**Предложения по изменению проекта федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»,
подготовленные НП СРО «Деловой Союз Оценщиков»**

**Общее замечание**

Для того, чтобы снять разночтения, рекомендуется начать стандарт с дефиниций (определений).

Стандарт не вводит обязанность заказчика оценки предоставлять полный пакет правоустанавливающих и технических документов на объект оценки. Предложение по формулировке данного пункта «Заказчик оценки обязан предоставить оценщику полную информацию об объекте оценки, в том числе правоустанавливающие и технические документы, договора аренды, договора технического обслуживания, информацию об использовании объекта оценки, данные о затратах на содержание и прочее». Можно добавить в пункт 6 стандарта или ввести отдельным пунктом в раздел 3.

Необходимо больше оставлять на усмотрение оценщика и меньше заставлять его обосновывать каждую цифру через анализ рынка в формулировках стандарта, т.к. это приведет к полной невозможности оценки, т.к. для обоснования каждого расчета нужно будет 20-30 страниц объяснений.

**Замечания по положениям проекта стандарта**

| **№** | **Наименование положения проекта ФСО №7** | **Замечания** | **Какие следствия могут возникнуть в случае принятия данного положения проекта ФСО №7** | **Предложение по формулировке проекта ФСО №7** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 4Для целей настоящего федерального стандарта оценки под недвижимостью (недвижимым имуществом, недвижимыми вещами) понимаются земельные участки и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно (далее – объекты капитального строительства), в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, а также части указанных объектов, в том числе жилые и нежилые помещения. | Удалить данный пункт, в связи с тем, что данное положение является цитирование ГК РФ.Объектом оценки являются объекты гражданских прав (ФСО-1). | Подмена объекта оценки, противоречие федеральным стандартам оценки. |  |
|  | 5В качестве объектов оценки могут выступать объекты недвижимости- земельные участки, застроенные объектами капитального строительства, или незастроенные земельные участки и объекты капитального строительства по отдельности, а также части (доли в праве) земельных участков и объектов капитального строительства вместе или по отдельности, в том числе жилые и нежилые помещения, с учетом связанных с ними имущественных прав, если это не противоречит действующему законодательству. | Необходимо дать определение термину «объекты капитального строительства», толкование которого не предусмотрено действующим законодательством и редакция данного пункта не вносит ясности по включению земельного участка при оценке объектов капитального строительства, или же необходимо проводить оценку без включения земельного участка. Необходимо добавить данный пункт положением об оценке прав, но в отчете об оценке необходимо описывать права и объект недвижимости. | Необходимо внесение изменений в Гражданский кодекс и Налоговый кодекс Российской Федерации.При оспаривании кадастровой стоимости возможен отказ из-за различия в понимании терминов или их отсутствии (понимания и толкования). | *Необходимо привести в соответствие с действующим законодательством и утвержденными ФСО или исключить* |
|  | 6При сборе информации об оцениваемом объекте недвижимости оценщик или его представитель проводит осмотр объекта в период, возможно близкий к дате оценки, если в задании на оценку не указано иное. В случае непроведения осмотра оценщик указывает в отчете об оценке причины, по которым объект не осмотрен, а также допущения и ограничения, связанные с непроведением осмотра. | Необходимо конкретизировать кто является представителем оценщика, указать его статус, какими нормативными документами (ФСО, ФЗ об оценочной деятельности) определяется его деятельность. Кто несет ответственность за действия представителя при осмотре?Конкретизировать фразу «возможно близкий период».Необходимо ввести норму «обязанности заказчика».Необходимо дополнить пункт «В обязанности оценщика входит извещение заказчика о последствиях недостатка информации».Добавить фразу «В случае непроведения осмотра оценщик указывает в отчете об оценке причины, по которым объект оценки не осмотрен, а также допущения и ограничения, связанные с непроведением осмотри и неполнотой информации».Не указаны допустимые причины непроведения осмотра. | Если причины не прописаны четко в ФСО, осматривать объект оценки никто не будет |  |
|  | 7Оценка недвижимости, включающей земельный участок и объекты капитального строительства при отсутствии правоустанавливающих и правоподтверждающих документов на земельный участок проводится с учетом установленных действующим законодательством прав и обязанностей собственника объектов капитального строительства в отношении земельного участка, а также типичного на рассматриваемом рынке поведения собственников в отношении земельного участка (выкуп или аренда). | Отсутствие у Оценщика (не предоставил Заказчик) правоустанавливающих и правоподстверждающих документов на земельный участок не является фактическим отсутствием документов и/или прав на земельные участки. | Манипуляция предметом оценки со стороны как Оценщика так и Заказчика | *Уточнить формулировки, в каких случаях документы отсутствуют (есть публичная кадастровая карта и данные Росреестра).* |
