

**Федеральный Стандарт Оценки (Свод стандартов) № 8
«Оценка рыночной стоимости недвижимости»**

Общие положения

1. Настоящий федеральный стандарт оценки (Свод стандартов) развивает, дополняет и конкретизирует требования и процедуры, установленные ФСО № 1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №4, ФСО №5, ФСО №6 и является обязательным к применению при оценке недвижимости.
2. В тех случаях, когда это уместно, положения настоящего федерального стандарта оценки (Свода стандартов) могут распространяться на оценку рыночной стоимости подлежащих государственной регистрации воздушных и морских судов, судов внутреннего плавания, космических объектов, участков недр, предприятий как имущественных комплексов,
3. Положения настоящего Федерального стандарта распространяются на оценку иных видов стоимости с учётом положений стандартов, раскрывающих особенности оценки этих видов стоимости.
4. Положения настоящего Федерального стандарта оценки не распространяются на определение кадастровой стоимости объектов недвижимости методами массовой оценки.
5. Настоящий федеральный стандарт оценки (Свод стандартов) включает в себя следующие стандарты
 - 5.1. федеральный стандарт оценки № 8.1. «Оценка рыночной стоимости недвижимости. Основные понятия, термины и определения»;
 - 5.2. федеральный стандарт оценки № 8.2. «Оценка рыночной стоимости недвижимости. Объекты оценки»;
 - 5.3. федеральный стандарт оценки № 8.3. «Оценка рыночной стоимости недвижимости. Общие требования к процессу проведению оценки. Отчёт об оценке»;
 - 5.4. федеральный стандарт оценки № 8.4. «Оценка рыночной стоимости недвижимости. Анализ рынка»;
 - 5.5. федеральный стандарт оценки № 8.5. «Оценка рыночной стоимости недвижимости. Оценка недвижимости. Анализ наиболее эффективного использования»;
 - 5.6. федеральный стандарт оценки № 8.6. «Оценка рыночной стоимости недвижимости. Подходы к оценке и общепринятые методы оценки»;
 - 5.7. федеральный стандарт оценки № 8.7. «Оценка рыночной стоимости недвижимости. Оценка, связанная с арендой недвижимости»;

Федеральный стандарт оценки № 8.1. «Оценка рыночной стоимости недвижимости. Основные понятия, термины и определения»

В

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.

Внешнее (экономическое) обесценение – снижение стоимости, вызванное изменением внешних по отношению к объекту оценки факторов - изменением ситуации на рынке, финансовых и законодательных условий, появлением в окрестностях объекта оценки объектов, снижающих его стоимость и пр.

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.

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.

Г

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).

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).

Е

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

Единый объект недвижимости – объект недвижимости, состоящий из одного или нескольких земельных участков и одного или нескольких объектов капитального строительства, объединённый 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 объектов капитального строительства.

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.

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 оценщиком.

З

Затраты воспроизводства объекта - затраты, необходимые для создания точной копии объекта с использованием применявшихся при создании объекта материалов и технологий.

Затраты замещения объекта - затраты, необходимые для создания объекта аналогичного использования с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Земельный участок - недвижимая вещь, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи. В случаях и в порядке, которые установлены федеральным законом, могут создаваться искусственные земельные участки. В процессе оценки земельный участок всегда рассматривается как физический, не застроенный земельный участок, которому сопутствуют специфические права. Эти права могут включать (но не ограничиваются) следующими:

- продажа земельного участка;
- сдача земельного участка в аренду;
- развитие (девелопмент) земельного участка в соответствии с его наиболее эффективным использованием;
- сельскохозяйственная обработка земельного участка;
- изменение рельефа земельного участка;
- разделение земельного участка на два или несколько земельных участков;
- объединение земельного участка с другими участками;
- удержание земельного участка для использования в будущем;
- реконструкция зданий и сооружений, присутствующих на земельном участке.

Зоны с особыми условиями использования территорий (ЗООИТ) – 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.

И

Излишняя площадь земельного участка – часть земельного участка, которая может быть отделена от исходного земельного участка и продана отдельно от оставшегося земельного участка, исходя из наиболее эффективного использования, которое может быть или не быть аналогичным наиболее эффективному использованию исходного участка и оставшегося земельного участка;

Избыточная площадь земельного участка – часть земельного участка, которая в силу своего размера, особенностей доступа или иных причин не может быть отделена от исходного земельного участка и продана отдельно от оставшегося земельного участка, исходя из наиболее эффективного использования, которое может быть или не быть аналогичным из наиболее эффективному использованию исходного участка и оставшегося земельного участка;

К

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).

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.

Коэффициент капитализации – величина, полученная в процессе математических преобразований формулы метода дисконтирования денежных потоков, деление на которую величины чистого операционного дохода объекта оценки первого года прогнозного периода, позволяет получить величину рыночной стоимости. Коэффициент капитализации учитывает прогнозируемые регулярные или периодические изменения величин чистого операционного дохода и стоимости объекта оценки в течение прогнозного периода.

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).

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.

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

Мощность объекта капитального строительства – величина, количественно характеризующая функциональное назначение объекта (объем производимой продукции, количество мест, посещений и т.п.).

Н

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.

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование земельного участка и/или единого объекта недвижимости, которое на дату оценки объекта оценки максимизирует их рыночную стоимость и которое при этом юридически допустимо, физически возможно, финансово целесообразно.

Некапитальные строения, сооружения - строения, сооружения, которые не имеют прочной связи с землей и конструктивные характеристики которых позволяют осуществить их перемещение и (или) демонтаж и последующую сборку без несоразмерного ущерба назначению и без изменения основных характеристик строений, сооружений (в том числе киосков, навесов и других подобных строений, сооружений).

Неотделимые улучшения земельного участка — улучшения, выполненные с согласия собственника земельного участка, которые повышают рыночную стоимость земельного участка и которые невозможно изъять без причинения вреда земельному участку и снижения его рыночной стоимости. К неотделимым улучшениям земельного участка могут относиться некапитальные строения, расположенные на участке, его замощение, покрытие и т.д.

Незаконное фактическое использование – использование, которое не имеет законной силы и не может продолжаться. К объектам с незаконным фактическим использованием относится широкий класс объектов – от объектов капитального строительства, созданных без получения разрешения, до объектов капитального строительства, представляющих опасность для окружающих.

О

Объект капитального строительства - здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено, за исключением некапитальных строений, сооружений и неотделимых улучшений земельного участка.

Объекты недвижимости специального назначения – объекты капитального строительства и сооружения, обладающие свойствами, подходящими только для конкретного использования.

Объекты - аналоги - объекты недвижимости, которые имеют следующие обязательные признаки

- относятся к тому же сегменту рынка, что и объект оценки;
- сопоставимы с ним по ценообразующим факторам;
- имеют единое ценообразование между собой;
- имеют то же наиболее эффективное использование, что и объект оценки;
- имеют единое ценообразование с объектом оценки.

Осмотр объекта оценки - физическое наблюдение, проводимое для определения характеристик и особенностей объекта оценки, которые могут оказывать существенное влияние на оцениваемую стоимость и (в требуемых случаях) ликвидность объекта недвижимости, таких как юридические, экономические, или физические характеристики

П

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.

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).

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).

Процесс оценки - систематизированная процедура, которой следует оценщик для оценки стоимости объекта оценки. В процессе оценки могут получены иные величины, связанные со стоимостью объекта оценки.

Прибыль предпринимателя – фактическая достигнутая положительная разница между рыночной стоимостью нового, недавно построенного объекта капитального строительства или иного улучшения, соответствующего наиболее эффективному использованию земельного участка и не имеющего физического износа, функционального устаревания и внешнего обесценения и общими затратами создания здания (суммой стоимости земли и затрат воспроизводства или замещения). Для нового здания, которое является наиболее эффективным использованием участка, разница между рыночной стоимостью и общими затратами на строительство (т.е. суммой стоимости земли, а также прямых и косвенных затрат на строительство здания) представляет собой реализованную прибыль или убыток:

Правила землепользования и застройки - 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 территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменения.

Помещение (жилое или не жилое) - часть объема здания или сооружения, имеющая определенное назначение и ограниченная строительными конструкциями.

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

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.

Р

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.

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.

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".

Рыночно несоответствующее использование – фактическое использование, которое хотя и не соответствует интервалам рыночных параметров (например, плотности и высотности застройки), но может продолжаться.

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.

С

Сметная стоимость строительства (ССС), реконструкции, капитального ремонта, сноса объектов капитального строительства, работ по сохранению объектов культурного наследия - 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).

Сооружение - результат строительства, представляющий собой объемную, плоскостную или линейную строительную систему, имеющую наземную, надземную и (или) подземную части, состоящую из несущих, а в отдельных случаях и ограждающих строительных конструкций и предназначенную для выполнения производственных процессов различного вида, хранения продукции, временного пребывания людей, перемещения людей и грузов и иных целей.

Строительство - создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства).

Снос объекта капитального строительства - ликвидация 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.

Ставка капитализации представляет собой отношение соответствующего рынку чистого операционного дохода от объектов одного и того же сегмента рынка, расположенных в том же месте на ту же дату, на рыночную стоимость объектов того же сегмента рынка, расположенных в том же месте на ту же дату. При определении ставки капитализации используется чистый операционный доход объекта с нулевой вакантностью (полностью заполненного арендаторами и/или собственниками) с нулевой задолженностью по уплате арендной платы.

Ставка дисконтирования в некоторый год прогнозного периода определяется как сумма ставки капитализации в этот год прогнозного периода и ожидаемого в данном периоде темпа роста стоимости. Ставка дисконтирования

- не может быть меньше соответствующей ей ставки капитализации в случае, если прогнозируется рост стоимости объекта недвижимости;
- может быть равна соответствующей ей ставке капитализации в случае, если прогнозируется постоянство стоимости объекта недвижимости.

Т

Текущее использование земельного участка – основной вид разрешённого использования, указанный в выписке из Единого государственного реестра недвижимости.

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

Транспортный коридор - полоса земли, используемая для транспортных или трансмиссионных целей, например, железная дорога, шоссе, передача энергии, передача информации, транспортировка суспензий и жидкостей.

У

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).

Ф

Фактическое использование земельного участка – использование земельного участка, имеющее место на дату оценки. Фактическое использование земельного участка может не совпадать с текущим использованием, быть юридически недопустимым или юридически незаконным.

Фактическое использование объекта капитального строительства – использование объекта капитального строительства, имеющее место на дату оценки. Фактическое использование капитального строительства может не совпадать с его текущим использованием, а также с текущим использованием земельного участка, быть юридически недопустимым или юридически незаконным.

Физический износ - снижением стоимости в результате как естественного физического старения, так и влияния внешних неблагоприятных факторов.

Функциональное устаревание – снижение стоимости в результате несоответствия характеристик зданий или сооружений современным рыночным стандартам и представлениям о характеристиках рассматриваемого типа недвижимости.

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 КФ Статья 30).

Ц

Ценовой кластер представляет собой однородную группу объектов из сегмента рынка, к которому относится объект оценки, с единым ценообразованием, удельные цены, ставки аренды или удельные затраты внутри которой близки. При этом единство ценообразования объектов, составляющих ценовой кластер, заключается в наличии достаточно сильной корреляции между оцениваемой величиной и основным ценообразующим фактором – площадью, удалённость от некоторого пункта или иным. Однозначным указанием на конкретный ценовой кластер, к которому принадлежит объект оценки, являются «ценовые якоря» - объекты того же сегмента рынка, что и объект оценки, расположенные в том же здании, в зданиях поблизости, в том же малом населённом пункте, в коттеджных посёлках того же класса, что и объект оценки и т.п. Таким указанием также может быть расположение объектов некоторого ценового кластера относительно важного фактора ценообразования, например – выход земельных участков на федеральную автомагистраль или на второстепенную автодорогу; наличие / отсутствие отопления в производственно – складском помещении и др.

Ценообразующий фактор – фактор, оказывающий существенное влияние на цены сделок или предложений на продажу, запрашиваемые арендные платы или затраты на создание объектов – аналогов. Влияние ценообразующего фактора на указанные величины должно быть показано с использованием первичных рыночных данных. В указанных в настоящем федеральном стандарте оценки случаях влияние ценообразующего фактора может следовать из очевидности или ранее полученных и опубликованных вторичных источников рыночной информации.

Ценность, полезность, качество - совокупность свойств объекта недвижимости, обуславливающих его наиболее эффективное использование. В оценке недвижимости, с точностью до смысла, ценность, полезность и качество могут считаться синонимами.

Ш

Шкала измерения – упорядоченный ряд отметок, соответствующий соотношению последовательных значений измеряемых величин. Шкалы измерений в оценке являются средством адекватного сопоставления и определения численных значений отдельных свойств и качеств различных объектов. В практике оценки недвижимости используют пять основных видов шкал измерений:

- шкала абсолютных значений, измеряемых в м, м², м³, т, штуках и т.п.;
- шкала отношений;
- шкала интервалов (шкалы разностей);

- шкала порядка (шкалы рангов);
- шкала наименований (шкалы классификации).

Безусловный приоритет в оценке недвижимости должен отдаваться шкалам абсолютных значений. Использование иных шкал измерений допускается только при показанной в оценке невозможности использования абсолютной шкалы.

Э

Элементы благоустройства - декоративные, технические, планировочные, конструктивные устройства, элементы озеленения, различные виды оборудования и оформления, в том числе фасадов зданий, строений, сооружений, малые архитектурные формы, некапитальные нестационарные строения и сооружения, информационные щиты и указатели, применяемые как составные части благоустройства территории.

Ю

Юридически несоответствующее использование – фактическое использование, которое утратило законную силу в связи с изменением правил землепользования, но может продолжаться.

