

Структура оценочной деятельности в Германии: роль и значение экспертных комиссий

Д.М.Хлопцов

заведующий кафедрой оценки и управления собственностью Национального исследовательского Томского государственного университета, директор ООО «Бюро оценки «ТОККО», член Совета Российского общества оценщиков, доктор экономических наук (г. Томск)

d.khloptsov@tokko.tomsk.ru

Изменения российского законодательства в сфере регулирования оценочной деятельности вызывают активное обсуждение всех заинтересованных лиц и вполне обоснованно вызывают интерес к иностранному опыту.

Согласно законодательству Германии, оценщиком может стать профессионал с любым первоначальным образованием, специальной подготовки для работы по данной профессии не требуется. Конечно, в большем мере в практике оценщиками становятся экономисты, юристы и инженеры-архитекторы, т.к. в ходе получения высшего образования они имеют возможность специализироваться на дисциплинах, связанных с управлением и оценкой недвижимости. Конечно, ряд государственных и частных вузов предлагают в Германии различные курсы переподготовки, повышения квалификации для оценщиков, однако они не являются обязательными. В целом квалифицированным экспертом в области оценки недвижимости признается тот, чьи заключения принимают судебные органы земель и федерального правительства Германии. При такой демократии в профессии система оценки в Германии сегодня предполагает три типа субъектов оценочной деятельности: отдельные физические лица (частные предприниматели), хозяйственные общества (предприятия) и общественные коллегиальные органы (рис.1).

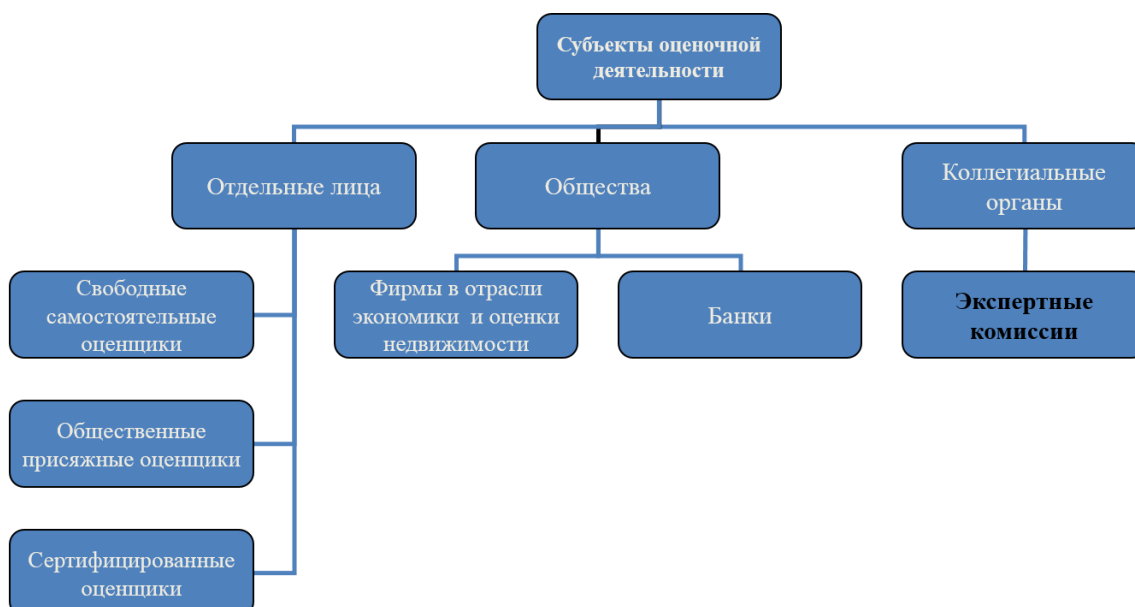


Рис. 1 Субъекты оценочной деятельности в Германии

Отдельные предприниматели имеют возможность осуществлять оценочную деятельность как свободные самостоятельные оценщики, однако их престиж весомей при получении аккредитации при банках или торгово-промышленных палатах. В этих случаях оценщики обязаны соответственно сертифицироваться при кредитных организациях или пройти обучение и дать клятву присяжного оценщика.

Оценочные фирмы (хозяйственные общества) распространены в Германии практически также, как и в России. В их штате обычно работает юрист, архитектор и несколько экономистов, которые получили высшее образование с уклоном в оценку недвижимости. Но фирмы не часто взаимодействуют в вопросах оценки с банками, т.к. кредитные организации традиционно имеют в своем штате специалистов по оценке либо привлекают сертифицированных индивидуальных оценщиков.

Важнейшее значение в системе оценочной деятельности Германии имеют такие коллегиальные органы оценщиков, как экспертные комиссии, создаваемые при каждом местном органе власти. Четкая организация системы муниципального самоуправления предопределяет существенную роль оценщика в ней: независимые оценочные комиссии, созданные при каждой администрации, регулярно получают от нотариусов информацию о всех сделках с недвижимостью в регионе. Обобщая эту важнейшую информацию о состоянии рынка, они могут предложить ее любому заинтересованному лицу, в том числе и органам власти – для оценки ситуации и необходимости её коррекции. В результате сотрудники государственных и муниципальных органов владеют актуальной и полной

информацией по рынку недвижимости. Совместный анализ этих данных с представителями оценочного сообщества позволяет принимать комплексные экономические решения.

