



Санкт-Петербург
+7 (812) 320-97-75

Москва
+7 (495) 698-47-05

Кельн
+49 (221) 330-56-30

Н. Баринов, *FRICS*
**Оценка недвижимости в
Российской Федерации.
2011**

Регулирование оценочной деятельности в РФ



Основные нормативно-правовые акты, регулирующие оценочную деятельность в РФ

Федеральный закон от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»

Акты, утверждаемые Минэкономразвития РФ:

- Федеральные стандарты оценки (ФСО);
- Методические указания по оценке отдельных видов активов;
- Распорядительные документы по организации ведения оценочной деятельности

Стандарты и правила саморегулируемых организаций оценщиков (прежде всего - РОО и СМАОс)

В этих документах, как правило, не закрепляются конкретные методы оценки, признается право оценщика на самостоятельный выбор

Методические рекомендации крупных корпоративных заказчиков

- Ассоциация Российских банков (АРБ),
- Корпорация «Олимпстрой»,
- ГК «Российская корпорация нанотехнологий» и др.

В документах этого уровня рекомендуется (на практике – вменяется) применение конкретных процедур оценки

В **Германии** конкретные методы оценки недвижимости указаны в Правилах *ImmoWertV*, утверждаемых Федеральным Правительством

Новое (за 2010 год) в регулировании оценочной деятельности в России

Государственная кадастровая оценка – часть оценочной деятельности

- **Изменения в 135-ФЗ, Земельном и Лесном Кодексах РФ (167-ФЗ от 22.07.2010)**
- **ФСО №4 «Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости», утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 22.10.2010 №508**

Важнейшая новация – возможность оспаривания результатов кадастровой оценки на основе отчета независимого оценщика об оценке **рыночной** стоимости объекта.

Экспертные советы СРОО – фильтры некачественных отчетов об оценке

- **Изменения в 135-ФЗ (431-ФЗ от 28.12.2010)**
- **ФСО №5 «Виды экспертизы отчета об оценке, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения» - *разрабатывается НСОД***

Практически для всех оценок, связанных с интересами государства и крупных корпораций, вводится двухступенчатая процедура оценки:

1. Разработка отчета об оценке
2. Получение положительного экспертного заключения СРОО на отчет

Плата за возможное повышение качества оценки – увеличение транзакционных издержек инвестора (время + оплата экспертизы)

Основные подходы к оценке недвижимости

В России, **как и в международной практике**, применяются классические подходы к оценке **рыночной стоимости** недвижимости:

Сравнительный – по аналогии: инвестор не готов платить за объект больше, чем цены недавних сделок с аналогичными объектами.

Подход эффективен при оценке типичных функционирующих объектов на активных, открытых и невозмущенных рынках.

Доходный - из ожиданий: инвестор не готов платить за объект сумму, превышающую текущую стоимость потока будущих чистых доходов от нее.

Имеет преимущество при оценке развивающихся объектов недвижимости (реконструкция, капитальный ремонт), а также при оценке свободных земельных участков (техника остатка).

Затратный - замещение: инвестор не готов платить за объект больше, чем затраты на строительство аналогичного объекта в разумные сроки.

Является единственным на пассивных рынках и при оценке специализированной недвижимости.

Инвестиционная стоимость определяется методами **доходного** подхода,

Справедливая стоимость (МСФО) - как правило, в рамках **затратного** подхода (А33)

Особенности рынка недвижимости в России

«Закрытость» (непрозрачность) рынка сделок с недвижимостью

- отсутствие в открытом доступе информации о ценах и условиях сделок;
- отсутствие ответственности за искажение сведений о цене сделки с недвижимостью при ее государственной регистрации;
- наличие мотивов для снижения декларируемой цены сделки;

Как следствие – работа оценщика с обращенными к рынку ценами предложений (с введением «скидки на торг»).

- отсутствие открытых данных по доходности реализованных проектов, затрудняющее оценку в рамках доходного подхода

Выраженная неравномерность активности региональных и местных рынков недвижимости

- «Московский регион» - особый рынок, не похожий на рынки остальных регионов;
- Рынки городов с населением 1 млн. человек и более – умеренная активность;
- Пассивность большинства региональных и местных рынков недвижимости, затрудняющая выявление закономерностей ценообразования.

Особенности оценки недвижимости в России

1. Наличие ограничений на привлечение оценщика

- процедура аккредитации (отбора партнеров) оценочных фирм многими корпорациями, включая банки.

Рекомендация: прежде чем заказать оценку, следует ознакомиться со списком оценочных фирм, отобранных потребителем отчета об оценке.

- дополнительные требования к специалисту-оценщику при оценке государственной собственности (в Санкт-Петербурге, например, – наличие аттестата на право оценки недвижимости для сделок, одной из сторон которых является город);

Рекомендация: прежде чем заказать оценку, следует ознакомиться со списком аттестованных специалистов.

2. Наличие затрат, не предусмотренных законодательством

Полученные в отчетах оценки рыночной стоимости недвижимости могут не отражать реальных затрат на ее приобретение, прежде всего, при сделках с государственным имуществом.

Особенности оценки недвижимости в России

3. Отдельные процедуры расчета «рыночных» величин без привлечения независимого оценщика (Расчет арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности РФ, постановление Правительства РФ от 16.07.2009 №582, п.6)

Не учитывается тем роста цен на недвижимость, что приводит к кратному (в 2-3 раза) завышению арендной платы. Апелляция не предусмотрена.

Рекомендация: При предоставлении в аренду федеральных ЗУ добивайтесь включения в договор условия расчета арендной платы за землю независимым оценщиком.

Общие особенности:

- **широкая вариативность применяемых оценщиками методов и процедур оценки** (школы оценки не устоялись);
- **заметные различия уровня профессионализма оценщиков, независимо от территории, на которой они работают** (проблемы подготовки оценщиков, низкий порог входа в профессию).

Рекомендация: При выборе оценщика уделите внимание свидетельствам его профессиональной компетентности.

Группа компаний «Аверс»

- более 160-ти сотрудников – экономистов, математиков, инженеров, юристов, и др., из них более 70-ти дипломированных оценщиков

- на российском рынке с 1995 года, сегодня занимает лидирующие позиции в области оценки и консалтинга по РФ

- среди клиентов наших клиентов российские и западные средние и крупные компании, банки, инвестфонды, государственные организации

- офисы в Санкт-Петербурге, Москве и Кёльне,
- география деятельности: Россия, страны СНГ, Германия, Австрия, Словакия

Спасибо за внимание!

Николай Баринов,

FRICS, к.т.н.,

член нац. совета по оценке

директор
по научно-метод. работе

nb@avg.ru

+7 921 941 9037

(812) 320-97-75
info@avg.ru
www.avg.ru