Федеральный стандарт оценки № 8.2. «Оценка рыночной стоимости недвижимости. Объекты оценки. Информация об объектах оценки»

1. Объектами оценки для целей настоящего Федерального стандарта являются объекты недвижимости, зарегистрированные в Едином государственном реестре недвижимости Российской Федерации – ЕГРН - имеющие кадастровый номер: застроенные и незастроенные земельные участки, жилые и нежилые здания, строения, сооружения и помещения.
2. Оцениваемыми правами на объекты оценки для целей настоящего Федерального стандарта являются права владения (собственности, права арендодателя, право субаренды, постоянного бессрочного пользования, пожизненного наследуемого владения), их доли и иные права пользования, распоряжения или требования, относящиеся к объекту оценки.
3. Права на незарегистрированные в ЕГРН объекты, не имеющие кадастрового номера, или зарегистрированные участки без определения границ - в частности, в соответствии с частями 1, 4 статьи 69 Закона № 218-ФЗ к таким объектам относятся незарегистрированные здания, строения, сооружения, законно возведенные до 1997 г. - могут быть объектами только после введения специального (особого) предположения, что права на объект оценки зарегистрированы на дату оценки или могут быть зарегистрированы в течение прогнозного периода оценки с разумной вероятностью. Такое предположение должно быть указано в задании на оценку.
4. Оцениваемые права владения, пользования и распоряжения объектом оценки могут быть обременены или ограничены по закону или по договору, в том числе сервитут (ст. 274 ГК РФ). Как и права на объект оценки, обременения и ограничения прав на объект оценки учитываются в оценке только при условии их государственной регистрации и наличия соответствующих записей в выписке из ЕГРН по объекту оценки.
5. Учёт в оценке прав, их обременений и ограничений, не зарегистрированных в ЕГРН в установленном законом порядке возможен только путём введения специального (особого) предположения о том, что ограничения или обременения прав зарегистрированы на дату оценки или могут быть зарегистрированы в течение прогнозного периода оценки с разумной вероятностью. Такое предположение должно быть указано в задании на оценку.
6. Основаниями для описания оценщиком зарегистрированного объекта недвижимости как объекта оценки, являются Выписки из ЕГРН по объекту оценки различных видов, соответствующие задаче оценки, и информация публичной кадастровой карты Росреестра.
7. Выписка из ЕГРН — официальный документ, подтверждающий на дату выписки информацию об объекте недвижимости, о его собственнике / собственниках, о наличии или отсутствии ограничений и обременений прав собственности. Все основные характеристики объекта недвижимости, включенные в состав Выписки

из ЕГРН, не подлежат изменению, дополнению, уточнению или корректировке заказчиком или оценщиком.

8. Предпочтительным является получение оценщиком от заказчика градостроительного плана земельного участка, дающих основание для достоверного описания объекта оценки и анализа наиболее эффективного использования.
9. Необходимый набор данных по **земельному участку**
 - 9.1. Данные выписки из ЕГРН и кадастровой карты
 - 9.1.1. кадастровый номер
 - 9.1.2. адрес
 - 9.1.3. площадь, кв.м.
 - 9.1.4. схема границ (копия фрагмента кадастровой карты)
 - 9.1.5. категория
 - 9.1.6. вид разрешенного использования, выбранный собственником
 - 9.1.7. форма собственности
 - 9.1.8. кадастровая стоимость (с датой ее определения), руб.
 - 9.1.9. обременения прав - аренда (субаренда), ипотека, доверительное управление, рента, сервитут, аресты, установленный судом запрет совершать определенные действия
 - 9.1.10. сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка
 - 9.1.11. сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия
 - 9.1.12. сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны
 - 9.1.13. сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков
 - 9.1.14. сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утверждён проект межевания территории
 - 9.1.15. сведения о сервитутах
 - 9.1.16. сведения об объектах недвижимости, расположенных в границах земельного участка
 - 9.1.17. иные существенные сведения, указанные в выписке из ЕГРН и/или кадастровой карте
 - 9.2. Данные выписок из ЕГРН, градостроительного плана земельного участка, правил землепользования и застройки, генплана и т.д.
 - 9.2.1. территориальная зона
 - 9.2.2. основные разрешённые виды использования
 - 9.2.3. условно разрешённые виды использования
 - 9.2.4. вспомогательные виды использования
 - 9.2.5. разрешённая этажность строительства
 - 9.2.6. разрешённая плотность застройки

- 9.3. Дополнительная информация от заказчика
 - 9.3.1. сведения о договорах аренды (с указанием арендуемой площади, срока действия договора, ставки аренды и иных существенных условиях)
 - 9.3.2. сведения о договорах доверительного управления (с указанием срока действия договора и иных существенных условиях)
 - 9.3.3. сведения о сервитутах (с указанием срока действия и иных существенных условиях)
 - 9.3.4. сведения об инженерной инфраструктуре: электро- водо- газо- теплоснабжение и водоотведение (дренажное и хозяйственное), ближайшие точки подключения, транзитные сети
 - 9.4. Дополнительная информация от заказчика или полученная оценщиком самостоятельно от надзорных или согласующих ведомств, необходимость получения которой обусловлена необходимостью оценки
 - 9.4.1. возможности застройки и эксплуатации участка или его частей
 - 9.4.2. отсутствие / наличие полезных ископаемых
 - 9.4.3. толщина плодородного слоя
 - 9.4.4. наличие замощений, покрытий и т.п.
 - 9.4.5. данные о разминировании
 - 9.4.6. отсутствие / наличие загрязнений почвы
 - 9.4.7. иные существенные обстоятельства, если таковые имеются или о них известно
 - 9.5. Описание соседства и ближайшего окружения
 - 9.6. Характеристика транспортной доступности
 - 9.7. Иные сведения, необходимость указания которых следует из потребностей процесса конкретной оценки
 - 9.8. Фотографии
10. Необходимый объем данных по объекту капитального строительства
 - 10.1. Здание / сооружение
 - 10.1.1. Данные выписки из ЕГРН
 - 10.1.1.1. кадастровый номер
 - 10.1.1.2. адрес
 - 10.1.1.3. схему границ пятна / пятен застройки (копия фрагмента кадастровой карты)
 - 10.1.1.4. вид разрешенного использования
 - 10.1.1.5. форма собственности
 - 10.1.1.6. кадастровая стоимость (с датой ее определения), руб.
 - 10.1.1.7. обременения прав - аренда (субаренда), ипотека, доверительное управление, рента, сервитут, аресты, установленный судом запрет совершать определенные действия
 - 10.1.1.8. иные существенные сведения, указанные в выписке из ЕГРН
 - 10.1.2. Данные иных источников
 - 10.1.2.1. класс (при наличии)
 - 10.1.2.2. год постройки
 - 10.1.2.3. площадь, кв.м.

- 10.1.2.4. этажность
- 10.1.2.5. материал стен
- 10.1.2.6. материал перекрытий
- 10.1.2.7. иные существенные сведения – качество внешней и внутренней отделки, наличие / отсутствие лифтов, эскалаторов, систем отопления и кондиционирования
- 10.1.3. Описание соседства и ближайшего окружения
- 10.1.4. Характеристика транспортной доступности
- 10.1.5. Иные сведения, необходимость указания которых следует из потребностей процесса конкретной оценки
- 10.1.6. Фотографии
- 10.1.7. Описание земельного участка, на котором расположено здание / сооружение
- 10.2. Помещения
 - 10.2.1. Данные выписки из ЕГРН
 - 10.2.1.1. кадастровый номер
 - 10.2.1.2. адрес
 - 10.2.1.3. площадь, кв.м.
 - 10.2.1.4. этаж расположения
 - 10.2.1.5. вид разрешенного использования
 - 10.2.1.6. форма собственности
 - 10.2.1.7. кадастровая стоимость (с датой ее определения), руб.
 - 10.2.1.8. обременения прав - аренда (субаренда), ипотека, доверительное управление, рента, сервитут, аресты, установленный судом запрет совершать определенные действия
 - 10.2.1.9. иные существенные сведения, указанные в выписке из ЕГРН
 - 10.2.2. Данные иных источников
 - 10.2.2.1. класс (при наличии)
 - 10.2.2.2. иные существенные сведения – качество внешней и внутренней отделки, наличие / отсутствие систем отопления и кондиционирования и т.п.
 - 10.2.3. Фотографии
 - 10.2.4. Описание здания, нв котором расположено помещение
 - 10.2.5. Описание земельного участка, на котором расположено здание, в котором расположено помещение

11. При оценке объектов доходной (коммерческой) недвижимости дополнительно в оценке может потребоваться информация, которую необходимо получить у заказчика или иных лиц

- 11.1. об общей, арендопригодной и фактически арендованной площади,
- 11.2. о составе арендаторов, сроках и ставках аренды,
- 11.3. об операционных доходах, эксплуатационных расходах и коммунальных платежах,
- 11.4. иная информация.

Федеральный стандарт оценки № 8.3. «Оценка рыночной стоимости недвижимости. Общие требования к процессу проведению оценки. Отчёт об оценке»

1. В соответствии со ст. 12 Федерального закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.1998 N 135-ФЗ отчёт об оценке является «документом доказательственного значения». В соответствии со ст. 13 Федерального закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.1998 N 135-ФЗ «В случае наличия спора о достоверности величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете, в том числе и в связи с имеющимся иным отчетом об оценке этого же объекта, указанный спор подлежит рассмотрению судом, арбитражным судом в соответствии с установленной компетенцией, третейским судом по соглашению сторон спора или договора или в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, регулирующим оценочную деятельность». Таким образом, отчёт об оценке должен быть составлен таким образом, чтобы соответствовать требованиям, предъявляемым к процессуальным доказательствам.
2. Процесс оценки, обеспечивающий получение достоверного результата оценки, основывается на логических принципах умозаключения по аналогии. При этом обеспечивается научность аналогии, приводящая к получению с разумной степенью достоверного умозаключения - с разумной степенью достоверного результата оценки.
3. В общем случае процесс оценки объекта недвижимости состоит из семи этапов, цели и задачи которых показаны в таблице ниже.

Этапы процесса оценки	Цели и содержание этапов
1. Анализ характеристик объекта оценки	Осуществляется «идентификация» объекта – определяются его качественные и количественные характеристики, которые оказывают или могут оказать влияние на его стоимость в контексте цели и назначения оценки.
2. Определение сегмента рынка, к которому относится объект оценки	Определяется сегмент рынка, анализ которого необходимо произвести в месте и на дату оценки
3. Анализ рынка в сегменте, к которому относится объект оценки в месте и на дату оценки	<p>В совокупности с необходимостью и достаточностью должны сформировать предпосылки для оценки стоимости, а именно</p> <ul style="list-style-type: none"> • перечень факторов, оказывающих существенное влияние на ценообразование в сегменте рынка, к которому относится объект оценки в месте и на дату оценки (ценообразующие факторы); • перечень объектов, которые могут быть рассмотрены а качестве объектов – аналогов, т.е. тех объектов, известные характеристики которых – цены предложения на продажу, запрашиваемые ставки аренды, удельные затраты на строительство и пр. - с необходимостью и достаточностью могут быть перенесены на объект оценки с использованием метода научной аналогии свойств (реже) или аналогии отношений (чаще); • перечень предположений и допущений, в условиях которых осуществляется оценка.
4. Анализ наиболее эффективного использования	
5. Формирование предположений и допущений	

<p>6. Применение подходов к оценке</p>	<p>С помощью применимых методов оценки формируется модель стоимости (модель оценки) – модель нучной аналогии свойств или отношений, с помощью которой осуществляется непосредственный перенос известных характеристик объектов - аналогов – цен предложения на продажу, запрашиваемых ставок аренды, удельных затрат на строительство и пр. При этом необходимый, научный характер такого переноса определяется наличием модели аналогии, а достаточность объектов – аналогов для получения не случайного результата, а результата, который не может являться следствием случайного совпадения факторов и обстоятельств, т.е. является объективным, достоверным отражением ситуации сложившейся на рынке в сегменте, к которому относится объект оценки, в месте и на дату оценки, подтверждается с помощью формально – статистических критериев.</p>
<p>7. Согласование результатов и оформление отчёта об оценке</p>	<p>Производится согласование результатов оценки, полученных разными подходами или методами оценки. Оформляется отчёт об оценке.</p>

ПРЕДПОЛОЖЕНИЯ, ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ

4. При оценке рыночной стоимости недвижимости дополнительно к фундаментальным предположениям, представленным в ФСО №2 «Виды стоимости» используются следующие **фундаментальные предположения**
 - 4.1. Фундаментальным предположением, лежащим в основе оценки рыночной стоимости земельных участков, является предположение о том, что вне зависимости от того имеются ли на участке объекты капитального строительства и/или иные улучшения, или он является свободным, рыночная стоимость земельного участка равна рыночной стоимости свободного земельного участка при его наиболее эффективном использовании.
 - 4.2. Фундаментальным предположением, лежащим в основе оценки рыночной стоимости объектов капитального строительства, является предположение о том, что рыночная стоимость объектов капитального строительства определяется строго на основе того, в какой степени они соответствуют наиболее эффективному использованию земельного участка, на котором они расположены вне зависимости от хронологического возраста объектов капитального строительства.

5. При оценке рыночной стоимости для определения справедливой стоимости для финансовой отчётности, для оспаривания кадастровой стоимости, для ипотеки (по требованию залогодержателя) используется специальное (особое) предположение о соответствии текущего (фактического) вида использования объекта оценки его наиболее эффективному использованию без проведения в оценки анализа наиболее эффективного использования. В этом случае полученная рыночная стоимость должна рассматриваться не как рыночная стоимость в полном её определении, а как рыночная стоимость только при указанном специальном (особом) предположении. При их различии сопоставление рыночной стоимости при указанном специальном (особом) предположении и рыночной стоимости без такового предположения не допускается.

6. В качестве **специальных (особых) предположений** могут быть использованы
- 6.1. предположения о таком состоянии объекта оценки, которые не соответствует действительности на дату оценки, например
 - предположение о том, что производственное оборудование, находящееся на территории объекта оценки, демонтировано и вывезено;
 - предположение о том, что состояние отделки помещения лучше / хуже, чем фактическое состояние;
 - иные аналогичные предположения.
 - 6.2. предположения об отсутствии обременений и ограничений объекта оценки, имеющих место на дату оценки, например
 - предположения об отсутствии обременения объекта оценки ипотекой, арендой, доверительным управлением и т.п.;
 - предположения об отсутствии ограничение объекта оценки в виде запрета на осуществление регистрационных действий, ареста и т.п.
 - иные аналогичные предположения.
 - 6.3. предположения о наличии прав или ограничений прав на объект оценки, фактически отсутствующих на дату оценки, например,
 - предположения о наличии регистрации права собственности на объект оценки при её отсутствии;
 - предположение о наличии договора аренды земельного участка при его отсутствии;
 - иные аналогичные предположения.
 - 6.4. иные предположения, которые обусловлены требованиями законодательства, нормативных актов, особенностями требований заказчика и иными внешними по отношению к оценщику объективными обстоятельствами, не обусловленными особенностями процесса оценки.
7. В процессе оценки оценщик может использовать **допущения**, необходимость которых диктуется особенностями и ситуацией конкретной оценки и имеющих разумную степень достоверности, которая должна быть показана. В частности, такими допущениями могут являться
- допущение о соответствии используемых значений корректировки на торг, определённой по вторичным рыночным данным, рыночным значениям в сегменте, к которому относится объект оценки, в месте и на дату оценки;
 - допущение о размере эксплуатационных расходов, коммунальных платежей, норм вакантности, определённых по вторичным рыночным данным, рыночным значениям в сегменте, к которому относится объект оценки, в месте и на дату оценки;
 - допущение о соответствии используемых значений прибыли предпринимателя, величин физического износа, функционального устаревания и внешнего обесценения, определённых по вторичным рыночным данным, рыночным значениям в сегменте, к которому относится объект оценки, в месте и на дату оценки;

8. Если это имеет место в процессе оценки, в отчёте об оценке должно быть отражены, что процесс оценки объектов недвижимости имеет следующие ограничения
- недоступность первичной достоверной официальной информации о ценах купли – продажи, арендных платах и затратах на строительство объектов недвижимости;
 - вынужденное использование дисконтов к ценам предложения, запрашиваемым арендным платам;
 - осмотр объекта оценки лично оценщиком не проводился;
 - иные ограничения процесса оценки, которые оказывают или могут оказать существенное влияние на результат оценки.