|  | 8В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений в использовании и обременений, а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений в использовании, обременений и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное. | Что считается отсутствием документально подтвержденных имущественных прав – отсутствие / не предоставление Заказчиком документов | Неоднозначная формулировка создает условия для трактования и опротестования отчета об оценки по формальным признакам | *Уточнить формулировки* |
|  | 9Задание на оценку объекта недвижимости должно содержать следующую дополнительную к указанной в пункте 17 ФСО № 1 информацию: состав объекта недвижимости с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его составных частей (земельного участка и объектов капитального строительства); характеристики объекта недвижимости и его составных частей, или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики; оцениваемые права, ограничения этих прав, а также обременения каждой из составных частей объекта недвижимости. | 1. Во втором абзаце «состав объекта недвижимости с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его составных частей (земельного участка и объектов капитального строительства)» уточнить и пояснить слово «**достаточных**».
2. В п.9 убрать третий абзац «характеристики объекта недвижимости и его составных частей, или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики».
 | 2. Данный абзац дублирует информацию, приведенную в предыдущем абзаце. | *Задание на оценку объекта недвижимости должно содержать следующую дополнительную к указанной в пункте 17 ФСО № 1 информацию:* *состав объекта недвижимости с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его составных частей (земельного участка и объектов капитального строительства);* *оцениваемые права, ограничения этих прав, а также обременения каждой из составных частей объекта недвижимости.* |
|  | 10В задании на оценку могут быть указаны иные расчетные величины, в том числе: рыночная арендная плата (расчетная денежная сумма, за которую объект недвижимости может быть сдан в аренду на дату оценки при типичных рыночных условиях); затраты на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства; убытки (реальный ущерб, упущенная выгода) при отчуждении объекта недвижимости, а также в иных случаях; затраты на устранение экологического загрязнения и (или) рекультивацию земельного участка.  | Удалить. | Вызывает противоречие с положениями ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и может привести к подмене объекта оценки. |  |
|  | 11Для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости. | Удалить «и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости», все, что необходимо указано в п. 12 | Можно расширительно трактовать данное положение и требовать от оценщика аналитики по всему возможному спектру недвижимости в регионе, что выходит за рамки оценки | *Для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в том его сегменте, к которому относится фактическое использование оцениваемого объекта.* |
|  | 12 аАнализ общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки с указанием ее влияния на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки. | Удалить слово «политической».Добавить «Анализ общей социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки с указанием ее влияния на рынок оцениваемого объекта оценки не должен быть обязательным для всех объектов недвижимости». | Анализ политической обстановки является избыточным, необходимы дополнительные исследования, что приведет к увеличению стоимости работ по подготовке отчета об оценке.Обязательность данного пункта для объектов с развитым рынком, таким как жилые квартиры, или для объектов локального рынка нарушает принцип достаточности и является избыточным. Когда рынок развит, влияние социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки напрямую отражается в рынке либо в состоянии отрасли, к которым относится объект оценки и дополнительных исследований в этой области не требует. С другой стороны, данный пункт должен быть обязательным для оценки объектов недвижимости, принадлежащих госкорпорациям, предприятиям энергетического комплекса и прочим организациям, деятельность которых зависит от социально-экономической обстановки в стране, а также к объектам с неразвитым рынком. | *Анализ общей социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки с указанием ее влияния на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.**Для объектов недвижимости, относящихся к отраслям деятельность которых зависит социально-экономической обстановки в стране, а также к объектам недвижимости с неразвитым рынком, проводится анализ общей социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки с указанием ее влияния на рынок оцениваемого объекта оценки.* |
|  | 12 бОпределение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта. | Заменить слово «определение» на слово «описание» |  | *Описание сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта* |
