

*«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**







Norilsk



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

Зарубежный опыт

- Есть существенные различия между практиками оценки в различных странах при фактически едином понимании рыночной стоимости и наличия трех подходов к ее оценке.
- Прозрачность рынка достигается прежде всего доступностью информации для всех его субъектов, в т.ч. для профессиональных оценщиков.
- Нормативное регулирование направлено на разграничение обязанностей и ответственности оценщика и самого собственника.

Методология стоимостной оценки (См: Оценка недвижимого имущества: от стоимости к ценности / С.Сейнс и др.; под ред. Г.И.Микерина, И.Л. Артеменкова.- М.: 2009.- с.49).

Великобритания

- Инвестиционный метод (или стоимостная оценка) на основе первоначальной доходности и капитализации реверсии
- Метод DCF применяется редко для стоимостной оценки, чаще – как инструмент анализа ценности

ЕС и США

- Метод предполагаемой доходности используется как преобладающий
- Риски незанятости и изменения дохода неявно включены в доходность
 - Инвестиционный метод, как в Великобритании, применяется редко

DCF применяется в качестве второго метода, подкрепляющего вывод о стоимости

Экономико-математическая модель, используемая при доходном подходе, рельено одинакова в своей основе во всех странах. Рыночная стоимость, устанавливаемая на основе доходного подхода определяется как приведенная текущая стоимость всех будущих доходов



стоимость на сороковой год =
текущая стоимость $\times (1 + \text{процент}/100)^{-40}$

Пример:

Чистый доход: 100 000 евро

Процент: 5%

Текущая стоимость = 100 000 евро $\times (1,00 + 0,05)^{-40}$ лет

Текущая стоимость = 14 205 евро

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.. Нет единых европейских стандартов по определению рыночной стоимости .

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.№. 97С 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.

Директива ЕС о продаже земельных участков и других объектов недвижимости, находящихся в публичной собственности (97/С 209/03)

Вариант 1: публичные торги – продажа любому желающему:

- Публикация предложения с основными характеристиками объектов должна быть не менее чем за два месяца до торгов в национальных изданиях доступна большинству потенциальных покупателей, если речь идет о сегментах рынка, в котором участвуют иностранные лица как покупатели, то должно выбираться средство информирования и этой группы покупателей;
- Свободная продажа есть торги, в которых каждое лицо может принять участие и использовать приобретаемый объект в своих экономических интересах.
- Ограничения в будущем использовании исходя из национального законодательства в области охраны окружающей среды и благоприятной среды обитания, градостроительства, как и в целях исключения спекуляций не снижают отнесения условий продажи к условиям свободных торгов.

Вариант 2 Продажа с определенными условиями:

- Обязательно оценка объекта независимым квалифицированным экспертом для определения минимальной рыночной стоимости продажи без привлечения покупателем государственных субсидий;
- Снижение цены объекта до 5% при невозможности продажи по данной цене для повторной продажи возможно без повторной оценки;
- Особые условия продажи, установленные публичным владельцем, могут быть указаны при определении объекта оценки, если они должны и могут быть выполнены любым потенциальным покупателем. Связанные с такими обязательства потери должны быть оценены отдельно. Необходимо учитывать и требования, которые любой обычный покупатель выполнит исходя из своих интересов.
- В качестве информации по оценке не могут использоваться цены приобретения объектов, если прошло с момента приобретения значительное время (более трех лет).

Международный опыт после кризиса 2007-2008 гг.- минимизация прогнозов, главное – отражение состояния рынка на дату оценки

Стандарты оценки RIGS, 2011 г. с.26:

Стоимость для целей ипотечного кредитования означает стоимость имущества. Определенную оценщиком после тщательного анализа будущей ликвидности имущества с учетом долгосрочных особенностей, нормального состояния рынка и условий местного рынка, а также принимая во внимание текущее использование и возможность альтернативного использования имущества. При определении стоимости для целей ипотечного кредитования не должны учитываться возможные спекуляции имуществом.

МСО 2011 /Пер. с англ. под ред. Г.И.Микерина, и.Л.Артеменкова,-М.; Саморегулируемая общероссийская организация оценщиков «Российское общество оценщиков». -с 89:

«если цель оценки заключается в определении рыночной стоимости, что ставки будут основываться на наблюдениях отдач, выведенных из цен, заплаченных рыночными участниками за права на недвижимое имущество, продаваемое на рынке.