ОСМОТР ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

9. Осмотр объекта недвижимости является обязательным требованием настоящего федерального стандарта оценки только в том случае, если его проведение является требованием заказчика оценки. Во всех иных случаях осмотр объекта оценки является желательным и предпочтительным этапом процесса оценки объект оценки.
10. В случае, если осмотр объекта оценки не производится, этот факт должен быть отражён в отчёте об оценке в качестве ограничения процесса оценки вместе с отражением того обстоятельства, что в случае, если фактическое состояние объекта оценки и его характеристики, существенные для определения стоимости, отличаются от использованных в оценке, результат оценки может быть недостоверным.
11. Общий осмотр объекта оценки производится в целях определения его фактического состава и функционального назначения. При этом фактический состав объекта оценки и его функциональное назначение сопоставляется с предоставленными заказчиком данными, а также с данными, полученными оценщиком самостоятельно, характеризующими объект оценки.
12. Осмотр объекта оценки обычно ограничивается теми особенностями, которые являются легко наблюдаемыми и могут быть установлены без использования специальных навыков и/или оборудования.
13. Осмотр объекта оценки не является эквивалентом исследования объекта оценки лицами, имеющими специальную квалификацию (например, инженером - строителем, проектировщиком, архитектором, реставратором и т.д.).
14. Оценщик может использовать следующие методы осмотра объекта оценки и их комбинации,
- анализ юридического описания объекта оценки,
 - анализ карты или карт,
 - анализ чертежи и планы объекта оценки,
 - анализ фотографий, видеороликов,

- анализ актов осмотров и обследований лицами, обладающими специальными квалификациями (например, инженером - строителем, проектировщиком, архитектором, реставратором и т.д.);
 - внешний осмотр с улицы;
 - осмотр интерьеров;
 - другие соответствующие методы.
15. В случаях, когда оценщику отказывают в доступе к объекту оценки по юридическим, личным или иным причинам, оценщик должен отразить этот факт в отчёте об оценке и использовать другие методы осмотра объекта оценки.
16. Если по результатам общего осмотра объекта оценки будут выявлены несоответствия технических характеристик сведениям, содержащимся в имеющихся в распоряжении оценщика документах и иной информации, это должно быть указано в отчёте об оценке. В этом случае оценщик должен
- запросить у заказчика и/или иных соответствующих лиц разъяснения;
 - после получения или не получения таких разъяснений принять решение об использовании в оценке тех, а не иных данных с обоснованием такого решения.
17. В случае, если по результатам осмотра фактическое наличие объекта оценки или его частей не подтверждается, его / их оценка производиться не может, либо они должны быть оценены величиной, равной одному рублю вне зависимости от вида стоимости, которая должна быть оценена.
18. При установлении в ходе осмотра объекта оценки фактического наличия строений и/или сооружений, на которые отсутствуют оформленные права собственности, этот факт подлежит отражению в отчёте об оценке. При необходимости по согласованию с заказчиком в этом случае состав объекта оценки может быть пересмотрен путём включения в его состав таких зданий и/или сооружений.
19. 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.
20. Допускается использование в оценке результатов внешнего осмотра объекта оценки и/или осмотра интерьеров, проведенного третьими лицами от имени заказчика или самого оценщика (юридического лица, с которым оценщик заключил трудовое соглашение).
21. Независимо от того, проводились ли какие бы то ни было действия по осмотру объекта оценки самим оценщиком или сторонними лицами, оценщик должен установить соответствие характеристик объекта оценки, имеющих существенное влияние на его стоимость, цели и назначению оценки, а при их недостатке получить дополнительную информацию и/или изучить иные документы, обеспечивающие знание таких характеристик.

22. Во всех случаях, когда в результате осмотра объекта оценки достаточная информация о требуемых для оценки характеристиках объекта оценки отсутствует, оценщик должен:

- использовать допущение о таких характеристиках, если имеется возможность показать разумную степень достоверности такого допущения;
- отказаться от выполнения оценки.

ИСТОЧНИКИ ПЕРВИЧНОЙ И ВТОРИЧНОЙ РЫНОЧНОЙ ИНФОРМАЦИИ

23. Использование в оценке недвижимости информации и данных, полученных с нарушением закона – не допустимые информации и данных - не допускается.

24. Допустимые рыночные информация и данные делятся на первичные и вторичные. При этом,

- первичные рыночные информация и данные – информация и данные, полученные и обработанные оценщиком непосредственно в конкретной оценке (в месте оценки и на дату оценки);
- вторичные рыночные информация и данные – информация и данные, полученные и обработанные ранее иными лицами в том же или ином месте.

25. Перечни первичных и вторичных рыночных данных, допустимых для использования в оценке недвижимости, приведены в таблице ниже.

Перечни первичных и вторичных рыночных данных, допустимых для использования в оценке недвижимости.

Подходы к оценке	Типы рыночных данных, применимых в оценке	
	первичные	вторичные
Сравнительный	<ul style="list-style-type: none"> • публично доступная информация о ценах и ставки аренды, величины затрат и т.п.; • публично доступные данные участников конкретных сделок и лиц, сопровождавших конкретные сделки (брокеров, юристов и пр. лиц). 	<ul style="list-style-type: none"> • публично доступные данные участников рынка, специализированных брокеров, консультантов; • публично доступные данные исследований рынка, ценообразующих факторов и т.п. опубликованных иными лицами.
Доходный		
Затратный	<ul style="list-style-type: none"> • данные проектных деклараций застройщиков; • данные конъюнктурного анализа; • данные подрядных организаций и производителей, опубликованные на их сайтах или в коммерческих предложениях; • локальные сметные расчёты. 	<ul style="list-style-type: none"> • данные справочников значений затрат на строительство; • данные справочников нормативов цен в строительстве

26. Приоритет в приемлемости рыночной информации для оценки имеют первичные рыночные информация и данные.

СТРУКТУРА ОТЧЁТА ОБ ОЦЕНКЕ

27. В общем случае отчёт об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости должен включать следующие разделы

- 1) Общая информация об отчёте об оценке, объекте оценки и процессе оценки
 - Дата составления отчета об оценке;
 - Порядковый номер отчета об оценке;
 - Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки;
 - Дата определения стоимости объекта оценки (дата оценки);
 - Цель оценки;
 - Задание на оценку;
 - Объект(ы) оценки
 - состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)
 - характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики
 - Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки, учитываемые при оценке
 - Фундаментальные предположения, применяемые для определения стоимости требуемого вида;
 - Особые (специальные) предположения и основания для их установления;
 - Ограничения процесса оценки с указанием степени их влияния на итоговый результат оценки;
 - Форма представления отчёта об оценке;
 - Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки;
 - Информация о привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах;
 - Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки);
 - Форма представления итогового результата оценки;
 - Дополнительные специфические требования к отчету об оценке;
 - Указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки;
 - Сведения об оценщике (оценщиках), проводившем (проводивших) оценку, включая сведения о независимости оценщика (Статья 16. Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации");
 - Сведения о заказчике оценки

- Физическое лицо - фамилия, имя, отчество (при наличии) физического лица,
 - Юридическое лицо - полное и (или) сокращенное наименование, основной государственный регистрационный номер или иной регистрационный номер;
 - Сведения о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор - полное и (или) сокращенное наименование, основной государственный регистрационный номер или иной регистрационный номер, сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор;
 - Указание на стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки;
 - Указание на методические рекомендации по оценке, использованные при проведении оценки;
 - Используемые в оценке источники информации с указанием на их достоверность
 - Документы и информация государственных и муниципальных органов власти,
 - Информация и данные, полученные от заказчика,
 - Научно – методологические материалы, ссылки на которые даны в тексте Отчёта об оценке,
 - Первичная рыночная информация, полученная в сети Интернет,
 - Вторичная рыночная информация,
 - Нерыночная информация – справочники экспертных значений и корректировок и пр.
- 2) Общие сведения о процессе оценки – п.п. 1 – 3 настоящего федерального стандарта оценки.
 - 3) Основные понятия и определения
 - 4) Описание объекта оценки
 - 5) Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект
 - 6) Анализ рынка в сегменте, к которому относится объект оценки
 - 7) Ценообразующие факторы
 - 8) Анализ наиболее эффективного использования
 - 9) Применение подходов к оценке
 - 10) Заключение оценщика о величине рыночной стоимости Объекта оценки
 - 11) Приложения

28. Отчёт об оценке может включать в себя иные разделы, необходимость которых определяется обстоятельствами конкретной оценки.

Федеральный стандарт оценки № 8.4. «Оценка рыночной стоимости недвижимости. Анализ рынка»

ОБЩИЕ ТРЕБОВАНИЯ

1. Целью анализа рынка является формирование и обоснование предпосылок для доказательственного определения рыночной стоимости. Отсутствие в отчёте таких предпосылок исключает получение достоверного результата оценки.
2. Анализ рынка проводится в сегменте рынка, к которому относится объект оценки, в месте нахождения объекта и на дату оценки. Если это обусловлено потребностями оценки (например, анализа альтернативных видов использования объекта оценки при анализе его наиболее эффективного использования), дополнительно анализ рынка производится в иных сегментах рынка, имеющих отношение к делу.
3. Анализ рынка должен быть проведён в таком объёме, который позволит пользователю составить полное представление об общей ситуации с ценами, ставками аренды и, при необходимости, с затратами на создание объектов недвижимости в месте нахождения объекта оценки в дату оценки, включая кластеризацию цен, ставок аренды и, при необходимости, затрат на создание объектов недвижимости в сегменте объекта оценки.
4. Оценщик должен исходить из того, что доверие потребителя к результату оценки снижается или полностью теряется, когда он обнаруживает, что картина рынка, которая ему представлена в отчёте об оценке, является не полной, и от него (умышленно или по причине недостаточного объёма проведённой работы) скрыта некоторая информация, которая с его точки зрения может оказать существенное влияние на результат оценки.
5. Анализ рынка рассматривается, как единственная реально – рыночная база выбора объектов – аналогов, из которой непосредственно и вытекает оценка. Поэтому не допускается рассматривать анализ рынка, как набор формальных действий, не имеющих существенного практического значения.
6. Анализ рынка, проводимый лично оценщиком (или иным лицом, фактически участвующим в подготовке отчёта об оценке) в месте оценки и на дату оценки, представляет собой анализ первичных рыночных данных, и не может быть подменён копированием или компиляцией вторичных рыночных данных. При этом вторичные рыночные данные могут быть использованы для подтверждения первичных рыночных данных или в случаях, когда усилия оценщика не приводят к обнаружению первичных рыночных данных.
7. Данные об экономическом положении Российской Федерации, региона, муниципального образования, в котором находится объект оценки, могут быть включены в анализ рынка только в том случае, если они реально будут далее использованы в процессе оценки. При необходимости оценщик может включать

такие данные в соответствующих местах в разделах, описывающих процесс оценки, в которых они реально используются.

8. Для корректного проведения анализа рынка необходимо правильно определить сегмент рынка, к которому относится объект оценки. Как правило, для проведения анализа рынка достаточным является использование общепринятой классификации сегментов рынка по функциональному критерию - на жилую (с разделением на квартиры, индивидуальные дома, дачи и пр.), коммерческую (с разделением на офисную, торговую, гостиничную, промышленно – складскую, сервисную и пр.) и специализированную (с разделением по выполняемым специальным функциям).
9. В отдельных случаях 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.
10. Анализ рынка должен проводиться на возможно большем и, как минимум, более, чем достаточном для оценки количестве объектов из того же сегмента рынка, что и объект оценки, присутствующих на рынке, для показа неслучайности имеющей место ценовой ситуации (тенденции). Необходимо стремиться к тому, чтобы анализ рынка включал в себя практически весь объём предложения в определённой оценщиком области исследования рынка в сегменте, к которому относится объект оценки.
11. Выполнение указанного в п. 10 настоящего Федерального стандарта требования является основанием утверждать, что полученные результаты анализа рынка (а в дальнейшем и оценки) отражают рынок адекватно и репрезентативно. При этом какие-то объекты в ходе анализа возможно и будут упущены оценщиком, но их добавление, если оно случится в процессе оппонирования заинтересованным лицом, никакого существенного для оценки изменения рыночной картины не произведёт.
12. В процессе анализа необходимо охватить рынок в исследуемой области как можно шире. В частности, не следует ограничиваться включением в анализ объектов максимально похожих на объект оценки по физическим и/или локационным характеристикам. Это обусловлено как тем, что необходимо рассмотреть как можно большее количество объектов, так и тем, что внешнее различие объектов по физическим и локационным характеристикам не обязательно приводит к различию в их ценообразовании.
13. 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.

14. В процессе анализа рынка требуется представить пользователю рынок более широко, нежели требуется непосредственно для оценки. Это является ключевым требованием, обеспечивающим доказательственный характер оценки и превентивно предотвращающим возможные недобросовестные претензии к отчёту об оценке. Требуемая для показа пользователю картина должна включать как более дорогие, так и более дешёвые объекты, имеющие место в сегменте объекта оценки на дату оценки и в месте оценки.

15. Основными этапами анализа рынка являются

- а. сбор исходной информации в объёме, достаточном для проведения анализа;
- б. обработка собранной информации с помощью методов анализа;
- в. обобщение результатов.

16. Информация, собранная для анализа рынка, должна быть представлена в виде таблиц(ы) с указанием ссылок на использованные источники информации.