|  | 12 вАнализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесён оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием диапазона значений цен. | Удалить «а также при альтернативных вариантах его использования» | Можно расширительно трактовать данное положение и требовать от оценщика аналитики по всему возможному спектру недвижимости в регионе, что выходит за рамки оценки | *Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которым может быть отнесён оцениваемый объект при фактическом варианте его использования с указанием диапазона значений цен* |
|  | 12 гАнализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например, ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, индексы изменения затрат на строительно-монтажные работы, скидки к ценам предложений в сделках с приведением интервалов значений этих факторов. | Поменять местами подпункты в и г п.12.Удалить «например»Добавить в пп Г «В случае, если данное положение выполнить невозможно, то следовать подпункту Г» «Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов…» заменить на «Анализ основных ценообразующих факторов | Представленная формулировка не соответствует ФСО-3, п. 8ж, появляются *основные факторы*, в то время, как есть *ценообразующие* *факторы*. | *Анализ основных ценообразующих факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости: ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, индексы изменения затрат на строительно-монтажные работы, скидки к ценам предложений в сделках с приведением интервалов значений этих факторов.**В случае, если данное положение выполнить невозможно, то следовать подпункту 12 Г.* |
|  | 12 дОсновные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта: динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке недвижимости и другие выводы. | Удалить все, начиная со слов «например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке недвижимости и другие выводы » | Можно расширительно трактовать данное положение и требовать от оценщика аналитики по всему возможному спектру недвижимости в регионе, что выходит за рамки оценки.Неоднозначность толкования рекомендаций и пояснений в плане обязательности рассмотрения этих рекомендаций в отчете оценщика. | *Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегменте, необходимых для оценки объекта.* |
|  | 13Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости. | Заменить текст данного пункта на «Оценщик обязан проводить анализ наиболее эффективного использования только для незастроенных земельных участков. Возможное изменение категории земельного участка и вида разрешенного использования должно быть обосновано.Анализ наиболее эффективного использования для оценки земельных участков с расположенными на них объектами капитального строительства может быть проведен оценщиком при обосновании им изменения вида разрешённого использования объекта недвижимости в сравнении с фактическим использованием на дату оценки». | Оценщик не может провести проектно-изыскательные работы для того, чтобы сделать предположение о будущих застройках. | *Оценщик обязан проводить анализ наиболее эффективного использования только для незастроенных земельных участков. Возможное изменение категории земельного участка и вида разрешенного использования должно быть обосновано.**Анализ наиболее эффективного использования для оценки земельных участков с расположенными на них объектами капитального строительства может быть проведен оценщиком при обосновании им изменения вида разрешённого использования объекта недвижимости в сравнении с фактическим использованием на дату оценки.* |
|  | 14Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически обосновано и финансово оправдано. | Удалить. | Подобное исследование лежит за рамками компетентности оценщика. |  |
|  | 15Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может подразумевать продолжение его фактического использования или соответствовать его альтернативному использованию, предполагающему, например, ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства или их снос с созданием на участке новых объектов капитального строительства. | Удалить. | Подобное исследование лежит за рамками компетентности оценщика. |  |
|  | 16Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльный вид использования объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора вида (видов) использования объектов оценки, подходов и методов его оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода. | Удалить. | Можно расширительно трактовать данное положение и требовать от оценщика полного анализа всех альтернативных видов использования объекта с подтверждения расчетами, ссылками и т.д. Т.е. данный пункт приведет в составлению несколько отчетов в отчете. |  |
|  | 17Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости, состоящего из земельного участка и объектов капитального строительства, проводится, как правило, по виду использования, объемно-планировочным и конструктивным как для незастроенного, так и для застроенного земельного участка. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов. | Удалить. | Противоречие требованиям от оценщика исследования незастроенного участка и его «объемно-планировочные и конструктивные решения». Оценщик не архитектор и не может в силу отсутствия профессиональных навыков анализировать «объемно-планировочные и конструктивные решения». |  |