Основой для создания экспертных комиссий является как федеральный Строительный Кодекс (BauGB), так и региональные законодательные акты, например, «Порядок о экспертных комиссиях по стоимости недвижимости» (Gutachterausschussverordnung NRW) в земле Северный Рейн-Вестфалия (NRW). Законодательством определяется порядок создания и состав экспертной комиссии, задачи экспертной комиссии и её сотрудников, процесс работы комиссии, а также деятельность высших региональных экспертных комиссий (по федеральным землям Германии). Всего в настоящее время в Германии создано и работает 1380 экспертных комиссий. В их состав кроме штатных работников офиса, входят почетные члены экспертных комиссий из числа наиболее известных оценщиков региона. Функциями этих членов экспертных комиссий является проверка и утверждение подготовленных штатными оценщиками отчетов.

Основными задачами экспертных комиссий является определение рыночной стоимости застроенных и незастроенных земельных участков, а также прав на участки, а также информирование заинтересованных сторон о рыночных ценах на объекты недвижимости, чем обеспечивается прозрачность рынка. При этом заказчиками (заявителями) оценочных услуг могут быть собственники недвижимости и приравненные к ним правомочные граждане или временные владельцы (пользователи).

Строительным Кодексом (§ 195 BauGB) Федеративной Республики Германия определены дополнительные задачи экспертных комиссий, к которым относится расчет индексов цен, затрат на эксплуатацию, коэффициентов капитализации, факторов стоимости (корректировок) на основе выявленных цен сделок. В результате все экспертные комиссии Германии кроме выдачи отчетов об оценке стоимости обязательно публикуют ежегодно обзоры о состоянии рынка недвижимости, содержащим основные усредненные параметры, необходимые для анализа и оценки; предоставляют всем заинтересованным лицам информацию в виде аналогов по сделкам. Стандартной ситуацией для рядовых оценщиков является приобретение необходимой информации в экспертной комиссии. К примеру, предполагается, что в расчете на 1 объект оценки для проведения качественного сравнительного анализа цен сделок необходимы 10 цен аналогов, приобретение которых обойдется в 120 евро. Каждая последующая информация о цене одного объекта-аналога будет стоить 8 евро. Ежегодный обзор рынка с основными параметрами рынка обходится от 50 до 100 евро.

Часто оценщики и крупные землевладельцы приобретают карты стоимости земли, ежегодно обновляемые экспертными комиссиями. Стоимость такой карты составляет около 70 евро.

Экспертные комиссии ведут свою деятельность по оценке и сбору цен по сделкам с даты своего создания в 1960 году. Данные о сделках для ведения аналитики принимаются из договоров купли-продажи, которые должны быть пересланы нотариусом в офис экспертной комиссии, а также из карт и технических паспортов объекта недвижимости, планов застройки и использования территорий и анкет-опросников собственников.

Методология проведения оценки также строго регламентирована в Германии федеральными и региональными законодательными актами (ImmoWertV), однако в отличие от России большее значение имеют акты местных и региональных органов власти, как более детализированные и приближенные к особенностям локального рынка. Оценка проводится с помощью математического и статистического методов известными тремя подходами. Полученные данные оценки не являются обязательными для применения. Государственные структуры и суды могут самостоятельно определять стоимость недвижимости. В судебных процессах оценщики экспертных комиссий рассматриваются как специалисты-эксперты согласно Гражданского кодекса (§§ 402 ff. ZPO). В частных делах отчеты служат только для ориентирования рыночных цен.

Очевидным исключением является то, что членами экспертных комиссий ежегодно устанавливается единая (кадастровая) стоимость (Einheitswert) незастроенных земельных участков в расчете на 1 кв.м. типичного по представленным признакам участка (базовый для единой кадастровой стоимости участок земли). Единая (кадастровая) стоимость (§ 196 Abs. 1 des BauGB) – это усредненное значение стоимости земли для большинства земельных участков в пределах ограниченной области (зоны единой стоимости земли), которые совпадают по своим признакам, в особенности по виду использования и плотности застройки и едины по общим стоимостным отношениям. Распространение информации об этой стоимости вносит прозрачность данных на рынке недвижимости и является основой для определения рыночной стоимости земли (§ 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV) всеми оценщиками. Если федеральными землями не определено иного, то единая стоимость устанавливается по состоянию на 31 декабря каждого календарного года (§ 196 Abs. 1 BauGB). Для её расчета

используются данные системы сбора цен сделки другие данные, прежде всего индексы цен земли и коэффициенты пересчета.

Большинство экспертных комиссий и высшие экспертные комиссии в федеральных землях имеют централизованную online-информационную систему о состоянии рынка недвижимости. К примеру, в земле Северный Рейн-Вестфалия (NRW) – это borisPLUS.NRW. В системе имеется информация о всех значениях единой (кадастровой) стоимости земли с описанием ее существенных признаков, стоимость недвижимости с описанием признаков объектов (определенная экспертной комиссией), обзор стоимости недвижимости (по всему региону), обзор уровня цен на рынке недвижимости (определенный экспертной комиссией), бюллетени о состоянии конъюнктуры рынка земельного участка и общая ценовая информация о жилой недвижимости. Все эти данные, как правило необходимые для проведения оценки, предоставляются частнопрактикующим оценщикам на платной основе.

Таким образом, система оценочной деятельности в Германии, в отличие от российской, предполагает большую роль экспертных оценочных комиссий, законодательно созданных при местных органах власти. Результаты деятельности этих комиссий являются во многом базой для осуществления оценочной практики. Система сбора цен, осуществляемая экспертными комиссиями, является основой для всей аналитической информации о рынке недвижимости Германии. Она фактически выступает своего рода инструментом для обеспечения прозрачности рынка как для оценщиков, так и для собственников недвижимости.