МЕТОДЫ АНАЛИЗА РЫНКА

17. Общепринятыми методами анализа рынка для удельных цен предложения на продажу, запрашиваемых ставок аренды, а также, в необходимых случаях, затрат на создание аналогичных объектов недвижимости являются

- метод регрессионного анализа;
- метод кластерно – корреляционного анализа;
- обобщённый модифицированный метод выделения.

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

19. Метод регрессионного анализа включает следующие этапы:

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

20. 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.

21. Метод регрессионного анализа применим только при соответствии данных условиям его применения (предпосылки теоремы Гаусса – Маркова), 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 регрессионных моделей являются независимыми друг от друга (отсутствие автокорреляции ошибок);
 - ошибки моделей независимы от влияющих переменных;
 - отсутствие корреляции между влияющими переменными.
22. Соответствие регрессионной модели условиям его применения должно быть показано в отчёте об оценке.
23. 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.
24. Отсутствие в регрессионной модели выбросов (объектов с иным, нежели описываемое моделью ценообразованием) должно быть обеспечено
 - либо контролем средней (не более 15%) относительной (по модулю) и максимальной (не более 35%) относительной (по модулю) ошибок аппроксимации;
 - либо с помощью статистических критериев отбраковки выбросов в соответствии с ГОСТ Р 8.736-2011 «Измерения прямые многократные. Методы обработки результатов измерений. Основные положения».После выявления выбросов они подлежат исключению из дальнейшего анализа, а регрессионная модель - пересмотру.
25. Статистическая значимость регрессионной модели целиком и каждого коэффициента модели 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 равно $n - k - 1$, где n – число наблюдений, k – число переменных, включённых в модель.
26. В случае, если для контроля статистической значимости используются критерии, применимые только для нормального распределения (F – критерий Фишера для контроля статистической значимости всей регрессионной модели целиком и t – критерий Стьюдента для контроля статистической значимости отдельных коэффициентов модели) после отбраковки выбросов (при их наличии) должна быть осуществлена проверка данных на нормальность распределения данных в соответствии с ГОСТ Р 8.736-2011.

27. Поскольку в соответствии с ГОСТ Р 8.736-2011 проверка на нормальность осуществляется только при наличии шестнадцати и более наблюдений, использование статистических критериев, основанных на нормальности распределения данных, при меньшем количестве наблюдений не допускается вне зависимости от числа переменных, включённых в модель.
28. Вне зависимости от вида распределения данных (нормальное или иное) для контроля статистической значимости регрессионной модели целиком и отдельных коэффициентов регрессионной модели используется критерий Спирмена, применимый для пяти наблюдений и более.
29. Переменные, статистическая значимость которых не подтверждается статистическими критериями, подлежат исключению из регрессионной модели, а сама модель - пересмотру.
30. Результат, полученный с нарушением указанных требований к применению метода регрессионного анализа, не может рассматриваться как достоверный.
31. **Процесс кластерно – корреляционного анализа** основывается на том рыночном факте, что на ценообразование в сегменте рынка, к которому принадлежит объект оценки, оказывает влияние очень ограниченное количество ценообразующих факторов, основными из которых является площадь, удалённость от некоторого пункта или иные. В процессе кластерно – корреляционного анализа это утверждение подлежит подтверждению.
32. В сегменте рынка, к которому относится объект оценки, на дату оценки и в месте оценки, как правило, присутствует больше, чем один ценовой кластер. Разница между разными ценовыми кластерами, присутствующими на рынке в сегменте, к которому относится объект оценки, как правило, выражается в непересекаемости интервалов удельных цен, ставок аренды или удельных затрат. В некоторых случаях эти интервалы могут пересекаться, что, как правило, имеет рационально – логические объяснения. При этом разница мер центральной тенденции по интервалу (среднее, медиана, середина интервала, значение, полученное согласованием с помощью метода наименьших квадратов, иное) является заметной и существенной.
33. Полученная ценовая кластеризация сегмента рынка, к которому относится объект оценки в месте оценки и на дату оценки, должна позволить оценщику однозначно определить ценовой кластер, к которому относится объект оценки. Это позволит предотвратить возможные спекуляции недобросовестного оппонента рыночными данными.
34. В случае, если на рынке в сегменте, к которому относится объект оценки, на дату оценки наблюдается только один ценовой кластер, 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 их других сегментов.

35. 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.
36. 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.
37. Не допускается использование аппроксимирующих уравнений немоногоного вида (имеющих максимумы и/или минимумы).
38. 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.
39. В процессе анализа рынка методом корреляционно – кластерного анализа предпочтительно дать объяснение различия удельных цен, ставок аренды и затрат на создание объектов в выявленных кластерах. В отдельных случаях, когда найти рационального объяснения наблюдающихся различий не удаётся необходимо исходить из того, что главной задачей оценщика в процессе анализа рынка является не объяснение всей картины рынка (что предпочтительно, но не обязательно), а определение того ценового кластера, к которому относится объект оценки.
40. Главным результатом анализа рынка методом корреляционно – кластерного анализа должно стать определение ценового кластера по удельным ценам, ставкам аренды и, при необходимости, удельным затратам на создание, к которому относится объект оценки. Это позволит осуществить логически полностью обоснованный переход от процесса анализа рынка непосредственно к процессу оценки.
41. Однородность (единообразие ценообразования) объектов в ценовом кластере, к которому относится объект оценки - отсутствие в корреляционной модели, описываемой уравнением аппроксимирующего тренда, выбросов (объектов с иным, нежели описываемое моделью ценообразованием) - должно быть обеспечено
- либо контролем средней (не более 15%) относительной (по модулю) и максимальной (не более 35%) относительной (по модулю) ошибок аппроксимации;
 - либо с помощью статистических критериев отбраковки выбросов в соответствии с ГОСТ Р 8.736-2011 «Измерения прямые многократные. Методы обработки результатов измерений. Основные положения».

После выявления выбросов они подлежат исключению из дальнейшего анализа, а корреляционная модель - пересмотру.

42. Объединение результатов кластерно – корреляционного анализа цен и ставок аренды позволяет осуществить оценку ставки капитализации в сегменте рынка, к которому принадлежит объект оценки, в месте расположения объекта оценки
43. **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 и
 - альтернативный вариант для оценки удельной рыночной стоимости объектов капитального строительства.
44. К применению обобщённого модифицированного метода выделения предъявляются те же требования, что и к методу корреляционно – кластерного анализа.
45. При применении *базового варианта обобщённого модифицированного метода выделения* используется следующая последовательность действий
- строится точечная диаграмма рассеяния в координатах «отношение цен (продажи или предложения на продажу) единых объектов недвижимости, используемых в анализе рынка, к площадям их земельных участков – отношение площадей объектов капитального строительства в единых объектах недвижимости - аналогах к площадям их земельных участков (коэффициент плотности застройки)»;
 - на полученной диаграмме выделяются ценовые кластеры;
 - для каждого из кластеров определяется уравнения линейного аппроксимирующих трендов со свободным членом;
 - наиболее вероятные значения удельных цен (продажи или предложения на продажу) земельного участка, полученные согласованием удельных цен (продажи или предложения на продажу) земельных участков, входящих в состав единых объектов недвижимости – аналогов, с помощью метода наименьших квадратов, в каждом ценовом кластере будет равно свободному члену уравнения линейного аппроксимирующего тренда.
46. При применении альтернативного варианта обобщённого модифицированного метода выделения используется следующая последовательность действий:
- строится точечная диаграмма рассеяния в координатах «отношение цен (продажи или предложения на продажу) единых объектов недвижимости, используемых в анализе рынка, к площадям их объектов капитального строительства – отношение площади земельных участков единых объектов недвижимости - аналогов к площадям их объектов капитального строительства (обратный коэффициент плотности застройки)»;
 - на полученной диаграмме выделяются ценовые кластеры;

- для каждого из кластеров определяется уравнения линейного аппроксимирующих трендов со свободным членом;
- наиболее вероятное значение удельной цены (продажи или предложения на продажу) объекта капитального строительства, полученное согласованием удельных цен (продажи или предложения на продажу) земельных участков, входящих в состав единых объектов недвижимости – аналогов, с помощью метода наименьших квадратов, в каждом ценовом кластере будет равно свободному члену уравнения линейного аппроксимирующего тренда;

47. В процессе анализа рынка должны быть выявлены все ценообразующие факторы, имеющие место в сегменте рынка, к которому относится объект оценки, в месте и на дату оценки.

48. Существенность влияния каждого ценообразующего фактора, используемого в оценке, должна быть показана в анализе рынка визуально на соответствующих графиках и/или с использованием статистических методов, например, с использованием критерия Манна – Уитни, или иным образом.

ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

49. Анализ рынка должен содержать ссылки на все использованные источники данных, включая ссылки на страницы с объявлениями о продаже, аренде объектов недвижимости.

50. Результаты анализа рынка должны быть обобщены в сводную таблицу, в которой должны быть представлены

- выявленные кластеры объектов по удельным ценам, ставкам аренды, при необходимости, удельным затратам на создание объектов недвижимости в сегменте объекта оценки;
- интервалы и наиболее вероятные значения указанных параметров;
- интервала и наиболее вероятные значения норм вакансий в сегменте объекта оценки;
- интервала и наиболее вероятные значения величин удельных расходов на содержание (эксплуатационные расходы и коммунальные платежи) объектов недвижимости в сегменте объекта оценки;
- интервала и наиболее вероятные значения ставок капитализации объектов недвижимости в сегменте объекта оценки;
- иные данные по усмотрению оценщика.

Федеральный стандарт оценки № 8.5. «Оценка рыночной стоимости недвижимости. Анализ наиболее эффективного использования».

1. Наиболее эффективное использование единого объекта недвижимости может соответствовать его текущему (фактическому) использованию или предполагать иное, альтернативное использование, например, изменение текущего основного вида разрешённого использования земельного участка, капитальный ремонт, реконструкцию или снос имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства и/или неотделимых улучшений.
2. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами анализа наиболее эффективного использования для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости (аналогов) при применении каждого подхода.
3. Для объектов недвижимости, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства и/или иные улучшения, наиболее эффективное использование определяется в два этапа:
 - 1) для земельного участка;
 - 2) для единого объекта недвижимости.
4. Если это необходимо для назначения оценки, анализ наиболее эффективного использования земельного участка и вся последующая оценка может основываться на специальном (особом) предположении о том, что наиболее финансово целесообразное использование земельного участка на дату анализа юридически допустимо и физически возможно или станет таковым на некоторую определённую дату в будущем. В этом случае необходимость такого предположения должна исходить от заказчика оценки, а само предположение должно быть указано в задании на оценку. Оценщик не может использовать такое предположение в качестве самостоятельно сформулированного допущения.
5. Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены разумно достоверные обоснования, не требующие расчетов.
6. Все расчётные параметры, используемые в расчётах при анализе наиболее эффективного использования, должны быть в разумной степени достоверными, что должно быть показано в отчёте об оценке.
7. Анализ наиболее эффективного использования помещений, проводится на основании анализа наиболее эффективного использования единого объекта недвижимости, частями которого они являются. При этом фактическое использование помещений может быть более эффективным, чем наиболее эффективное использование единого объекта недвижимости, совпадать с ним,

но не может быть менее эффективным, чем наиболее эффективное использование единого объекта недвижимости.

8. Наиболее эффективное использование объекта недвижимости, оцениваемого в отдельности, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе единого имущественного комплекса.
9. Соответствие текущего (фактического) использования объекта оценки наиболее эффективному использованию не отменяет необходимости рассмотрения более эффективного использования объекта оценки при сохранении текущего использования – изменения специализации склада, изменения класса бизнес – центра, изменения класса индивидуального или многоквартирного жилого дома, реконцепции торгового центра и т.п.
10. При анализе наиболее эффективного использования земельного участка в качестве альтернативных объектов капитального строительства, расположенных на участке, рассматриваются новые современные объекты, не имеющие физического износа, функционального устаревания и внешнего обесценения, наилучшим образом подходящие для данного земельного участка – идеальные улучшения.
11. При анализе наиболее эффективного использования единого объекта недвижимости фактически существующие на участке объекты капитального строительства сопоставляются с вышеуказанными новыми объектами, наилучшим образом, подходящими для данного земельного участка.
12. Анализ наиболее эффективного использования как свободного земельного участка, так и единого объекта недвижимости, в отчёте об оценке производится в следующем порядке
 - 1) анализ юридической допустимости,
 - 2) анализ физической возможности,
 - 3) анализ финансовой целесообразности,По результатам проведения трёх указанных видов анализа делается вывод о наиболее эффективном использовании объекта оценки, дающем его максимальную рыночную стоимость.
13. В случае, если на каком-то этапе анализа наиболее эффективного использования выявляется недопустимость, невозможность или нецелесообразность альтернативных текущему видов использования, анализ прекращается, а текущее использование признаётся наиболее эффективным. При этом необходимо иметь в виду то, что если текущее использование является юридически несоответствующим или недопустимым, то альтернативное наиболее эффективное использование существует обязательно.
14. Анализ наиболее эффективного использования в обязательном порядке должен основываться на:
 - анализе сложившихся тенденций рынка в месте нахождения объекта оценки на дату оценки, показывающих наличие / отсутствие спроса на то или иное использование земельных участков и единых объектов недвижимости – как

правило, не допускается анализ видов использования земельных участков и единых объектов недвижимости, наличие спроса на которые не имеет подтверждения в виде уже осуществлённых прецедентов;

- анализе физических характеристик объекта оценки – не допускается анализ видов использования земельных участков и единых объектов недвижимости, не соответствующих физическим характеристикам объекта оценки;
- анализе местоположения объекта оценки и окружающей его застройки – без специального обоснования разумной вероятности не допускается анализ альтернативных текущему видов использования, не характерных для места расположения объекта оценки на дату проведения анализа;
- анализе сопоставимых конкурентных земельных участков и единых объектов недвижимости;
- сопоставлении рыночной стоимости объекта оценки при его текущем использовании и его потенциальной рыночной стоимости при альтернативных видах использования.

15. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка

15.1. Юридическая допустимость.

15.1.1. При анализе юридической допустимости использования земельного участка оценщиком анализируются:

- Выписки соответствующих и доступных видов из Единого государственного реестра недвижимости, необходимые для конкретной оценки;
- Градостроительный план земельного участка;
- Генеральный план и/или Правила землепользования и застройки населённого пункта, в котором находится земельный участок.

15.1.2. Юридически допустимыми разумно – вероятными альтернативными видами использования земельного участка являются текущий вид разрешённого использования, а также иные основные виды использования, предусмотренные правилами землепользования и застройки (указанные в градостроительном плане земельного участка), характерные для места расположения объекта оценки на дату проведения анализа, соответствующие строительным и экологическим нормам, установленным ограничениям и обременениям.