|  | 18Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например, встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта, без анализа наиболее эффективного использования земельного участка как незастроенного. | Удалить. | Подобное исследование лежит за рамками компетентности оценщика. |  |
|  | 19Анализ наиболее эффективного использования части реконструируемого или подлежащего реконструкции объекта недвижимости проводится с учетом наиболее эффективного использования всего реконструируемого объекта недвижимости. | Удалить. | Подобное исследование лежит за рамками компетентности оценщика. |  |
|  | 20Наиболее эффективное использование объекта недвижимости, оцениваемого в отдельности, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе оцениваемого комплекса объектов недвижимости. | Удалить. | Излишний пункт. |  |
|  | 21Рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта. При этом застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования. | Удалить. | Исключается формулировкой метод остатка. |  |
|  | 22Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости для сдачи в аренду выполняется с учетом условий использования этого объекта, устанавливаемых договором аренды или его проектом. | Удалить. | Недостаточно ясности в отношении земельных участков.Получается, что при определении рыночной стоимости для целей аренды оценщик должен выполнить анализ НЭИ при учете условий договора аренды, что является неправильным, так как условия конкретного ещё не заключенного договора аренды никоим образом не формируют рыночную стоимость объекта недвижимости. Если для целей оценки определяется стоимость, то, в зависимости от того как будет использован объект, арендная плата корректируется соответствующими процентами, установленными местными советами. Если этот анализ выполняется, когда предметом оценки является стоимость права пользования и последующих корректировок со стороны местной власти не предвидится, учет условий договора аренды имеет смысл, только об этом нужно написать конкретно для этого случая. |  |
|  | 23 а Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений. | Конкретизировать слово «достаточное» | Приведет к спорам о величине достаточности, оспаривание расчетов по формальному признаку – достаточность количества объектов-аналогов | *Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать не менее 3 для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами продаж (предложений);*  |
|  | 23 бВ качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным. | Удалить. | Сегмент можно трактовать как ограничение.ФСО №1 п.15«В качестве объектов - аналогов используются объекты недвижимости, относящиеся к одному с оцениваемым объектов сегменту рынка….»А если при анализе НЭИ окажется, что наиболее эффективное использование объекта в другом сегменте рынка, что дальше…. |  |
|  | 23 вПри проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке. | Удалить «Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке» | У читателя и эксперта правила будут отличаться. Формулировка приведет к многочисленным спорам и опротестованию отчетов по формальным признакам.Формулировка - использование части объектов-аналогов приведет к тому, что объектов-аналогов могут быть сотни и тысячи, а обоснование их неприменения – повод для опротестования отчета по формальным признакамКроме того, данный пункт дублирует ФСО №1 и ФСО №3, учебные пособия. | *При проведении оценки должен быть описан объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов.* |
|  | 23 гДля выполнения расчетов используются типичные сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема. | Удалить. | Дублирование положений (см. п.22 ФСО №1). | *Предлагается описать алгоритм расчета оценки сравнительным подходом и взять за основу алгоритм, предлагаемый МСО.**Сравнительный подход исходит из признания, что цены имущества определяются рынком. Поэтому показатель рыночной стоимости можно рассчитать на основании изучения рыночных цен объектов имущества, конкурирующих друг с другом за долю на рынке. Применяемый процесс сопоставления является основополагающим для процесса оценки.**При наличии данных подход, основанный на сравнении продаж, является наиболее прямым и систематическим подходом к расчету стоимости.**Когда данных недостаточно, применимость подхода, основанного на сравнении продаж, может быть ограничена. Недостаточное исследование рынка, проведенное оценщиком, тем не менее, не может являться оправданием для отказа от этого подхода там, где данные имеются в наличии или их можно получить обоснованным путем.**После того как данные по продажам будут отобраны и верифицированы, следует выбрать и проанализировать одну или несколько единиц сравнения. Единицы сравнения используют две составные части, для того чтобы вывести некий множитель (к примеру, цену в расчете на (физическую) единицу измерения или отношение, на пример, получаемое делением продажной цены имущества на его чистый доход, т.е. мультипликатор чистого дохода или число лет, за которое окупается покупка, который отражает точные различия между объектами имущества. Единицы сравнения, которые покупатели и продавцы на данном рынке используют при принятии своих решений о покупке и продаже, приобретают особую значимость, и им может придаваться больший вес.