

Утверждено  
в заседании Совета Ассоциации  
Протокол от 09.12.2020  
Президент СПО РАО  
К.И. Овчинников



СТАНДАРТ 006  
Саморегулируемой организации  
Региональная ассоциация оценщиков  
ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ

I. Общие положения

1. Стандарт организации «Оценка недвижимости» (далее – стандарт) разработан с учетом федеральных стандартов оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», «Требования к проведению оценки (ФСО № 3)», «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (далее «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (далее соответственно – ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7) и определяет требования к проведению оценки недвижимости.

2. Настоящий стандарт оценки является обязательным к применению членами Саморегулируемой организации Региональной ассоциации оценщиков при оценке недвижимости.

3. Положения настоящего стандарта оценки не распространяются на оценку подлежащих государственной регистрации воздушных и морских судов, судов внутреннего плавания, космических объектов, участков недр, предприятий как имущественных комплексов, а также на определение кадастровой стоимости объектов недвижимости методами массовой оценки.

II. Объекты оценки

4. Для целей настоящего стандарта объектами оценки могут выступать 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 имущественных прав, если это не противоречит действующему законодательству.

Для целей настоящего стандарта объектами оценки могут выступать доли в праве на объект недвижимости.

III. Общие требования к проведению оценки

5. При сборе информации об объекте недвижимости оценщик или его представитель проводит осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки, если в задании на оценку не указано иное.

В случае проведения осмотра оценщик указывает в отчете об оценке причины, по которым объект оценки не осмотрен, а также допущения и ограничения, связанные с непроведением осмотра.

9. Для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относится используемое оцениваемое объект и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

10. Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

а) анализ влияния 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;

б) определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложении с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить масштабы исследования за счет рынков (объектов), схожих по экономическим характеристикам с оцениваемым объектом;

в) анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложении с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при вариантах его использования, определенных на основе анализа наиболее эффективного использования, с указанием интервала значений цен;

г) анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, с привлечением интервалов значений этих факторов;

д) основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка,

#### V. Анализ рынка

8. Задание на оценку объекта недвижимости должно содержать следующую информацию:

- объект оценки;
- состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии);
- характеристика объекта оценки и его оцениваемых частей и ссылки на доступные для опенщика документы, содержащие такие характеристики (ограничения (временные) эти права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (временные) эти права, в том числе в отношении каждой из частей объекта 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.

#### IV. Задание на оценку

6. Совместная оценка земельного участка и находящихся на нем объектов капитального строительства при отсутствии праваустанавливающих 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 аналогичного земельного участка (выкуп или аренда).

7. В отсутствие документов подтверждающих имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничения (временные), а также экологического загрязнения объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (временных) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное.

мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы. Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

## VI. Анализ наиболее эффективного использования

11. Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости.

12. Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

13. Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

14. Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценищик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

15. 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 представляются обоснования, не требующие расчетов.

16. Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования частей этого объекта.

17. Анализ наиболее эффективного использования части реконструируемого или подлежащего реконструкции объекта недвижимости проводится с учетом наиболее эффективного использования всего реконструируемого объекта недвижимости. В составе отдельности, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе оцениваемого комплекса объектов недвижимости.

19. 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 объекта. При этом застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования.

20. Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости для сдачи в аренду выполняется с учетом условий использования этого объекта, устанавливаемых договором аренды или проектом такого договора.

## VII. Подходы к оценке

21. При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимых объектов, когда можно подорвать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок (или) предложений;

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по основным пенообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемые, пенообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и права их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемые объекты удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена и/или аренда плата за единицу площади или единицу объема; д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки и количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетание.

При применении методов оценки недвижимости применяются путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок (или) предложений объектов-аналогов или соответствующей информации, выявляющейся различия объектов по пенообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналог или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по пенообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналог или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, определяет модель пенообразующую рыночному этому объекту, по которой определяется расчётное значение искомым стоимости; е) для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представляются на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

• передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав; • условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);

• условия продажи (нетипичные для рынка 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, иные характеристики;

• экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);

• наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;

• другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устаревания капитализации и дисконтирования.

22. При применении подхода оценка осуществляется следующим образом:  
а) доходный подход применяется для оценки недвижимостей, генерирующей или способной генерировать доход;

б) в рамках подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации или методом дисконтирования денежных потоков;  
в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию.

Определение стоимости объектов недвижимости с использованием метода выплаты путем деления соответствующего рыночного дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных соотношений доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных объекту;  
г) 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;

д) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

е) для недвижимости, которую можно сдать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;  
ж) оценка недвижимости для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, ресторана, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

23. При применении подхода оценка осуществляется следующим образом:  
а) затратный подход применяется для оценки объектов недвижимости, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;  
б) затратный подход применяется для оценки земельного участка как незастроенного соответствующее наиболее эффективному использованию земельного участка на основании ее затратный подход применяется для оценки недвижимостей, если она неустойчиво (экономического) устаревания объектов капитального строительства;

в) затратный подход применяется при низкой активности рынка, когда неустойчиво данные, необходимые для применения сравнительного подхода 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);

г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:  
• определение стоимости прав на земельный участок; расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;

• определение прибыли предприятия; определение износа и устаревания;  
• определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предприятия и вычитания их физического износа и устаревания;  
• определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

д) расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;

- сметных расчетов;

- информации о рыночных ценах на строительные материалы; других данных;

е) затраты 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;

ж) для 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;

з) величина 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.

24. 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.

### VIII. Согласование результатов оценки

25. 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 ФСО № 3.

26. В процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, полученных с применением разных подходов, следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки недвижимости.

27. После 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.