15.1.3. Основные виды использования земельных участков, не характерные для места расположения объекта оценки на дату проведения анализа, могут рассматриваться в качестве разумно – вероятных альтернативных видов использования только при наличии специального обоснования разумной вероятности таких видов использования.

15.1.4. Условно разрешённые виды использования земельного участка, предусмотренные правилами землепользования и застройки (указанные в градостроительном плане земельного участка), могут рассматриваться в качестве разумно – вероятных альтернативных текущему видов использования земельного участка только при наличии подтверждения уполномоченным

- органом муниципальной власти возможности такого использования на дату анализа.
- 15.1.5. Вспомогательные виды использования земельного участка, предусмотренные правилами землепользования и застройки (указанные в градостроительном плане земельного участка) не могут рассматриваться в качестве разумно – вероятных видов использования земельного участка. Однако, при наличии такой возможности они должны быть рассмотрены как виды дополнительного использования части (в том числе излишней части) земельного участка, повышающие эффективность его использования.
- 15.1.6. В отдельных случаях, например, для вновь образуемых земельных участков, в том числе путём разделения существующего земельного участка, и при отсутствии соответствующей процедуры, установленной законом, разумная вероятность основного разрешённого вида использования, который будет установлен, может быть подтверждена ссылками на соответствующие судебные прецеденты.
- 15.1.7. При определении параметров застройки (улучшения) земельного участка (плотности застройки, коэффициента плотности застройки и т.п.) предпочтительным является использование не предельных нормативных значений соответствующих параметров, а параметров, фактически сложившихся в ближайших окрестностях анализируемого земельного участка.
- 15.1.8. При учёте ограничений и обременений земельного участка во внимание, как правило, принимаются те ограничения и обременения, которые указаны в выписках из Единого государственного реестра объектов недвижимости по данному участку, то есть зарегистрированные в законном порядке.
- 15.2. Физическая возможность
- 15.2.1. Разумно - вероятными физически возможными видами использования земельного участка являются юридически допустимые виды использования земельного участка в параметрах застройки (улучшения), предусмотренных правилами землепользования и застройки (указанных в градостроительном плане земельного участка), не имеющие разумно прогнозируемых негативных социальных последствий.
- 15.2.2. Дополнительно при анализе физической возможности необходимо учесть очевидные или публично известные ограничения на использование земельного участка, которые могут быть не учтены в правилах землепользования и застройки. В частности, такие ограничения могут быть связаны с площадью, формой, шириной, глубиной, рельефом земельного участка, открытостью доступа, доступностью центральных и автономных коммунальных услуг, особенностями грунтов, рисками стихийных бедствий, оползней и иными уместными рисками и факторами.

- 15.2.3. При учёте разумно прогнозируемых негативных социальных последствий использования земельного участка принимаются во внимание очевидные социальные последствия или прецеденты социальных последствий, имевшие место ранее в данной или иных локациях.
- 15.3. Финансовая целесообразность
- 15.3.1. Финансово – целесообразным является вид использования земельного участка, дающий его положительную рыночную стоимость. Финансово нецелесообразным является вид использования земельного участка, дающий его нулевую или отрицательную рыночную стоимость.
- 15.3.2. Финансовая целесообразность альтернативных видов использования сопоставляется с текущим использованием.
- 15.3.3. Для определения финансовой целесообразности вида использования земельного участка применяются общепринятые методы оценки земельных участков, приведённые в настоящем Федеральном стандарте оценки, с учётом их особенностей и ограничений.
- 15.4. Наиболее эффективным является такое финансово целесообразное использование земельного участка, которое даёт его рыночную стоимость в два и более раз выше, чем при текущем (фактическом) использовании.
16. Анализ наиболее эффективного использования единого объекта недвижимости.
- 22.1. Анализ наиболее эффективного использования единого объекта недвижимости рассматривает три возможных действия, связанных с объектом капитального строительства, расположенном на земельном участке:
- сохранение существующего объекта капитального строительства в том виде, в котором он находится;
 - изменение объекта капитального строительства путём замены оборудования, капитального ремонта или реконструкции с целью повышения функциональной эффективности;
 - сноса объекта капитального строительства с последующим строительством нового объекта капитального строительства, либо оставлении земельного участка свободным.
- 22.2. Юридическая допустимость и физическая возможность любого из указанных действий следует из анализа наиболее эффективного использования земельного участка – если они обеспечиваются для земельного участка, то они обеспечиваются и для единого объекта недвижимости.
- 22.3. Финансовая целесообразность
- 15.4.1. Финансовая целесообразность / не целесообразность любого из указанных действий определяется на основе сопоставления затрат, которые необходимо понести для изменения объекта капитального строительства, и ожидаемого увеличения рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

- 15.4.2. Сохранение существующего объекта капитального строительства финансово целесообразно если наиболее эффективное использование земельного участка совпадает с текущим использованием, и анализ не выявляет альтернативные варианты использования объекта капитального строительства, увеличивающие рыночную стоимость единого объекта недвижимости в два и более раз по сравнению с затратами, которые необходимо понести для этого. При этом объект капитального строительства может требовать переоборудования и/или капитального ремонта для повышения эффективности текущего использования.
- 15.4.3. Изменение объекта капитального строительства или иных улучшений путём переоборудования, капитального ремонта или реконструкции является финансово целесообразным, если наиболее эффективное использование земельного участка не совпадает с текущим использованием земельного участка, а затраты на изменение объекта капитального строительства более чем в два раза меньше ожидаемого увеличения стоимости единого объекта недвижимости.
- 15.4.4. Снос объектов капитального с последующим строительством новых объектов капитального строительства финансово целесообразно, если наиболее эффективное использование земельного участка не совпадает с текущим использованием земельного участка, а затраты на снос и новое строительство в два и более раз меньше, чем ожидаемое увеличение стоимости единого объекта недвижимости.
- 15.4.5. Снос объектов капитального строительства с последующим оставлением земельного участка свободным финансово целесообразно, если объект капитального строительства не имеет положительной рыночной стоимости (даёт отрицательный вклад в рыночную стоимость единого объекта недвижимости) при наиболее эффективном использовании земельного участка, но состояние рынка таково, что на нём отсутствует спрос на наиболее эффективное использование земельного участка.

17. В случаях, когда это имеет место для объекта оценки при проведении анализа наиболее эффективного использования оценщик должен особо рассмотреть следующие случаи, при которых принятие специального (особого) предположения о соответствии текущего использования объекта оценки наиболее эффективному использованию при оценке рыночной стоимости не допускается:

- строительство объекта оценки или создание иных улучшений не завершено вне зависимости от того, продолжается ли строительство или уже было остановлено в прошлом;
- объект оценки имеет избыточную или излишнюю площадь земельного участка;

- объект оценки имеет юридически несоответствующее фактическое использование,
- объект оценки имеет рыночно несоответствующее фактическое использование;
- объект оценки имеет незаконное фактическое использование,
- объект оценки имеет смешанное использование,
- фактическое использование объекта оценки – использование в качестве объекта специального назначения.

18. Строительство объекта капитального строительства не завершено вне зависимости от того, продолжается ли строительство или остановлено в прошлом

- в оценке не допустимо игнорировать тот факт, что завершение строительства может быть не целесообразным по причине изменения тенденций рынка, физического износа и/или функционального устаревания;
- необходимо рассмотреть варианты изменения проекта строительства, реконструкции или сноса.

19. Избыточная и/или излишняя площадь земельного участка

- земельный участок с излишней площадью может иметь два отдельных вида наиболее эффективного использования:
 - наиболее эффективное использование исходного и оставшегося земельного участка,
 - иное наиболее эффективное использование излишней площади исходного земельного участка.
- избыточная площадь исходного земельного участка, которая на дату оценки является неиспользуемой, в лучшем случае может быть использована для расширения существующих объектов капитального строительства или использования в соответствии со вспомогательным видом использования.

20. Юридически несоответствующее фактическое использование

- в оценке не допускается игнорировать несоответствующее юридическое текущее использование земельных участков и объектов капитального строительства;
- при анализе объектов с юридически несоответствующим использованием оценщик должен с разумной степенью достоверности определить, может ли объект продолжать функционировать при текущем использовании и/или позволяют ли применимые нормативные ограничения привести текущее использование в соответствие с нормативными требованиями.

21. Рыночно несоответствующее использование

- в оценке не допускается игнорировать рыночно несоответствующее текущее использование объектов капитального строительства;
- при анализе объектов капитального строительства с рыночно несоответствующим использованием оценщик должен с разумной степенью достоверности определить, может ли объект продолжать функционировать при текущем использовании и/или позволяют ли применимые нормативные ограничения привести текущее использование в соответствие наблюдаемыми рыночными параметрами.

22. Незаконное фактическое использование

- в оценке не допускается игнорировать незаконность текущего использования объектов капитального строительства; в частности:
 - в случае, если приведение текущего использования объекта капитального строительства в законное состояние является разумно вероятным (например, ввод объекта в эксплуатацию в соответствии с нормами закона), оценка может быть основана на законности текущего использования с корректировкой на затраты по приведению текущего использования в законное состояние; в частности, обеспечение законного статуса объекта может включать в себя его капитальный ремонт или реконструкцию, а также уплату сборов и/или штрафов;
 - в случае, если приведение текущего использования объекта капитального строительства в законное состояние не является разумно вероятным (например, объект является аварийным и подлежит сносу и утилизации), его рыночная стоимость может быть принята равной одному условному рублю, а из рыночной стоимости земельного участка должны быть вычтены затраты на снос незаконного объекта капитального строительства.

23. Смешанное использование

- наиболее эффективное использование как земельного участка, так и объекта капитального строительства может включать в себя более чем одно наиболее эффективное использование, в частности:
 - крупный земельный участок может быть пригоден для многоэтажной жилой застройки с торговым центром, рекреационной зоной и иными объектами;
 - бизнес-парки часто располагают площадками для розничных магазинов и складских или легких производственных зданий;
 - лесные или пастбищные угодья могут также использоваться для охоты, отдыха и иных целей;
 - земельные участки для линий электропередач, могут одновременно быть парками или использоваться в сельскохозяйственных целях;
 - в дополнение к номерам для временного проживания отель может включать в себя ресторан, бар, бассейн и розничные магазины;
 - многоэтажное здание может содержать офисы, квартиры и розничные магазины;
- в этих случаях различные части земельного участка и объекта капитального строительства будут иметь различные виды наиболее эффективного использования, а оценщик должен отдельно проанализировать стоимость вклада каждого такого использования с учётом требований настоящего Федерального Стандарта.

24. Наиболее эффективное использование объектов недвижимости специального назначения

- если объект недвижимости специального назначения на дату анализа используется и в течение прогнозного периода не прогнозируется прекращение его использования, то наиболее вероятно, что наиболее эффективное использование объекта специального назначения является его текущее использование,

- в противном случае, когда объект недвижимости специального назначения не используется и в течение прогнозного периода не прогнозируется начало или возобновление его использования, наиболее эффективное использование такого объекта заключается в его сносе / демонтаже и утилизации, его рыночная стоимость принимается равной одному условному рублю, а затраты на снос / демонтаж и утилизацию должны быть вычтены из рыночной стоимости земельного участка, определённой при его наиболее эффективном использовании.

Федеральный стандарт оценки № 8.6. «Оценка рыночной стоимости недвижимости. Подходы к оценке и общепринятые методы оценки»

ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1. В оценке недвижимости используются три подхода – сравнительный, доходный и затратный, в каждом из которых имеются свои методы.
2. Помимо методов каждого из подходов в оценке используются комбинированные методы, объединяющие в себе последовательное применение методов разных подходов.
3. 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.
4. 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

5. Сравнительный подход всегда, когда он применим и применяется соответствующим образом, даёт результат оценки, который наиболее достоверен и легко воспринимается потребителями.
6. 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 стоимости земли, затрат строительства, предпринимательского стимула, износов, устареваний и обесценений.
7. В рамках сравнительного подхода величина стоимости или иного параметра определяется путем анализа 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).
8. Соответствие объектов – аналогов их обязательным признакам должно быть показано в отчёте об оценке с использованием методов корреляционного анализа, регрессионного анализа или иным образом. Не допускается

использование в оценке в качестве объектов – аналогов объектов, не удовлетворяющих хотя бы одному из обязательных признаков.

9. Перечень объектов – аналогов для использования в оценке должен быть сформирован по итогам анализа рынка. Не допускается использование в оценке в качестве аналогов объектов, не рассмотренных ранее в ходе анализа рынка.
10. Сравнительный подход должен применяться всегда, но 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).
11. Использование в оценке не достаточного 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.
12. При проведении оценки должны быть описан 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.
13. При применении всех методов сравнительного подхода достаточность для оценки количества объектов – аналогов должна быть показана в отчёте об оценке с помощью статистических методов,
 - с использованием параметрических критериев Фишера, Стьюдента в тех случаях, когда и использование соответствует предъявляемым требованиям по количеству объектов - аналогов,
 - непараметрического критерия ранговой корреляции Спирмена, или иным образом.
14. В случаях, когда известны данные о ценах, ставках аренды, затратах строительства или иных необходимых для оценки величинах, относящихся к объекту оценки, в качестве **одного из объектов – аналогов может быть использован** объект оценки.
15. 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.

16. Для получения достоверного результата оценки не допускается использование в оценке ценообразующих факторов, существенность влияния на цену которых не показана при анализе рынка. Однако, существенность влияние отдельных ценообразующих факторов может быть очевидным (например, наличие / отсутствие отделки в помещениях, физическое состояние зданий, наличие / отсутствие тех или иных коммуникаций на земельном участке и т.п.) и/или многократно показанным в источниках вторичной рыночной информации. В этих случаях допускается учёт такого рода факторов в оценке без показа существенности их влияния.
51. Не являются ценообразующими факторами наличие в абсолютной или удельной цене, арендной плате или ставке аренды, абсолютных или удельных затратах и т.п. величинах налога на добавленную стоимость, а также величина торга между продавцом (арендодателем, подрядчиком) и потенциальным покупателем (арендатором, заказчиком). При этом
- 1) корректировка, удаляющая налог на добавленную стоимость из рассматриваемой величины, приводит её к расчётной базе, не включающей налог на добавленную стоимость;
 - 2) корректировка, учитывающая торг между продавцом (арендодателем, подрядчиком) и потенциальным покупателем (арендатором, заказчиком), приводит рассматриваемую величину к расчётной базе цен сделок.
17. 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 корреляционно – кластерного анализа;
 - 3) обобщённым модифицированным методом выделения;
 - 4) методом регрессионного анализа.
18. При применении всех методов оценки сравнительным подходом для выполнения расчетов используются сложившиеся на рынке оцениваемого объекта абсолютные или удельные показатели (единицы сравнения), в частности цена или годовая арендная плата, удельная цена, ставка аренды за единицу площади или единицу объема, удельные затраты строительства за единицу площади или объёма и т.п.
19. 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 они должны быть скорректированы на величину, равную $1,00 : (1,00 + \text{Действующая ставка налога на добавленную стоимость})$. При этом необходимо учитывать, что в случае единого объекта недвижимости налог на добавленную стоимость, включённый в его цену, относится только к цене объекта капитального строительства, но не к цене земельного участка. В связи с этим для корректировки цены единого объекта на величину налога на добавленную стоимость требуется применять корректную методологию.