**Специфическими характеристиками объектов имущества и сделок, которые приводят к вариациям цен, уплачиваемых за недвижимость, являются элементы сравнения. При подходе на основе сравнения продаж они имеют решающее значение.**Чтобы провести непосредственные сравнения между имуществом, являющимся предметом сравниваемой продажи, и оцениваемым имуществом, оценщик должен рассмотреть возможные корректировки, основанные на различиях в элементах сравнения. Корректировки могут уменьшить различия между каждым сравниваемым имуществом и оцениваемым имуществом. Для анализа различий и расчета корректировок оценщики применяют количественные и/или качественные методы.* |
|  | 23 дВ зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода. При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта. При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования этого объекта, с помощью которой определяет расчетное значение искомой стоимости. | Удалить. | Нарушение ст. 15 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».Кроме того, данный пункт дублирует ФСО №1 и ФСО №3, учебные пособия.  |
|  | 23 еДля сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения: передаваемые имущественные права, ограничения этих прав, а также обременения по использованию объекта недвижимости, условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования и иные условия), условия продажи (нерыночные условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия),условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия), вид использования и (или) зонирование,местоположение объекта,физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки и иные характеристики,экономические характеристики (уровень операционных расходов, тип аренды, состав арендаторов и иные характеристики),наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью,другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость. | Удалить. | Неоднозначность толкования рекомендаций и пояснений в плане обязательности рассмотрения этих рекомендаций в отчете оценщика.Перечень элементов сравнения будет считаться обязательным к использованию, приведет к опротестованию отчетов об оценке по формальным признакам |
|  | 23 зПомимо стоимости сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например, арендных ставок, износов, ставок капитализации и дисконтирования. | Удалить слово «например» |  | *Помимо стоимости сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей: арендных ставок, износов, ставок капитализации и дисконтирования* |
|  | 24 бВ рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям (доходов и стоимости). | Учтены не все методы, относящиеся в доходному подходу оценки. Например, методы, которые применяются при оценке земельных участков специального назначения.  | Ограничивает оценщика в использовании методов оценки, что противоречит ФСО№1 и ФСО№3. |  |
|  | 24 вМетод 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. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления советующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при использовании данного метода определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту. | Удалить. | Ограничивает оценщика в использовании методов оценки, что противоречит ФСО№1 и ФСО№3.Расчёт ставки капитализации на основании метода рыночной экстракции должен быть приоритетным, но этот метод не единственный, и бывают ситуации, когда данные рынка недостаточны для расчета коэффициента капитализации методом экстракции и необходимо использовать другие методы. | *Предлагается описать алгоритм расчета оценки доходным подходом и взять за основу алгоритм, предлагаемый МСО.**Доходный подход может применяться как в случае заданий по установлению рыночной стоимости, так и для других объектов оценки. Однако для его применения при определении рыночной стоимости необходимо получить и проанализировать подходящую рыночную информацию. Эта задача существенно отличается от получения субъективной информации для конкретного собственника или от отражения точки зрения конкретного аналитика или инвестора.**Доходный подход базируется на тех же принципах, которые применяются к другим подходам к оценке. В частности, он исходит из принципа предвидения, который рассматривает стоимость как создаваемую ожиданием будущих выгод (потоков доходов).* *Капитализация дохода использует процессы, которые рассматривают приведенную стоимость предвидимых будущих выгод в форме доходов.**Метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость.**Как и при других подходах, доходный подход можно надежно использовать только тогда, когда имеются необходимые сопоставимые данные. Когда такой информации нет, данный подход можно использовать для общего анализа, но не для цели прямого рыночного сравнения. Подход на основе капитализации дохода особенно важен для объектов имущества, которые покупаются и продаются исходя из их способности приносить доходы, а также в ситуациях, когда существуют рыночные свидетельства для обоснования различных элементов, включаемых в проводимый анализ. Тем не менее, математическую точность процедур, используемых при данном подходе, не следует ошибочно принимать за указание на точность результатов.