и внешнего обесценения.
46. Устранение накопленного износа отдельных конструктивных элементов может моделироваться следующими типичными ситуациями:
 - Тип А. Отсутствие у объекта оценки конструктивного элемента или оборудования, которое присутствует у эталонного объекта, т.к. является необходимым согласно современным требованиям. Необходимо добавление отсутствующего элемента.
 - Тип Б. Элементы у объекта оценки существенно отличаются по качеству от элементов у эталонного объекта. Необходима замена элемента на более современный. Необходимость замены может быть вызвана и накоплением физического износа элемента.
 - Тип В. Элемент объекта оценки является избыточным с точки зрения современных требований и отсутствует у эталонного объекта. Необходимо удаление такого «сверхулучшения».

Наличие износа или устаревания – это проявление ошибки при проектировании и (или) эксплуатации объекта недвижимости, а следствие этой ошибки – снижение стоимости объекта оценки.

В процессе расчета величины физического износа и/или функционального устаревания выполняется сопоставление затрат на устранение, которые были произведены при строительстве объекта замещения (эталона) и затрат,

которые необходимо произвести на объекте оценки в условиях его эксплуатации.

47. Внешнее обесценение является, как правило, неустранимым. Для его определения необходимо выявить и описать внешние факторы, которые приводят к потере стоимости, а также сформулировать признаки (индикаторы) наличия внешнего обесценения. Такими факторами могут быть: экономический кризис мирового или национального масштаба, упадок социально-экономического развития местности расположения объекта недвижимости, изменения транспортной инфраструктуры, меры государственного воздействия, изменение экологической ситуации, другие.

Так как в процессе определения внешнего обесценения происходит сравнение объекта оценки с эталонными объектами, то внешнее обесценение может иметь обратный знак. То есть учет внешнего фактора может приводить как к снижению, так и к повышению стоимости объекта оценки.

48. Индикаторами внешнего обесценения могут быть:

- Динамика основных социально-экономических показателей территории (численность населения, доходы, цены, внутренний региональный продукты и др.).
- Состояние рынка жилой и другой недвижимости. Соотношения цен на вторичном рынке и себестоимости строительства.
- Осуществление на территории расположения объекта оценки проектов нового строительства объектов замещения.
- Строительство транспортных объектов (мосты, тоннели, развязки, трассы, железнодорожные ветки и станции и т.п.).
- Ухудшение или улучшение экологической обстановки (загрязнение воздуха, воды, почв, шум, радиационное воздействие и т.п.).

49. Оценщик устанавливает причинно-следственную связь между наличием и интенсивностью фактора и рыночной или иной стоимостью объекта недвижимости, строит математическую модель стоимости и определяет наличие и величину внешнего обесценения. Для этого используются методы сравнительного и/или доходного подходов.

При этом необходимо учитывать, что отрицательное воздействие внешних факторов приводит к снижению стоимости единого объекта недвижимости, т.е. и земельного участка и объектов капитального строительства.

При наличии внешнего износа прибыль предпринимателя отсутствует.

ОСОБЕННОСТИ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ИНВЕСТИЦИОННОЙ СТОИМОСТИ

50. Параметры модели стоимости могут быть разделены на объективные и субъективные. К первым относятся показатели местоположения, технические, геометрические и др. характеристики, которые не зависят от поведения сторон оценки, их предпочтений и возможностей. Субъективные параметры модели оценки – у каждой из сторон оценки (покупатели или продавца) свои. Они могут быть заданы самими участниками, если они идентифицированы, или определены косвенными методами на основе анализа рыночных данных.

При определении рыночной стоимости субъективные параметры принимаются как рыночные, т.е. характерные для типичных сторон оценки (покупателя и продавца).

При определении инвестиционной стоимости часть субъективных показателей принимаются в модели стоимости такими, которые соответствуют целям, интересам и возможностям конкретного инвестора, как стороны оценки.

Затраты инвестора могут быть существенно ниже, чем рыночные, если инвестор является профессиональным застройщиком.

Инвестор может оценивать некоторые объективные свойства объектов выше или ниже, чем типичный покупатель.

Субъективная оценка рисков в форме ставок дисконтирования или капитализации у конкретного инвестора может отличаться от типичной оценки.

Конкретный инвестор может иметь свои предпочтения при выборе эталонных объектов, формирующих затраты на замещение или функциональные устаревания.