20. При использовании в расчётах не фактических, а запрашиваемых абсолютных или удельных показателей они корректируются на торг между продавцом (арендодателем, подрядчиком) и потенциальным покупателем (арендатором, заказчиком), при этом для определения величины корректировок на торг определяются на основании вторичных рыночных данных, поскольку использование первичных рыночных данных в данном случае, как правило, невозможно.

21. 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;
- 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. Однако, при отсутствии таких данных допускается определение корректировок на отдельные ценообразующие факторы, влияние которых очевидно или многократно показано в источниках вторичной рыночной информации и данных, на основании вторичных рыночных данных.
- Корректировки должны применяться таким образом, чтобы характеристики каждого используемого объекта – аналога приближались к тем же характеристикам объекта оценки.
- Полученные скорректированные значения рассматриваемых показателей объектов – аналогов согласуются между собой для получения итогового наиболее вероятного значения рассматриваемого показателя.
- При использовании в оценке удельного показателя его итоговое наиболее вероятное значение умножается на площадь (объём, иную характеристику) объекта оценки.

21.1. При определении величин количественных корректировок используются следующие методы:

21.1.1. **метод пары групп**, в процессе которого

- определяется удельный показатель, на основании которого будет определяться корректировка – удельная цена, ставка аренды, удельные затраты;
- формируются **две однородных выборки достаточного количества объектов**, расположенных в одной локации, объекты первой из которых обладает признаком, на различие в котором ищется корректировка, например, наличием 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 (средние значения, медианы, значения, полученные согласованием методом наименьших квадратов);

21.1.2. **метод группы пар**, в процессе которого

- определяется удельный показатель, на основании которого будет определяться 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, наличием отопления в складском помещении, а второй не обладает признаком, на который ищется корректировка;
- определяются отношение рассматриваемых удельных показателей для каждой пары;
- искомая корректировка определяется как наиболее вероятное значение отношений рассматриваемых удельных показателей для каждой пары (среднее значение, медиана, значение, полученное согласованием методом наименьших квадратов);

21.1.3. **метод компенсации затрат**, при котором величина корректировки определяется на основании затрат, требуемых на создание некоторого признака, присутствующего / отсутствующего у объекта аналога и отсутствующего / присутствующего у объекта оценки, с учётом в необходимых случаях величины предпринимательского стимула.

21.1.4. **аналитический метод**, применяемые 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 использования таковых.

22. **Метод качественных корректировок.** Метод качественных корректировок может использоваться для подтверждения результатов моделирования или как предварительный этап моделирования. При применении метода качественных корректировок используется та же самая последовательность действий, что и при применении метода количественных корректировок, однако величины корректировок определяются на качественном уровне. При реализации метода качественных корректировок

- объекты-аналоги сравниваются по каждому свойству с использованием шкалы порядков;
- 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.
- веса всех факторов считаются одинаковыми.

23. **Метод корреляционно – кластерного анализа.** При применении метода корреляционно – кластерного анализа используется следующая последовательность действий:

- по результатам анализа рынка методом корреляционно - кластерного анализа определяется ценовой кластер, к которому относится объект оценки;
- оценка производится по уравнению аппроксимирующего тренда, полученному в процессе анализа рынка для ценового кластера, к которому относится объект оценки, тем самым осуществляется согласование рассматриваемых показателей объектов – аналогов с помощью метода наименьших квадратов.

24. **Обобщённый модифицированный метод выделения.** При применении обобщённого модифицированного метода выделения используется следующая последовательность действий:

- по результатам анализа рынка базовым и/или альтернативным вариантом обобщённого модифицированного метода выделения определяется ценовой кластер, к которому относится объект оценки
- определяются наиболее вероятные значения удельной цены (продажи или предложения на продажу) земельного участка и/или удельной цены (продажи или предложения на продажу) объекта капитального строительства;
- цены (продажи или предложения на продажу) земельного участка и/или объекта капитального строительства, входящих в состав объекта оценки, определяется умножением удельной цены (продажи или предложения на продажу) земельного участка и/или объекта капитального строительства на площадь земельного участка и/или объекта капитального строительства.

24.1. При невозможности достоверно определить удельную цену (продажи или предложения на продажу) земельного участка базовым вариантом метода или удельную цену (продажи или предложения на продажу) объекта капитального строительства альтернативным вариантом метода, как свободного члена соответствующего уравнения линейного аппроксимирующего тренда (неоднородность данных, низкий уровень корреляции) соответствующие удельные цены могут быть определены как коэффициенты при аргументе в соответствующих уравнениях линейных аппроксимирующих трендов альтернативного и базового варианта метода соответственно.

24.2. Помимо определения удельных рыночных стоимостей земельных участков и объектов капитального строительства обобщённый модифицированный метод выделения может быть использован для определения рыночных ставок аренды земельных участков и объектов капитального строительства на основании запрашиваемых или фактических значений годовых арендных плат за единые объекты недвижимости - аналоги. Этот процесс полностью аналогичен описанному выше за тем исключением, что вместо цен (продаж или предложений на продажу) единых объектов недвижимости – аналогов в оценке используются годовые арендные платы (фактические или запрашиваемые) единых объектов недвижимости – аналогов.

25. **Метод регрессионного анализа.** При применении метода регрессионного анализа используется следующая последовательность действий:

- по результатам анализа рынка методом регрессионного анализа определяется регрессионная модель, наиболее подходящая для оценки объекта оценки (при использовании в анализе рынка нескольких регрессионных моделей);
 - оценка производится по регрессионному уравнению этой модели путём подстановки в неё значений факторов, соответствующих объекту оценки.
26. При применении всех методов сравнительного подхода результат оценки не должен иметь среднюю относительную по модулю ошибку (ошибку аппроксимации), превышающую 15%, и максимальную относительную по модулю ошибку (ошибку аппроксимации), превышающую 35%. Это даёт основания утверждать, что результат оценки получен на однородном по ценообразованию наборе объектов-аналогов и учитывает все существенные факторы ценообразования.
27. При их наличии, объекты, которые рассматривались как аналоги, приводящие к выходу указанных ошибок за указанные пределы, должны быть удалены из набора объектов – аналогов, используемого в оценке, как выбросы (объекты, имеющие иное ценообразование по сравнению с объектами – аналогами), после чего процесс оценки должен быть повторён заново.
28. При необходимости и возможности методы сравнительного подхода могут использоваться совместно.

ДОХОДНЫЙ ПОДХОД. МЕТОДЫ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

29. Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.
30. 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.
31. Доходный подход неприменим для оценки единых объектов недвижимости, имеющих площадь земельного участка, отличающуюся от рыночной нормы.
32. При оценке доходным подходом используются метод прямой капитализации и метод дисконтирования денежных потоков, включая его разновидность – метод капитализации по расчётным моделям.
33. **Метод прямой капитализации** применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию.
- 33.1. Преимуществами метода прямой капитализации являются
- простота использования и легкость объяснения заинтересованным лицам,
 - отражение мышления участников рынка,

- убедительность оценки стоимости при использовании данных об объектах – аналогах.
- 33.2. Метод прямой капитализации отличается от метода дисконтирования денежных потоков тем, что в нём явно не учитывает отдельные денежные потоки за каждый год в будущем.
- 33.3. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку чистого операционного дохода от объекта оценки на соответствующую рынку ставку капитализации.
- 33.4. Как правило, чистый операционный доход от объекта оценки представляет собой соответствующий рынку доход от аренды объекта недвижимости, не включающий в себя
- налог на добавленную стоимость;
 - платежи за коммунальные услуги – электроэнергия, тепло, газ, вода и пр.;
 - эксплуатационные расходы – все иные расходы;
 - неполученные вследствие наличия у объекта оценки вакантных, неиспользуемых площадей;
 - неуплаты арендной платы арендаторами.
- 33.5. В необходимых случаях чистый операционный доход должен также учитывать затраты арендаторов на улучшения объекта оценки, а также иные уместные факторы.
- 33.6. Оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы и автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости – элементы движимого имущества и нематериальных активов (торговой марки и иных нематериальных активов).
- 33.7. Соответствующий рынку доход от аренды объекта недвижимости определяется
- методами сравнительного подхода;
 - при специально показанной в отчёте об оценке невозможности применения сравнительного подхода - как соответствующая рынку годовая норма прибыли на соответствующие рынку затраты, связанные с объектом оценки – эксплуатационные расходы и коммунальные платежи.
- 33.8. Величина нормы вакансий, используемая в оценке, должна соответствовать фактической вакантности помещений, имеющей место у объекта оценки, и рыночной норме вакансий. При этом
- в случае, если фактическая вакантность площадей объекта оценки меньше рыночной нормы вакансий, в оценке используется рыночная норма вакансий;
 - в случае, если фактическая вакантность площадей объекта оценки больше рыночной нормы вакансий, в оценке используется фактическая вакантность площадей объекта оценки;
 - в этом случае при наличии обоснованной перспективы достижения объектом оценки рыночной нормы вакансий в течение прогнозного

- периода оценки, оценка должна производиться методом дисконтирования денежных потоков.
- 33.9. Величина чистого операционного дохода, используемая в оценке, должна соответствовать фактическому чистому операционному доходу, имеющему место у объекта оценки, и рыночной величине чистого операционного дохода. При этом
- в случае, если фактический чистый операционный доход объекта оценки больше рыночной величины чистого операционного дохода, в оценке используется рыночная величина чистого операционного дохода;
 - в случае, если фактический чистый операционный доход объекта оценки меньше рыночной величины чистого операционного дохода, в оценке используется фактический чистый операционный доход объекта оценки;
 - в этом случае при наличии обоснованной перспективы достижения объектом оценки рыночной величины чистого операционного дохода в течение прогнозного периода оценки, оценка должна производиться методом дисконтирования денежных потоков.
- 33.10. Методами определения соответствующей рынку ставки капитализации являются:
- 33.10.1. **метод пары групп**, при котором
- в ходе анализа не менее чем достаточного количества однородных годовых арендных плат за объекты того же сегмента рынка, расположенных в том же месте на ту же дату, определяется наиболее вероятное значение удельного чистого операционного дохода;
 - в ходе анализа не менее чем достаточного количества однородных цен объектов того же сегмента рынка, расположенных в том же месте на ту же дату, определяется наиболее вероятное значение удельной рыночной стоимости;
 - для выполнения требования однородности средняя относительная по модулю ошибка (ошибка аппроксимации) наиболее вероятных значений арендных плат и цен не может превышать 15%, а максимальная – 35%;
 - достаточность количества однородных арендных плат и цен должна быть показана с помощью статистических критериев или иным образом;
 - делением наиболее вероятного значения удельного чистого операционного дохода на наиболее вероятное значение удельной рыночной стоимости определяется ставка капитализации, соответствующая рынку в сегменты рынка объекта оценки в месте и на дату оценки.
- 33.10.2. **метод группы пар**, при котором
- в ходе анализа не менее чем достаточного количества однородных данных об объектах, для которых одновременно известны цены и чистые операционные

- доходы (пара данных), определяются ставки капитализации для каждой пары доходов и цен;
- затем определяется наиболее вероятное значение ставки капитализации для рассмотренной группы пар;
 - для выполнения требования однородности средняя относительная по модулю ошибка (ошибка аппроксимации) наиболее вероятного значения ставки капитализации не может превышать 15%, а максимальная – 35%;
 - достаточность количества однородных пар данных должна быть показана с помощью статистических критериев или иным образом.
- 33.10.3. **метод (техника) группы инвестиций** основан на том рыночном факте, что покупка недвижимости, как правило осуществляется с использованием комбинации собственных и заёмных средств, при этом
- ставка капитализации определяется как средневзвешенные затраты на собственные средства (средства инвестора) и заёмные средства;
 - в расчёте используются соответствующие рынку затраты (процентные ставки) на собственные и долгосрочные (как правило 10 лет) заёмные средства;
 - процентные ставки на собственные средства не могут быть ниже процентных ставок на заёмные средства;
 - минимальное значение интервала ставки капитализации, полученной методом группы инвестиций, соответствует случаю, когда в течение всего срока погашения задолженности (как правило 10 лет) инвестор не получает никакого дохода на свои средства, т.е. нулевых затрат на собственные средства;
 - максимальное значение ставки капитализации, полученной методом группы инвестиций, соответствует случаю, когда в течение всего срока погашения задолженности (как правило 10 лет) происходит полное погашение задолженности по заёмным средствам и полный возврат средств инвестора, а также получение кредитором и инвестором одинаковой доходности на свои средства, равной процентной ставке по заёмным средствам.
- 33.10.4. В случаях, когда имеются достоверные данные участников строительного 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.
- 33.10.5. Значение ставки капитализации, соответствующее рынку, не может выходить за интервал, границы которого определяют **барьерные ставки капитализации**. При этом при нормальном, не кризисном состоянии рынка недвижимости

- минимум этого интервала составляет величину, равную бескупонной доходности по государственным облигациям со сроком до погашения 10 лет, увеличенную на 1 процентный пункт (минимальную премию за риск) – ниже этого значения инвестиции в недвижимость не имеют смысла;
 - максимум этого интервала равен максимуму интервала ставки капитализации, определённого методом группы инвестиций – более высокие ставки капитализации представляют собой случаи вынужденных, не рыночных сделок.
34. Одним из случаев применения метода прямой капитализации является **метод капитализации земельной ренты** при оценке земельных участков, при котором
- методами сравнительного подхода определяется чистый операционный доход объекта оценки;
 - общепринятыми методами на основании сопоставления определяется ставка капитализации в сегменте рынка, к которому принадлежит объект оценки;
 - ранее полученный чистый операционный доход объекта оценки делится на полученное значение ставки капитализации.
35. **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 доходности инвестиций в аналогичную недвижимость. Метод дисконтирования денежных потоков отличается от метода прямой капитализации тем, что в нём явно учитывает отдельные денежные потоки за каждый год в будущем.
36. 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, в частности – будет происходить наполнение объекта оценки арендаторами, будет происходить продажа объекта оценки частями и т.п.;
 - в сегменте, к которому относится объект оценки по причине влияния внутренних и/или внешних факторов будет происходить существенные изменения чистых операционных доходов и/или стоимости;
- а также в иных уместных случаях.
37. При использовании метода дисконтированных денежных потоков динамика изменения доходов и/или стоимости должна быть обоснована с разумной степенью достоверности, например, на основании долгосрочной ретроспективной динамики.