**Исследование рынка имеет значение для подхода, основанного на капитализации дохода, в силу множества факторов. Помимо предоставления специфических данных, которые будут обрабатываться, исследование рынка также дает информацию качественного характера для определения сопоставимости и для облегчения взвешивания результатов анализа. Таким образом, этот подход не просто количественный или математический, он требует и качественных оценок.**После того как будет завершено надлежащее исследование рынка и получены сопоставимые данные, оценщики проводят анализ отчета о доходах и расходах, представленного по рассматриваемому имуществу. Этот шаг включает изучение доходов и расходов по рассматриваемому имуществу за прошлые периоды, и также по конкурирующим объектам имущества, для которых имеются данные. Затем рассчитывается денежный поток, который отражает ожидания рынка, элиминирует влияние опыта конкретного собственника и обеспечивает формат, облегчающий дальнейший анализ. Целью этого шага является оценочный расчет дохода, который может принести имущество и который будет капитализироваться в показатель стоимости. Эта расчетная величина может отражать доход и расходы только для одного года или для ряда лет.**После определения денежного потока оценщик должен выбрать метод оценки. При прямой капитализации применяется общая ставка капитализации или ставка капитализации с учетом всех рисков, на которую делится доход одного года или стабилизированный чистый операционный доход для определения показателя стоимости.* *Прямая капитализация применяется в основном на рынках, на которых имеются достаточные свидетельства, касающиеся информации. Капитализация дохода принимает в расчет стоимость денег в зависимости от времени и применяется к ряду величин чистых операционных доходов за некоторое число лет.**Метод, называемый дисконтирование денежного потока (ДДП), представляет собой очень известный пример капитализации дохода Прямая капитализация или дисконтирование дохода (либо и то, и другое) могут применяться для расчета рыночной стоимости, если ставки капитализации или дохода надлежащим образом подкрепляются данными рынка.* |
|  | 24 гМетод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость  | Удалить. |  |
|  | 24 дМетод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов производится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем. | Удалить. |  |
|  | 24 жДля недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи. | Удалить. |  |
|  | 24 зОценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости. | Удалить. |  |
|  | 25 бЗатратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного, и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства. | Удалить. | Данный пункт вызывает противоречия с текстом и принципом применения. |  |
|  | 25 вЗатратный подход рекомендуется использовать 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, водонапорных башен, насосных станций, гидротехнических сооружений котельных, трубопроводов, инженерных сетей, и другого недвижимого имущества, по которому отсутствуют рыночные данные по сделкам и/или предложениям к ним. | Заменить слово «например» на «таких как» | «недвижимость специального назначения и использования» - отсутствует определение, что это такое? В тоже вовремя в МСО-2011 существует определение специализированной недвижимостиМСО 230 «права в недвижимом имуществе»: имущество, которое очень редко, если когда-нибудь вообще, продается на рынке за исключением случаев продажи бизнеса или предприятий, частью которых оно является. | *Затратный подход рекомендуется использовать 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: таких как, водонапорных башен, насосных станций, гидротехнических сооружений котельных, трубопроводов, инженерных сетей, и другого недвижимого имущества, по которому отсутствуют рыночные данные по сделкам и/или предложениям к ним* |
|  | 25 г В общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использование затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный,расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства, определение прибыли предпринимателя,определение износа и устареваний,определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя, и вычитания их физического износа и устареваний,определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости его объектов капитального строительства. | Прибыль предпринимателя (как и НДС) возникла лишь с момента появления в России частного капитала, то есть после 1991 года. Для зданий, построенных во времена СССР эти факторы (ПП и НДС) применяться не должны – в это время были другие структуры затрат на строительство и они полостью учтены в УПВС. | Если оценщик применяет при определении УПВС здания, построенного до 1991 года, ПП и НДС, то это будет уже стоимостью замещения, а не восстановления. В этом случае завышается ПВС здания на 18% (НДС) плюс размер ПП = примерно на 30 – 35%.Это будет новое строительство (для зданий старого типа), а не восстановление, и в этом случае сборники УПВС и КО-Инвест уже применяться не должны. | *В общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использование затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:**определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный,**расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства,* *определение прибыли предпринимателя,**определение износа и устареваний,**определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя, и вычитания их физического износа и устареваний,**определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости его объектов капитального строительства.**Прибыль предпринимателя (и НДС) учитывать только для зданий, построенных после 1991 года.* |