Конкретный инвестор может выбирать значение инвестиционной стоимости внутри интервала рыночной стоимости в соответствии со своими целями, возможностями и системой предпочтений.

51. Инвестиционная стоимость может быть выше или ниже рыночной.

Инвестиционная стоимость может использоваться для целей принятия инвестором разумных обоснованных решений, а также при формулировании позиций сторон для разрешения споров в рамках ст. 13 Федерального закона №135-ФЗ.

При определении инвестиционной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учёт возможности отчуждения на открытом рынке не обязателен.

ОСОБЕННОСТИ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РАВНОСПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

52. Равносправедливая стоимость – это вид стоимости, который определяется путем сопоставления позиций сторон оценки при разрешении споров о величине указанного вида стоимости в судах, в досудебном порядке или в процессе ведения переговоров о цене и условиях сделки.

53. В оценке моделируются два пути достижения равносправедливой стоимости:

- Подготовка позиций сторон для разрешения споров в суде или в досудебном порядке. Сопоставление двух оценок в соответствии со ст. 13 Федерального закона №135-ФЗ.
- Моделирование этого процесса самим в одном отчете об оценке, в котором формируется интервал стоимости и определяется внутри этого интервала равносправедливая стоимость.

В одном и в другом случаях формируются позиции сторон оценки, каждая из которых отражает цели и ценности этих сторон. Позиция – это оценка, т.е. модель стоимости, включающая формулы и параметры.

54. Оценка равносправедливой стоимости может осуществляться на основе договора с одной из сторон оценки или тройственного договора с двумя сторонами, а также по решению суда. Соответственно субъективные параметры модели стоимости задаются в задании на оценку одной из сторон, двумя сторонами или судом.

55. Позиции сторон отражают интересы сторон прямо в форме инвестиционной стоимости или косвенно как стоимости, находящейся внутри интервала рыночной стоимости.

56. Сопоставление (сравнение) двух и более моделей стоимости позволяет обеспечить симметричное (справедливое) информирование сторон оценки. Сопоставление производится на уровне алгоритмов расчета указанного вида стоимости и на уровне параметров модели.

Сопоставление осуществляется только для тех методов оценки и тех параметров, которые существенно влияют на результат оценки (принцип существенности). Те параметры, которые влияют на результат оценки и существенно различаются в двух и более оценках, называются критическими параметрами.

57. Результат оценки равносправедливой стоимости – это интервал значений стоимости, формируемый позициями двух сторон и конкретное число указанного вида стоимости внутри этого интервала.

58. Согласование результатов оценки, полученных применением разных подходов и методов, может осуществляться путем выбора одного результата или путем расчета средневзвешенного значения.

При согласовании результатов учитывается достоверность и объем использованной информации, адекватность построенной модели стоимости, а также цель и назначение оценки.

Преимущество при согласовании получают подходы, которые:

- соответствуют виду определяемой стоимости;

- соответствуют цели и назначению оценки;
- используют несколько альтернативных методов оценки.

Преимущество при согласовании получают методы, которые:

- используют более надежные и актуальные источники информации;
- позволяют отразить свойства объекта оценки, существенно влияющие на его стоимость;
- используют большее количество аналогов;
- не используют экспертные методы.

59. При оценке незастроенных земельных участков предпочтение отдается методам сравнительного подхода. Для определения инвестиционной стоимости предпочтение отдается методу моделирования процесса развития участка с использованием инвестиционного проекта развития земельного участка.

Застроенные участки оцениваются только в составе единых объектов недвижимости с использованием разных методов разделения стоимости между землей и улучшениями.

60. При оценке доходной недвижимости предпочтение отдается методам сравнительного подхода. При невозможности его реализации с получением достоверного результата используются методы затратного подхода. Если оценщику предоставлены данные о фактических доходах и расходах от сдачи в аренду объекта недвижимости, доходный подход используется как тест на наличие (отсутствие) внешнего устаревания.

61. Рыночная стоимость операционной недвижимости не должна быть выше, чем результат, полученный методами затратного подхода. Если оценщику предоставлены данные о фактических доходах и расходах использования объекта с выделением доли, приходящейся на недвижимость, доходный подход используется как тест на наличие (отсутствие) внешнего устаревания.

62. Для оценки объектов в стадии развития на начальных этапах реализации проекта предпочтение отдается методам затратного подхода. При высокой степени готовности объекта к вводу в эксплуатацию предпочтение отдается методам сравнительного подхода. Методами доходного подхода формируется интервал стоимости.