38. Как правило, в методе дисконтирования денежных потоков разделяют два периода дисконтирования – прогнозный и постпрогнозный. При этом
- стоимость объекта недвижимости определяется как сумма величин чистых операционных доходов в прогнозный и постпрогнозный период, дисконтированных к дате оценки по ставке дисконтирования;
 - продолжительность прогнозного периода выбирается, исходя из
 - типичного срока владения объектом недвижимости - как правило 10 лет;
 - срока, в течение которого чистый операционный доход от объекта недвижимости перестанет изменяться (утратит динамику) и стабилизируется на некотором постоянном уровне или динамика его изменения (как правило роста) станет постоянной;
 - 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
 - методом прямой капитализации в случае, если прогнозируется, что в постпрогнозный период чистый операционный доход от объекта недвижимости перестанет изменяться (утратит динамику);
 - методом капитализации по расчётной модели Гордона (модель постоянного роста);
 - как цена продажи объекта недвижимости в конце прогнозного периода.
39. Ставка дисконтирования в постпрогнозный период
- принимается равной ставке капитализации в последний год прогнозного периода в случае, если в постпрогнозный период чистый операционный доход от объекта недвижимости перестанет изменяться (утратит динамику);
 - принимается равной ставке дисконтирования в последний год прогнозного периода в случае, если в течение постпрогнозного периода прогнозируется постоянный рост стоимости с темпом, равным темпу роста стоимости в последний год прогнозного периода.
40. Одним из примеров применения метода дисконтирования денежных потоков в оценке земельных участков является **метод анализа процесса девелопмента земельных участков**, для которых процесс этапа девелопмента заключается в создании нескольких или многих объектов недвижимости (в частности – индивидуальных жилых домов, квартир или апартаментов), занимает протяжённый период времени и может состоять из нескольких стадий; процесс этапа продажи также занимает протяжённый период в связи с необходимостью продажи единичных объектов недвижимости отдельным покупателям; при этом процессы этапов девелопмента и продажи которых могут пересекаться во времени. В данном методе реализуется следующая последовательность действий
- определяется прогнозный временной график затрат на девелопмент земельного участка, которые необходимо будет понести в течение периода девелопмента;
 - определяются прогнозный временной график получения доходов от продажи результатов девелопмента земельного участка, которые прогнозируются к получению на этапе продажи;

- общепринятыми методами определяется рыночная ставка дисконтирования, характерной для девелопмента в сегменте объекта оценки, учитывающей предпринимательский стимул;
- доходы от продажи результатов девелопмента земельного участка, которые прогнозируются к получению на этапе продажи, а также затраты на девелопмент земельного участка, которые необходимо будет понести в течение периода девелопмента, дисконтируются к дате оценки по определённой ставке дисконтирования, характерной для девелопмента в сегменте объекта оценки;
- дисконтированные затраты на девелопмент земельного участка, которые необходимо будет понести в течение периода девелопмента, вычитаются из дисконтированных доходов от продажи результатов девелопмента земельного участка, которые прогнозируются к получению на этапе продажи;
- полученная разность представляет собой рыночную стоимость земельного участка.

41. **Метод капитализации по расчетным моделям** применяется для оценки недвижимости, генерирующей 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 которого зависит от прогнозируемой постоянной или регулярной динамики изменения доходов и стоимости.

42. 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.

ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД. МЕТОДЫ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

43. **Затратный подход** применяется для оценки рыночной стоимости единых объектов недвижимости и отдельно объектов капитального строительства и иных улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного. Использование затратного подхода для определения рыночной стоимости единых объектов недвижимости и отдельно объектов капитального строительства и иных улучшений, не

соответствующих наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного, не допускается.

44. Затратный подход не применяется для оценки рыночной стоимости жилых и нежилых помещений, стоимость которых может быть достоверно определена в рамках других подходов к оценке.
45. Затратный подход применим для оценки недвижимости если есть возможность оценки затрат замещения или воспроизводства, прибыли предпринимателя, физического износа, функционального устаревания и внешнего (экономического) обесценения объектов оценки с разумной степенью достоверности.
46. Затратный подход используется при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также 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);
47. Рыночная стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается абсолютным и относительным методами
39.1. При использовании абсолютного метода используется следующая последовательность действий
 - 1) определение стоимости прав на земельный участок при его наиболее эффективном использовании в рублях;
 - 2) оценка затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства в рублях;
 - 3) в необходимых случаях определение прибыли предпринимателя в рублях или внешнего (экономического) обесценения объекта капитального строительства в рублях;
 - 4) в необходимых случаях определение физического износа объекта капитального строительства в рублях;
 - 5) в необходимых случаях определение функционального устаревания объекта капитального строительства в рублях;
 - 6) определение стоимости объекта капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя или вычитания внешнего (экономического) обесценения объекта капитального строительства, а также вычитания из полученной суммы физического износа и функционального устаревания объекта капитального строительства;
 - 7) определение стоимости единого объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;
- 39.2. При использовании относительного метода используется следующая последовательность действий

- 1) определение стоимости прав на земельный участок при его наиболее эффективном использовании в рублях;
- 2) оценка затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства в рублях;
- 3) в необходимых случаях определение прибыли предпринимателя в относительных единицах к затратам на создание или внешнего (экономического) обесценения объекта капитального строительства в относительных единицах к затратам на создание;
- 4) определение относительного коэффициента прибыли предпринимателя добавлением к единице величины предпринимательского стимула (расчетного значения прибыли предпринимателя) в относительных единицах к затратам на создание или вычитания из единицы величины внешнего (экономического) обесценения объекта капитального строительства в относительных единицах к затратам на создание;
- 5) в необходимых случаях определение физического износа объекта капитального строительства в относительных единицах к затратам на создание и определение относительного коэффициента физического износа вычитанием из единицы величины физического износа объекта капитального строительства в относительных единицах к затратам на создание;
- 6) в необходимых случаях определение функционального устаревания объекта капитального строительства в относительных единицах к затратам на создание и определение относительного коэффициента функционального устаревания вычитанием из единицы величины функционального устаревания объекта капитального строительства в относительных единицах к затратам на создание;
- 7) определение рыночной стоимости объекта капитального строительства путем умножения затрат на создание объекта капитального строительства на относительные коэффициенты предпринимательского стимула или внешнего (экономического) обесценения объекта капитального строительства, а также на относительные коэффициенты физического износа и функционального устаревания объекта капитального строительства;
- 8) определение стоимости единого объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

40. Оценка затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

- затрат воспроизводства;
- затрат замещения.

41. 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 до даты оценки или данные сметных расчётов по объекту оценки на дату оценки.

42. При использовании затрат воспроизводства оценщик должен обосновать достоверность этих затрат, например, путём привлечения специалиста – сметчика для проведения соответствующей экспертизы. Использование затрат воспроизводства для получения достоверного результата оценки без соответствующей экспертизы не допускается.
43. Для определения затрат замещения используются
- данные о строительных контрактах (договорах), включая контракты федеральных и муниципальных органов власти;
 - инвестиционные декларации застройщиков жилья;
 - данные предложений подрядных организаций;
 - 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 до даты оценки.
44. Для достоверной оценки затрат замещения должны быть использованы данные о затратах на строительство не менее чем достаточного количества объектов – аналогов.
45. Сметная прибыль подрядных и субподрядных организаций учитывается в составе затрат на создание объекта оценки и не может быть рассмотрена как прибыль предпринимателя.
46. Величина прибыли предпринимателя учитывается в оценке только для тех объектов, для которых существует рынок купли – продажи и/или аренды и известны цены продаж / предложений на продажу и/или фактические / запрашиваемые арендные платы. В иных случаях, когда такие рынки отсутствуют (например, при оценке специализированных объектов недвижимости, включение в оценку рыночной стоимости величины прибыли предпринимателя не допускается.
47. 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.
48. Для определения величины прибыли предпринимателя используются следующие методы:
- 48.1. **метод рыночной экстракции**, при котором
- методами выделения определяются удельные рыночные стоимости не менее чем достаточного количества новых и/или недавно построенных, не имеющих признаков физического износа, функционального устаревания и внешнего обесценения объектов капитального строительства, аналогичных объекту оценки;

- определяется наиболее вероятное значение удельной рыночной стоимости объекта капитального строительства;
- для выполнения требования однородности средняя относительная по модулю ошибка (ошибка аппроксимации) наиболее вероятного значения удельной рыночной стоимости не может превышать 15%, а максимальная – 35%;
- достаточность количества рассмотренных объектов должна быть показана с помощью статистических критериев или иным образом;
- определяются удельные затраты воспроизводства или замещения для объекта оценки;
- абсолютная удельная прибыль предпринимателя определяется как разница между удельной рыночной стоимостью объекта капитального строительства и удельными затратами на его строительство;
- относительная прибыль предпринимателя определяется как отношение абсолютной прибыли предпринимателя к удельным затратам на строительство.

48.2. метод аналитического моделирования, который применяется только в случаях, когда присутствие на рынке прибыли предпринимателя (отсутствие внешнего обесценения) является очевидным, и 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 объекта капитального строительства;
- 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 определённом на основании анализа рыночных данных по завершённым строительным проектам;

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

49. При оценке физического износа объектов капитального строительства необходимо учитывать следующие обстоятельства

- в оценке физический износ имеет два аспекта
 - физический износ, как потеря объектом капитального строительства части своих физических и надёжных характеристик, который может быть установлен разными методами;
 - физический износ, как оценка затрат на устранение потери этих характеристик, требуемый в оценке.

- связь двух указанных аспектов нелинейна
 - при малых величинах потери объектом капитального строительства части своих физических и надёжных характеристик затраты на их устранение меньше затрат на их создание,
 - при значительных величинах потери объектом капитального строительства части своих физических и надёжных характеристик затраты на их устранение больше и значительно больше затрат на их создание
- 49.1. В связи с указанными обстоятельствами оценка физического износа может в один или два этапа
- при одноэтапном процессе осуществляется составление сметы затрат на устранение физического износа;
 - при двухэтапном процессе
 - сначала осуществляется оценка физического износа, как потери объектом капитального строительства части своих физических и надёжных характеристик;
 - затем осуществляется оценка затрат на устранение потери этих характеристик на основании оценки физического износа, как потеря объектом капитального строительства части своих физических и надёжных характеристик
- 49.2. При оценке физического износа, как потери объектом капитального строительства части своих физических и надёжных характеристик используются следующие методы
- 49.2.1. метод хронологического возраста, при котором физический износ определяется в соответствии с Моделями накопления физического износа для различных групп зданий, приведёнными в Приложении №8 к Методическим указаниям о государственной кадастровой оценке, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 12 мая 2017 года N 226 ¹
- 49.2.2. экспертный метод, при котором величина физического износа определяется по внешним (видимым) повреждениям элементов по ВСН 53-86р «Правила оценки физического износа жилых зданий» или иных применимых методических рекомендаций и нормативных документов ², с учётом долей элементов в затратах на строительство нового объекта
- 49.2.3. метод разбивки, который предполагает определение общего физического износа суммированием по отдельным группам элементов с учетом физической возможности или экономической целесообразности его устранения (устранимый износ короткоживущих элементов и неустранимый износ короткоживущих и долгоживущих элементов)

¹ Приказ Росреестра от 04.08.2021 N П/0336 "Об утверждении Методических указаний о государственной кадастровой оценке" (Зарегистрировано в Минюсте России 17.12.2021 N 66421), https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_403900/

² Например, Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, Федеральное автономное учреждение «Федеральный центр нормирования, стандартизации и оценки соответствия в строительстве» (2018), Правила оценки физического износа многоквартирных домов. Методические рекомендации, Москва, , Минтранс России (2003), Руководство по оценке транспортно-эксплуатационного состояния мостовых конструкций. ОДН 218.017-2003. Утверждено распоряжением Минтранса России № ОС-198-р от 26.03.2003 г. и др.

49.2.4. метод экспертизы общего состояния, при котором физический износ определяется интервально на основании экспертной оценки общей потребности объекта в том или ином виде восстановительного ремонта / реконструкции по таблице, представленной ниже.

Техническое состояние	Обеспечение нормальной эксплуатации / Меры по устранению физического износа и функционального устаревания	Величина суммы физического износа и функционального устаревания, % от затрат на строительство нового здания	Что определяется
хорошее	техническое обслуживание с выборочным текущим ремонтом	0 ... 10	физический износ
вполне удовлетворительное	выборочный капитальный ремонт элементов с малым сроком службы (кровля, отделочные покрытия, инженерное оборудование и т.п.)	11 ... 20	
удовлетворительное	капитальный ремонт здания с восстановлением или заменой неисправных элементов	21 ... 30	
не вполне удовлетворительное	капитальный ремонт или реконструкция здания с восстановлением или частичной заменой несменяемых элементов, а также с восстановлением или заменой сменяемых элементов	31 ... 40	сумма физического износа и функционального устаревания
неудовлетворительное	капитальный ремонт или реконструкция здания с восстановлением несменяемых элементов и полной заменой сменяемых элементов (с малым и средним сроком службы)	41 ... 60	
ветхое	капитальный ремонт здания не целесообразен, требуется ремонт охранно - поддерживающего характера с подготовкой к сносу или реконструкция здания	61 ... 75	
аварийное	капитальный ремонт здания не целесообразен, проводятся аварийно – страховочные мероприятия от несанкционированного обрушения и организованный снос	более 75	

	(демонтаж) здания или реконструкция здания		
--	---	--	--

Фактически, в методе экспертизы общего состояния

- при величинах физического износа, не превышающих 30% от затрат на строительство нового здания, т.е. когда здание не испытывает потребность в реконструкции, определяется только физический износ;
- при величинах физического износа, превышающих 30% от затрат на строительство нового здания, т.е. когда здание испытывает потребность в реконструкции, определяется не только физический износ, но и функциональное устаревание, которое устраняется в процессе реконструкции (соотношение затрат за устранение физического износа и функционального устаревания в данном случае составляет примерно 50% : 50%).