Основные ошибки российской оценки

- Непонимание основ формирования стоимости объектов оценки, их позиционирования на рынке (документы территориального планирования и градостроительного зонирования, правила землепользования и застройки, территориально-отраслевое распределение, инженерно-техническое обеспечение, экологический фактор, функциональная взаимосвязь земельных участков между собой и с находящимися на них объектами недвижимости)
- Отсутствие учета правовых факторов, влияния политики в области земельно-имущественных отношений, знания судебной практики при использовании различных корректировок к объектам аналогам.
- сами объекты-аналоги не идентифицированы как по своему местоположению (в том числе с точки зрения попадания в ту или иную зону в рамках ПЗЗ), так и по основным характеристикам
- Нет анализа всех доступных к анализу цен сделок – например, по публичным по публичным торгам и сделкам, вошедшим в Мониторинг рынка недвижимости Росреестра (МРН)

Проблемы:

- Отсутствие достоверной, легитимной, доступной для анализа информации об условиях сделок на рынке, а также о представленных на рынке объектах недвижимости
- Отсутствие стандартизированных методических подходов к оценке, хотя основная часть ошибок в отчетах попадает под несоответствие 135-ФЗ и ФСО

Методологические проблемы при оценке земельных участков, приводящие к недостоверному результату при определении рыночной стоимости (в рамках процедуры оспаривания кадастровой стоимости)

Сравнительный подход строится по простой схеме-формуле:

Набор нескольких предложений по продаже земельных участков

+ Корректировка на подключение к инженерным сетям (в %)

- Скидка за масштаб участка

= стоимость тех же аналогов-пустырей

Ошибки в данном случае связаны

1.Фактический вид использования объекта оценки (под эксплуатацию зданий и сооружений) и объекта аналога (в идеале – возможный под изыскания и проектирование) отождествляются, хотя и по стоимости они отличаются существенно.

«Застроенная земля имеет значительные преимущества перед неосвоенными земельными участками, особенно в том случае, когда отсутствуют гарантии того, что покупатель или потенциальный застройщик освоит эту землю успешно...»

(См: Стандарты Международной ассоциации налоговых оценщиков (МАНО)=International Association of Assessing Officers Standards; Пер. с англ. НП «Российская коллегия оценщиков» - М.: Маросейка, 2013.Стандарт по автоматизированным оценочным моделям (АОМ)-с.85

Ошибка корректировки на масштаб как самого земельного участка , так и требуемых подключений к инфраструктуре для данного вида использования

«Размер, форма, район, состояние грунта и подъездные пути к участку, а также риск стихийных бедствий... воздействуют на виды использования земли...

Некоторые участки могут обеспечивать наиболее эффективное использование только как часть более крупного участка. В таком случае оценщику необходимо определить возможность укрупнения участка и проработать решение в отношении наиболее эффективного использования укрупненного участка. Например, крупный нефтеперерабатывающий комбинат может быть построен на площадке, созданной путем объединения участков меньших размеров. Отдельные участки могут не иметь потенциала для промышленного использования по отдельности, и поэтому могут стоить меньше из расчета за единицу площади.

Важным соображением являются наличие и объем коммунальных услуг. Если мощность очистных сооружений не позволяет подключить к ним объект недвижимости, то такой объект имеет ограниченное использование..»

См : Оценка недвижимости - 11-е изд. /Пер. с англ. Под общ. ред. И.Л.Артеменкова.- 2-е изд., исп. и доп.- М.:ОО «Российское общество оценщиков», 2007.- -- издание Института оценки , некоммерческой организации, Чикаго, 1996 (с.376-378)

Отсутствие реальной информации об объектах-аналогах

Проведенный судом анализ показал, что ... сведения об объектах получены оценщиком из объявлений, размещенных в сети Интернет, в которых отсутствуют достаточные и достоверные сведения о технических характеристиках объектов-аналогов, в связи с чем такие объекты не подлежат сравнению по техническим и иным характеристикам (п.14 ФСО N 1). В нарушение п.9 ФСО N 3 к отчету об оценке не приложены копии документов об объектах оценки, выбранных в качестве объектов-аналогов..