63. Для расчета весов, которые присваиваются подходам и методам, могут использоваться методы многокритериальных сравнений альтернатив (метод анализа иерархий и другие).

Раздел 8.6. Оценки, связанные с арендой и долевым владением

Оценки видов стоимости, связанные с арендой объектов недвижимости

1. Законодательство РФ регламентирует следующие виды аренды объектов недвижимости:

- договор аренды земельного участка (ЗК РФ ст.22);
- особенности договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (ЗК РФ, ст. 39.8);
- договор аренды зданий и сооружений (ГК РФ ст. 650-655);
- договор финансовой аренды – лизинг (ст. ст. 665-670).

Оценщик должен знать содержание указанных нормативных документов и учитывать их при определении видов стоимости объекта арендуемой недвижимости, типа аренды, сторон арендного договора, учитываемых при определении объекта оценки.

2. **Объектами оценки**, связанными с арендой и долевым владением, являются арендованные или предполагаемые для сдачи в аренду объекты недвижимости или их определенные идентифицируемые части (площади в определенных границах или помещения), права сторон (арендодателя и/или арендатора) определяемые договором аренды в отношении использования арендатором объекта аренды и выплаты им арендной платы арендодателю.

3. Типичными **предметами оценки** в отношении аренды являются:

- оценка *рыночной арендной ставки* (платы) для данного объекта недвижимости;
- оценка рыночной стоимости объекта недвижимости, обремененного договором аренды;
- оценка рыночной стоимости *уступки права аренды* иному арендатору
- оценка *рыночной ставки субаренды*;
- оценка *финансовых условия лизинга* объекта недвижимости (сроков, процентов, авансовых и текущих платежей лизингодателю).

Расчет указанных предметов оценки выполняется сравнительным и доходным подходами.

4. Действующий договор аренды объекта недвижимости является обременением права собственности его владельца, регистрируемым в Росреестре в обязательном порядке, если срок аренды превышает 1 год. Законодательство защищает добросовестного арендатора, и в случае продажи арендованного объекта обязывает нового собственника заключить договор аренды на прежних для арендатора условиях, если срок аренды не истек (ГК РФ, ст. 617 и 621). Соответственно, при оценке РС арендованного объекта следует рассмотреть и две ее составляющие:

РС права собственности на арендованный объект и РС уступки договора аренды.

Если ставка аренды по действующему договору соответствует рыночной, то рыночная стоимость арендованного объекта будет выше, чем не арендованного, на сумму затрат времени и денег по поиску арендатора с аналогичными условиями аренды. Если договорная ставка аренды ниже рыночной или условия действующего договора аренды не соответствуют интересам типичного покупателя, то ему невыгодно принимать такой договор аренды. Однако по закону, как указано выше, новый собственник обязан его заключить или компенсировать арендатору его убытки от прекращения аренды. Соответственно, чтобы продать такой объект с невыгодной арендой, его собственнику придется снизить цену объекта по сравнению с «правильно сданным в аренду» объектом на величину капитализированных потерь от заниженной ставки аренды, следовательно, его рыночная стоимость может стать даже меньше, чем стоимость свободного от аренды объекта.

Право собственности на арендованный объект отличается от полного права собственности наличием обременения в виде действующего договора (договоров) аренды. Как и всякое обременение, действующий договор аренды в период его действия ограничивает права собственника свободно распоряжаться своим объектом, но одновременно дает право на получение арендного дохода. Его не следует путать с полным правом собственности и правом арендатора (см. ниже).

Право арендатора на арендуемый объект (право аренды) — права, которые приобретает арендатор по договору аренды, включая право пользования объектом на условиях, определенных этим договором и действующим законодательством. Право арендатора на арендуемый объект имеет рыночную стоимость, если договорная ставка аренды объекта ниже среднерыночной, и арендатору не запрещена субаренда. ГК РФ этого не запрещает (ст. 615), более того, для земельных участков ЗК РФ трактует это право арендатора земельного участка как уведомительное (ст. 22). Тогда появляется возможность доходной субаренды, что и порождает рыночную стоимость права аренды

Оценка долевых прав владения объектом недвижимости

5. В случае, если объект оценки включает *долевое право* владения объектом недвижимости, то оценщик должен понимать, что РС долевого (без выдела в натуре) права владения объектом недвижимости не равна такой же доле рыночной стоимости объекта.