49.3. Оценка затрат на устранение потери объектом капитального строительства части своих физических и надёжностных характеристик осуществляется по следующей таблице.

Величина физического износа / суммы физического износа и функционального устаревания, % от затрат на строительство нового здания	Величина затрат на устранение физического износа и функционального устаревания, % от затрат на строительство нового здания
0 ... 10	1 ... 5
11 ... 20	6 ... 11
21 ... 30	12 ... 21
31 ... 40	22 ... 35
41 ... 50	36 ... 58
51 ... 60	59 ... 90
61 ... 70	91 ... 75
71 ... 80	134 ... 190
81 ... 90	191 ... 264

50. Оценка величины **функционального устаревания** объекта оценки фактически требует установления его признаков и причин. Для определения функционального устаревания используются следующие методы:

50.1. поэлементный абсолютный метод, при котором

- определяются конструктивные элементы, имеющие признаки функционального устаревания,
- для каждого такого элемента
- определяются затраты на создание конструктивного элемента
- из полученной величины вычитается физический износ конструктивного элемента,
- к полученной величине прибавляются затраты на демонтаж старого элемента и установку нового элемента в существующем здании,
- из полученной величины вычитаются затраты, связанные с установкой нового элемента при новом строительстве на дату оценки,

- полученная величина увеличивается на величину прибыли предпринимателя,
 - итого представляет собой величину функционального устаревания существующего элемента
 - функциональное устаревание объекта капитального строительства в целом получается суммированием величин функциональных устареваний элементов.
- 50.2. Метод сопоставления ценообразующих параметров, при котором
- в качестве ценообразующих параметров могут быть рассмотрены соотношение арендопригодной и общей площади, ставки аренды, суммы эксплуатационных расходов и коммунальных платежей, иные уместные параметры.
 - для оценки функционального устаревания используется не менее чем достаточная группа данных по соответствующему ценообразующему параметру по объектам из того же сегмента рынка, что и объект оценки, не имеющих признаков выявленного у объекта оценки признаков функционального устаревания.
 - определяется наиболее вероятное значение соответствующего ценообразующего параметра по этой группе данных
 - для выполнения требования однородности использованного набора данных средняя относительная по модулю ошибка (ошибка аппроксимации) наиболее вероятных значений не может превышать 15%, а максимальная – 35%;
 - достаточность количества однородного набора данных должна быть показана с помощью статистических критериев или иным образом;
 - определяется фактический ценообразующий параметр объекта оценки
 - меньшая из двух полученных величин делится на большую
 - результат вычитается из единицы
 - полученная величина представляет относительную величину функционального устаревания в относительных единицах от рыночной стоимости.
- 50.3. В процессе анализа наиболее эффективного использования объекта оценки, а также при очевидно высоких значениях функционального устаревания (более 35%) может применяться метод, основанный на экспертной характеристике состояния объекта оценки в соответствии с таблицей, представленной ниже.

Характеристика состояния объекта оценки	Величина функционального устаревания, % от рыночной стоимости
Соответствует лучшим проектам. Вполне вписывается в современный производственный процесс	0
Вполне современен, однако имеются объекты, лучшие по конструктивным параметрам. Используется в составе имущественных комплексов.	5 ... 10
Отвечает требованиям времени, однако имеются объекты, лучшие по основным параметрам. Может эксплуатироваться, хотя не вполне отвечает требованиям времени	15 ... 35

Не отвечает требованиям времени, значительно уступает лучшим объекта (около 2 раз). Используется в производственных процессах, значительно устаревших	40 ... 70
Безнадёжно уступает лучшим объекта по конструктивным и иным параметрам. Не вписывается в современные реалии	75 ... 100

51. При оценке на основании затрат замещения учёт функционального устаревания, как правило, не требуется.

52. Для определения величины внешнего (экономического) обесценения используются следующие методы

52.1. **метод пары групп**, в процессе которого

- определяется удельный показатель, на основании которого будет определяться корректировка – удельная цена, ставка аренды;
- формируются две однородных выборки достаточного количества объектов, расположенных в одной локации, объекты первой из которых подвергаются воздействию внешнего (экономического) обесценения, а объекты второй не подвергаются воздействию внешнего (экономического) обесценения;
- искомая корректировка определяется как отношение наиболее вероятных значений рассматриваемых удельных показателей (средние значения, медианы, значения, полученные согласованием методом наименьших квадратов).
- для выполнения требования однородности использованного набора данных средняя относительная по модулю ошибка (ошибка аппроксимации) наиболее вероятных значений не может превышать 15%, а максимальная – 35%;
- достаточность количества однородного набора данных должна быть показана с помощью статистических критериев или иным образом;

52.2. **метод группы пар**, в процессе которого

- определяется удельный показатель, на основании которого будет определяться корректировка – удельная цена, ставка аренды, удельные затраты;
- обнаруживается достаточное количество пар объектов, для которых известны значения удельного показателя до и после воздействия воздействию внешнего (экономического) обесценения
- определяются отношение рассматриваемых удельных показателей для каждой пары;
- искомая корректировка определяется как наиболее вероятное значение отношений рассматриваемых удельных показателей для каждой пары (среднее значение, медиане, значение, полученное согласованием методом наименьших квадратов);
- для выполнения требования однородности использованного набора данных средняя относительная по модулю ошибка (ошибка аппроксимации) наиболее вероятных значений не может превышать 15%, а максимальная – 35%;
- достаточность количества однородного набора данных должна быть показана с помощью статистических критериев или иным образом.

53. Во всех случаях оценки рыночной стоимости единых объектов недвижимости в условиях внешнего устаревания необходимо руководствоваться следующими правилами:

- в случае, если объект капитального строительства соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного, внешнее обесценение снижает рыночную стоимость земельного участка до тех пор, пока она не становится равной одному рублю, а затем рыночную стоимость объекта капитального строительства;
- в случае, если объект капитального строительства не соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного, внешнее обесценение снижает рыночную стоимость объекта капитального строительства до тех пор, пока она не становится равной одному рублю, а затем рыночную стоимость земельного участка.

КОМБИНИРОВАННЫЕ МЕТОДЫ ОЦЕНКИ, ОБЪЕДИНЯЮЩИЕ В СЕБЕ ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ МЕТОДОВ РАЗНЫХ ПОДХОДОВ

54. **Метод остатка для земельного участка** – комбинация методов сравнительного и/или доходного подходов, а также затратного подхода

54.1. В методе остатка для земельного участка реализуется следующая последовательность действий

- при использовании сравнительного подхода
 - определяются цены продаж и/или предложений на продажу достаточного для оценки количества единых объектов недвижимости, состоящих из объекта оценки и соответствующего его наиболее эффективному использованию нового современного объекта капитального строительства, не имеющего физического износа, функционального устаревания и внешнего обесценения, наилучшим образом подходящие для данного земельного участка (объекта оценки);
 - при необходимости и возможности эти цены корректируются для учёта различия единых объектов недвижимости – аналогов с объектом оценки;
- при использовании доходного подхода
 - определяются фактические и/или запрашиваемые чистые операционные доходы достаточного для оценки количества единых объектов недвижимости, состоящих из объекта оценки и соответствующего его наиболее эффективному использованию нового современного объекта капитального строительства, не имеющего физического износа, функционального устаревания и внешнего обесценения, наилучшим образом подходящие для данного земельного участка (объекта оценки);
 - определяется ставка капитализации в сегменте объекта оценки;
 - методом прямой капитализации определяются оценки рыночных стоимостей единых объектов - аналогов;
 - в необходимых случаях для оценки рыночных стоимостей единых объектов недвижимости - аналогов вместо метода

прямой капитализации используется метод дисконтирования денежных потоков;

- методами затратного подхода определяется рыночная стоимость нового современного объекта капитального строительства, соответствующего наиболее эффективному использованию объекта оценки, наилучшим образом подходящего для данного земельного участка (объекта оценки);
- полученная рыночная стоимость этого нового современного объекта капитального строительства, соответствующего наиболее эффективному использованию объекта оценки вычитается из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего объект оценки и указанный объект капитального строительства.

54.2. Метод остатка для земельного участка является основным общепринятым методом оценки и анализа финансовой целесообразности альтернативных вариантов использования земельных участков при анализе наиболее эффективного использования в случаях, когда цены продаж и/или предложения на продажу земельных участков – аналогов не доступны в достаточном количестве;

55. Метод выделения для земельного участка – комбинация методов сравнительного и/или доходного подходов и затратного подходов

55.1. В методе выделения для земельного участка реализуется следующая последовательность действий

- при использовании сравнительного подхода
 - определяются цены продаж и/или предложений на продажу достаточного для оценки количества единых объектов недвижимости, имеющих тоже наиболее эффективное использование, что и объект оценки, и квалифицированных в качестве аналогов единому объекту недвижимости в состав которого входит объект оценки;
 - при необходимости и возможности эти цены корректируются для учёта различия единых объектов недвижимости – аналогов с объектом оценки;
- при использовании доходного подхода
 - определяются фактические и/или запрашиваемые чистые операционные доходы достаточного для оценки количества единых объектов недвижимости, имеющих тоже наиболее эффективное использование, что и объект оценки, и квалифицированных в качестве аналогов единому объекту недвижимости в состав которого входит объект оценки;
 - определяется ставка капитализации в сегменте объекта оценки;
 - методом прямой капитализации определяются оценки рыночных стоимостей единых объектов - аналогов;
 - в необходимых случаях для оценки рыночных стоимостей единых объектов недвижимости - аналогов вместо метода прямой капитализации используется метод дисконтирования денежных потоков;

- методами затратного подхода оцениваются рыночные стоимости объектов капитального строительства, являющихся частями единых объектов недвижимости – аналогов;
- полученные оценки рыночной стоимости объектов капитального строительства, являющихся частями единых объектов недвижимости – аналогов, вычитается из цен продаж и/или предложений на продажу (полученных сравнительным подходом) или оценок рыночных стоимостей (полученных доходным подходом) единых объектов недвижимости - аналогов, что даёт оценки рыночных стоимостей земельных участков, входящих в состав единых объектов недвижимости – аналогов;
- при необходимости полученные оценки рыночных стоимостей земельных участков, входящих в состав единых объектов недвижимости – аналогов, корректируются для учёта различия этих земельных участков с объектом оценки;
- в заключение полученные оценки согласуются для получения рыночной стоимости объекта оценки.

55.2. Метод выделения для земельного участка даёт достоверный результат, когда рыночная стоимость объектов капитального строительства существенно меньше рыночной стоимости земельного участка и её относительно легко определить. Типичной областью применения метода является сельскохозяйственная недвижимость – относительно крупные земельные участки с объектами капитального строительства относительно небольшой площади.

56. Метод выделения для объектов капитального строительства – комбинация методов сравнительного и доходного подходов

56.1. В методе выделения для объектов капитального строительства реализуется следующая последовательность действий

- при использовании сравнительного подхода
 - определяются цены продаж и/или предложений на продажу достаточного для оценки количества единых объектов недвижимости, имеющих тоже наиболее эффективное использование, что и объект оценки, и квалифицированных в качестве аналогов единому объекту недвижимости в состав которого входит объект оценки;
 - при необходимости и возможности эти цены корректируются для учёта различия единых объектов недвижимости – аналогов с объектом оценки;
- при использовании доходного подхода
 - определяются фактические и/или запрашиваемые чистые операционные доходы достаточного для оценки количества единых объектов недвижимости, имеющих тоже наиболее эффективное использование, что и объект оценки, и квалифицированных в качестве аналогов единому объекту недвижимости в состав которого входит объект оценки;
 - определяется ставка капитализации в сегменте объекта оценки;
 - методом прямой капитализации определяются оценки рыночных стоимостей единых объектов - аналогов;

- в необходимых случаях для оценки рыночных стоимостей единых объектов недвижимости - аналогов вместо метода прямой капитализации используется метод дисконтирования денежных потоков;
- методами сравнительного подхода оцениваются рыночные стоимости земельных участков, являющихся частями единых объектов недвижимости – аналогов;
- полученные оценки рыночной стоимости земельных участков, являющихся частями единых объектов недвижимости – аналогов, вычитается из цен продаж и/или предложений на продажу (полученных сравнительным подходом(или оценок рыночных стоимостей *полученных доходным подходом) единых объектов недвижимости - аналогов, что даёт оценки рыночных стоимостей объектов капитального строительства, входящих в состав единых объектов недвижимости – аналогов;
- при необходимости полученные оценки рыночных стоимостей объектов капитального строительства, входящих в состав единых объектов недвижимости – аналогов, корректируются для учёта различия этих объектов капитального строительства с объектом оценки;
- в заключение полученные оценки согласуются для получения рыночной стоимости объекта оценки.

56.2. Метод выделения для объекта капитального строительства даёт достоверный результат, когда рыночная стоимость объектов капитального строительства существенно больше рыночной стоимости земельного участка - типичной областью применения метода являются объекты индивидуальной жилой и коммерческой недвижимости – относительно небольшие земельные участки с объектами капитального строительства относительно большой площади.

МЕТОДЫ ОЦЕНКИ ОТДЕЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

57. При оценке рыночной стоимости жилых и нежилых помещений применяются
- методы сравнительного подхода (за исключением обобщённого модифицированного метода выделения);
 - методы доходного подхода.
58. При оценке рыночной стоимости незастроенных и застроенных земельных участков применяются (в порядке убывания приоритетности)
- методы сравнительного подхода;
 - методы доходного подхода (капитализации земельной ренты и анализа девелопмента земельных участков);
 - комбинированные методы выделения и остатка.
59. При оценке рыночной стоимости земельных участков под транспортные коридоры
- объект оценки рассматривается как разделенный на более мелкие участки в соответствии с разделением прилегающих по обе стороны к коридору земельных участков;

- каждый из более мелких участков оценивается применимыми методами оценки незастроенных и застроенных земельных участков, после чего полученные значения суммируются;
 - к полученной величине добавляется комиссия риелторов, организующих виртуальные сделки купли продажи соответствующих земельных участков.
60. При оценке рыночной стоимости объектов капитального строительства применяются
- методы сравнительного подхода (альтернативный вариант обобщённого модифицированного метода выделения, метод регрессионного анализа, метод выделения для объектов капитального строительства):
 - методы затратного подхода:
61. При оценке рыночной стоимости объектов специального назначения и их частей применяются методы затратного подхода без учёта прибыли предпринимателя.