Постановление ФАС ДО от 25.10.2012 N Ф03-4834/2012 по делу N А51-1406/2012

Представленное заключение судом не принято, т.к. вывод о рыночной стоимости оцениваемого объекта основывается на информации, достоверность которой не проверена, а именно: сведения о ценах аренды на объекты-аналоги взяты не из реально совершенных сделок и даже не из реальных предложений о заключении сделок, а исключительно из размещенной в сети Интернет рекламы (т. 1 л.д. 137), на основе которой нельзя сделать вывод о реально сложившихся ценах, поскольку в силу п. 1 ст. 437 ГК РФ рекламное предложение не связывает сделавшего его лицо, не приводит к возникновению у него обязательства в случае, если его предложение будет принято адресатом).

Постановление ФАС Московского округа от 03.06.2013 по делу N А40-78303/12-162-749

Методологические проблемы при оценке недвижимости , 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.

Оценка – отражение действительности или прогноз? Наука или Искусство

«По сути оценка должна предоставить инвестору или собственнику ...оценочно рассчитанную чистую приведенную стоимость (NPV) имущества ... на основе прежде всего полученных рыночных свидетельств и использования ставки дисконтирования, которая считается соответствующей для данного класса имущества, с учетом любых факторов специфического и рыночного риска... Однако сама оценка не является прогнозом будущей стоимости: она является интерпретацией набора данных, которая позволяет инвестору или собственнику сформировать представление о том, переоценивает ли в настоящее время актив или, наоборот, недооценивает его...В случае, если все, кто работает и оказывает консультации на рынке, имеют сведения о такой же прогнозной информации, как и оценщик, может произойти сближение между рыночной стоимостью и результатом оценки. Итак, в итоге прогноз может предоставлять данные для оценки, но оценка – это не прогноз и притом не обязательно зависит от него... Прогнозирование по своей природе чрезвычайно неточная деятельность. Поэтому следует проявлять осторожность в качественной оценке (assessing) достоверности, которая может иметь место при любом прогнозе, по этой причине прогнозы часто рассматриваются в терминах вероятности....

Хотя каждая финансово-экономическая оценка (appraisal) и всякая стоимостная оценка (valuation) имущества характеризуется восприятием будущего, построенного в рамках того, что имело место в прошлом, она обычно основывается на опыте и интуиции. Но инвесторы теперь все чаще ищут количественные подходы, которые помогли бы им с принятием решений».

См: Оценка недвижимого имущества: от стоимости к ценности / С.Сейнс м др.; пер. с англ. Г.И. Микерина, А.И. Артеменкова; под ред. Г.И.Микерина, И.Л. Артеменкова.- м.: Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», 2009 – С.457-459

ФСО 7, что спорно в требованиях к ДОХОДНОМУ ПОДХОДУ

Нет определения ставки капитализации и ставки дисконтирования

Конкретизация необходима, т.к. нигде ранее не формализовывается, а их расчет уже сейчас необходимо проводить на единой базе, например, для формирования единой выборки данных в рамках АИС «Мониторинг рынка недвижимости»-все должны понимать, что за стоит за этими показателями.

Ставка капитализации рассчитывается в соответствии с условиями рынка по соотношению годового чистого операционного дохода от сдачи объектов в аренду и цен сопоставимых сделок за аналогичные (однородные) объекты недвижимости. При определении величины чистого операционного дохода из общей величины обычно уплачиваемой на данном сегменте рынка арендной платы с учетом обычного срока поиска арендаторов (риск несдачи в аренду), исключаются типичные для данного сегмента рынка расходы на заключение и расторжение договора аренды, расходы собственника на оплату коммунальных услуг, техническое обслуживание и управление объектом аренды, а также риски неуплаты арендной платы.

Ставка дисконтирования отражает соотношение на конкретную дату между будущими доходами от сдачи в аренду или эксплуатации аналогичных объектов недвижимости, а также последующей продажей данного имущества и сложившейся рыночной стоимостью этого имущества. Она характеризует приведение (дисконтирование) относящихся к разным периодам времени таких денежных потоков, в том числе от возможной продажи в будущем этих объектов. Ставка дисконтирования отличается от ставки капитализации по недвижимости на ожидаемую на дату оценки инфляцию (изменение цен) на сопоставимые объекты недвижимости в соответствующем периоде получения дохода и должна определяться на основе действующих на дату оценки заключенных сделок с объектами недвижимости.

затратный подход

В МСО -2011 в принципе прибыль предпринимателя не рассматривается как часть затрат замещения (см. с.90-91), но если оценщик может подтвердить рыночной информацией, то не стоит ограничивать его (без этого и экспертные оценки и расчетные модели не будут соответствовать ФСО-1 и ФСО-3)

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»

