



Владислав Светашов

генеральный директор ЗАО «Плеяда консалтинг»

## НОВЫЙ ШАГ В РАЗВИТИИ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

ЗПИФы недвижимости занимают существенную долю на российском рынке коллективных инвестиций. Согласно требованиям законодательства объекты недвижимого имущества, входящего в состав активов такого фонда, подлежат оценке независимым оценщиком, что указано в правилах доверительного управления фондом.

### ГОСУДАРСТВЕННОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОЦЕНКИ

До недавнего времени оценщики производили оценку объектов недвижимости и составляли отчет об оценке в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральным стандартом оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», Федеральным стандартом оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», Федеральным стандартом оценки № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденными Приказами Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 г. № 256, 255, 254, а также стандартами профессиональной практики, Кодексом профессиональной этики

соответствующей саморегулируемой организации оценщиков и иными действующими стандартами оценки, не противоречащими текущему законодательству. Федеральные стандарты оценки являются основополагающими документами при осуществлении оценочной деятельности в Российской Федерации.

В соответствии со ст. 20 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» Министерство экономического развития и торговли Российской Федерации Приказом № 611 от 25 сентября 2014 г. утвердило новый Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», востребованность которого на рынке оценочной деятельности трудно переоценить. ФСО № 7 развивает, дополняет и конкретизирует требования и процедуры, установленные ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, и является обязательным к применению при оценке не-

движимости. Документ содержит общие принципы оценки, а также конкретизирует требования к проведению оценки, техническому заданию на проведение оценки, к анализу рынка и наиболее эффективному использованию объекта оценки, описывает основные подходы к оценке и согласованию результатов оценки.

### НОВЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ

#### Объекты недвижимости

Новый стандарт распространяется на следующие объекты недвижимости: застроенные земельные участки, незастроенные земельные участки, объекты капитального строительства, а также части земельных участков и объектов капитального строительства, жилые и нежилые помещения, вместе или по отдельности, с учетом связанных с ними имуществен-

ных прав, если это не противоречит действующему законодательству. Также объектами оценки могут выступать доли в праве на объект недвижимости. Перечисленные объекты недвижимости составляют основу активов ЗПИФа недвижимости, и их правильная оценка для определения стоимости чистых активов фонда является необходимой составляющей существования и деятельности ЗПИФа недвижимости.

Также введено новое правило: теперь оценщик или его представитель при сборе информации об оцениваемом объекте недвижимости обязан сделать осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки. 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 осмотра. ФСО № 7 содержит оговорку, в каком случае оценщик может не производить осмотр объекта оценки, а именно — когда заказчик оценки указал это в задании на оценку. Кроме того, еще одной новацией является то, что в отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений/обременении, а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии указанных фактов с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное.

### Задание на оценку

Задание на оценку является одним из базовых документов в процессе взаимодействия оценщика и заказчика оценки (управляющей компании ЗПИФа). Задание на оценку оформляется как дополнительное соглашение к договору об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, и подписывается управляющей компанией и оценщиком. В соответствии с п. 17 ФСО № 1 техническое задание на оценку должно содержать следующую информацию:

- объект оценки;
- имущественные права на объект оценки;
- цель оценки;
- предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения;
- вид стоимости;
- дата оценки;
- срок проведения оценки;
- допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка.

ФСО № 7 расширяет перечень необходимой информации, включив в него Задание на оценку объектов недвижимого имущества. Дополнительно Задание на оценку должно содержать следующие данные:

- 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;

1) анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки;

2) определение 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 не-

## Правильная оценка объектов недвижимости для определения стоимости чистых активов фонда является необходимой составляющей существования и деятельности ЗПИФа недвижимости.

- права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки.

Также в Задании на оценку могут быть указаны иные расчетные величины, в том числе:

- рыночная арендная плата (расчетная денежная сумма, за которую объект недвижимости может быть сдан в аренду на дату оценки при типичных рыночных условиях);
- затраты на 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.

### Анализ рынка и оцениваемого объекта

Производя оценку недвижимого имущества, оценщик формирует Отчет об оценке в полном соответствии с описанием объектов оценки и требованиями к оценке, указанными в Задании на оценку.

При определении стоимости недвижимости оценщик должен провести исследование рынка в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости. ФСО № 7 предлагает проводить анализ рынка недвижимости в следующей последовательности:

движимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта;

3) анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен;

4) анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов;

5) основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например: динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и др.

В основе оценки рыночной стоимости недвижимости лежит анализ наиболее эффективного использования объекта оценки. Анализ способствует выбору наилучшего варианта использования недвижимости, который максимизирует ее продуктивность, т. е. соответствует ее наибольшей стоимости, и который физически возможен, юридически разрешен на дату определения стоимости объекта оценки и финансово оправдан.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например ремонт или реконструкцию уже имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства. Такой анализ дает возможность выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются покупатель и продавец имущества при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов. Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта, части реконструируемого или подлежащего реконструк-

ции объекта недвижимости — с учетом наиболее эффективного использования всего реконструируемого объекта недвижимости.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости, оцениваемого в отдельности, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе оцениваемого комплекса объектов недвижимости. Рыночная 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. Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости для сдачи в аренду выполняется с учетом условий использования этого объекта, устанавливаемых договором аренды или проектом такого договора.

### Подходы к оценке

ФСО № 7 подробно описывает основные подходы к оценке недвижимости и особенности их применения в зависимости от той или иной ситуации. Как правило, сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и/или предложений. До-

ходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов. В основном это объекты недвижимости, которые находятся в аренде. Затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости — земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений.

Согласование результатов оценки недвижимости, полученных с использованием различных методов и подходов к оценке, и отражение его результатов в Отчете об оценке осуществляются в соответствии с требованиями ФСО № 1 и 3. Нововведением здесь является то, что после проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в Отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, должен привести свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

### ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Принятие ФСО № 7 — еще один важный шаг в развитии отрасли оценочной деятельности в Российской Федерации и конкретизация стратегического его направления, что, несомненно, будет иметь позитивное влияние и на смежные области рынка, в нашем случае — на рынок коллективных инвестиций в России. ■