|  | 25 дДля целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования. | Добавить «права на» |  | *Для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода права на земельный участок оцениваются как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования.* |
|  | 25 еРасчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании: данных о строительных контрактах на возведение аналогичных объектов из; данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников,сметных расчетов,информации о рыночных ценах на строительные материалы,других данных. | Удалить. | Ограничивает оценщика в использовании методов оценки, что противоречит ФСО№1 и ФСО№3. | *Предлагается описать алгоритм расчета оценки затратным подходом и взять за основу алгоритм, предлагаемый МСО.**Затратный подход. При любом варианте применения затратный подход определяет стоимость путем расчетной оценки затрат на приобретение прав на земельный участок и строительство нового объекта капитального строительства равной полезности или затрат на реконструкцию старого объекта капитального строительства для аналогичного использования (без учета каких-либо неоправданных расходов из-за задержки строительства).* *К общим затратам на строительство добавляются затраты на приобретение земельного участка. (Когда это целесообразно, учитывается также предпринимательская прибыль, т.е. расчетная прибыль или убытки девелопера добавляются к затратам на строительство).* *Затратный подход устанавливает верхний предел той суммы, которую на нормальном рынке заплатили бы за данное имущество в новом состоянии. Для более старого имущества делаются скидки на различные формы «накопленного износа» (ухудшения физического состояния; функционального или технического устаревания; экономического или внешнего устаревания), чтобы рассчитать цену, приближенно равную рыночной стоимости.* *В зависимости от того, в каком объеме данные для расчетов взяты из рыночных данных, затратный подход может дать стоимость близкую к рыночной. Затратный подход очень полезен при определении рыночной стоимости объектов предполагаемого строительства, объектов специализированного имущества и других объектов имущества, не имеющих рынка.* |
|  | 25 жЗатраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ. | Удалить. | Дублирует понятие затрат на создание ОКС из учебников, при этом в описании не полный перечень необходимых затрат на воспроизводство (создание) ОКС, не являющихся «издержками», что может привести к неоднозначному толкованию состава затрат и различному применению при проведении расчетов.Ограничивает оценщика в использовании методов оценки, что противоречит ФСО№1 и ФСО№3. |
|  | 25 зДля целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок. | Удалить. |  |
|  | 25 иВеличина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.  | Удалить. |  |
|  | 26 Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (методы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При этом в отчете об оценке необходимо привести описание выбранного оценщиком метода (методов), позволяющее пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки. | Удалить «использовать иную методологию расчетов» | Данное положение прописано в ФСО №1 | *Оценщик вправе использовать самостоятельно определять метод (методы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При этом в отчете об оценке необходимо привести описание выбранного оценщиком метода (методов), позволяющее пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки.* |
|  | 28В случае использования в рамках какого-либо из подходов к оценке недвижимости нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки недвижимости данным подходом. | Удалить. | Данное положение прописано в ФСО №1 (п.24). |  |
|  | 30 При недостатке рыночных данных, необходимых для реализации любого из подходов к оценке недвижимости в соответствии с требованиями настоящего федерального стандарта оценки и ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, в рамках выбранного подхода на основе имеющихся данных рекомендуется указать ориентировочные значения (значение) оцениваемой величины, которые не учитываются при итоговом согласовании, но могут быть использованы в качестве поверочных к итоговому результату оценки недвижимости. | Удалить. | Данный пункт вызывает противоречие сути определения стоимости (рекомендованной стоимости по ФСО) конкретного объекта и его стоимости и «ориентировочных значений» |  |
|  | 31После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное. | Удалить. | Данный пункт противоречит определению рыночной стоимости, назначение и целесообразность непонятны.Формальный подход со стороны оценщика к данному пункту. |  |