

*«Основные положения ФСО №7. Сопоставление
российских стандартов оценки недвижимости
со стандартами отдельных европейских стран».*

RICS Russia & CIS, 18.11.2014 г.

**Волович Н.В., д.э.н.
wolowitsch@list.ru**



Мировая практика

1. Фактически нет различий в понимании оценщиками в различных странах «рыночной стоимости» (уже не рассматривается как максимально возможная цена продажи или цена продавца). Ранее RICS широко использовал понятие “Open-market-value” (обычная рыночная стоимость) как best price.
2. Общепризнанны три подхода к оценке. Однако относительно оценки земельных участков ориентация на сравнительный подход всегда превалирует

Почему нет Единых европейских стандартов, как нет нормативно закрепленных и международных стандартов оценки?

ЕС это экономическое, но не политическое сообщество. В рамках экономического сообщества ЕС не может ни формировать требования по оценке недвижимости или проведению публичных торгов для объектов, находящихся в государственной или муниципальной собственности. Поэтому нет никакого единого европейского оценочного законодательства и оценка относится к внутреннему законодательству каждой из стран

Поэтому нет никаких и единых европейских стандартов., хотя ряд функционеров от оценки в ряде стран говорит о каких –то международных или европейских стандартах. Это бессмысленно, если точно этому следовать. Относительно этого TeGoVa и RIGS не правы. Нет единых европейских стандартов по определению рыночной стоимости нет.

Внутри ЕС регулируется только свобода торговли объектами государственной или муниципальной собственности таким образом, чтобы не было скрытых субсидий в соответствии с европейским правом.

На это и направлена директива ЕС от 10.07.1997 г.№. 97C 209/3 :

продажа государственной или муниципальной собственности должна соответствовать понятию рыночная стоимость
Ст.49, Абз. 2 Директивы Совета ЕС 91/647|EWG.

Стандарты оценки ЕС не может регулировать. А вот предложения по организации работ по определению рыночной стоимости объектов Комиссия ЕС может делать – т.е процедуру рекомендовать, которая также ограничивается далее национальными нормативными документами.

Также и понятие оценщик раскрывает только национальное законодательство. Европейские директивы (например по сертификации) могут только быть направлены на устранение препятствий по свободному участию оценщиков в работах на рынке оценки.

Различия в подходах при оценке в России и странах с развитым рынком

Сравнительный подход в основном строится по простой схеме-формуле:

Набор нескольких предложений по продаже объектов из объявлений по интернету + корректировки исходя из опубликованных экспертных мнений

Методологические проблемы при оценке , приводящие к недостоверному результату при определении рыночной стоимости

Доходный подход в российских федеральных стандартах по оценке (в том числе в новых стандартах по недвижимости) основан на составлении оценщиком прогнозов, что категорически отрицается во всем мире (в том числе в международных стандартах оценки). Прогнозирование позволяет получить любой удобный результат, поэтому допускается в мировой практике только при определении инвестиционной, а не рыночной стоимости. С учетом использования не цен – сделок, а цен предложений и широкого толкования наиболее эффективного использования как исходного принципа оценки доходный подход не может служить основой для получения достоверного результата.

затратный подход

В МСО -2011 в принципе прибыль предпринимателя не рассматривается как часть затрат замещения (это инвестиционная прибыль)

При этом МСО 2011 ориентирует затратный подход на метод амортизированных затрат замещения - они «должны отражать все сопутствующие расходы, такие как стоимость земли, инфраструктуры, затраты на проектировку и затраты на финансирование, которые были бы понесены рыночными участниками при создании эквивалентного актива»