



Массовая оценка не для всех

ГУП «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости» уже много лет является консультантом правительства Санкт-Петербурга в области оценки недвижимости, и, по словам Сергея Викторовича Грибовского, «город пока не видит альтернативы ГУП „ГУИОН“». Ответ на вопрос «Почему?», а также особенности методики массовой оценки, применяемой в ГУП «ГУИОН», — в интервью заместителя генерального директора ГУП «ГУИОН», первого вице-президента СРО НП «Сообщество специалистов-оценщиков „СМАО“» Сергея Викторовича Грибовского журналу «ЭС».

Оценка приносит ГУП «ГУИОН» немалую долю доходов. Специалисты организации аккредитованы во многих ведущих банках (Сбербанке, банке «Санкт-Петербург» и др.) как эксперты по оценке активов. В чем секрет столь высокого профессионального спроса?

Дело в том, что оценщики ГУП «ГУИОН» стояли у истоков зарождения рынка оценочной деятельности в нашей стране. Мы имеем огромный опыт работы на рынке недвижимости на территории Санкт-Петербурга и других регионов. Например, сегодня мы оцениваем объекты для ГК «Олимпстрой». Планируется начать работы на Дальнем Востоке.

ГУП «ГУИОН» ежегодно по заказу города осуществляет мониторинг рынка недвижимости, наши специалисты уже полтора года оценивают объекты в рамках Закона о выкупе, активно участвуют в общественной деятельности.

В департаменте оценки нашей организации собрались профессионалы высокого уровня, уже много лет работающие на рынке оценочных услуг. Заказчики, получая отчеты об оценке рыночной стоимости различных активов, имеют возможность лично убедиться в их высоком качестве и обращаются к нам снова и снова. ГУП «ГУИОН» действительно аккредитован во многих крупных банках и организациях: Сбербанке, банке «Санкт-Петербург», нефтяной компании «Лукойл», ОАО РЖД и др.

Уже много лет мы являемся консультантами правительства Санкт-Петербурга в области оценки недвижимости, и город пока не видит альтернативы ГУП «ГУИОН». Причина здесь в том, что в отличие от других оценочных компаний наша организация была создана по инициативе государства как раз для решения государственных задач в области оценки недвижимости. Немалую роль в этом сыграл Герман Оскарович Греф, воз-

главлявший тогда департамент недвижимости КУГИ Санкт-Петербурга и сделавший много для того, чтобы приватизация недвижимости в 1990-х годах в нашем городе проходила через рыночную оценку.

Основная задача ГУП «ГУИОН» — предоставлять квалифицированную профессиональную ценовую информацию лицам, принимающим решения о стоимости (или аренде) того или иного объекта недвижимости, находящегося в государственной собственности или переходящего в собственность государства.

Такие задачи могут решать и другие оценочные организации, имеющие иной правовой (негосударственный) статус. Однако для этого необходимо организовывать конкурсы на размещение государственных заказов, что, как правило, не позволяет оперативно решать государственные задачи, как это принято сейчас говорить, в режиме онлайн. От независимых оценочных компаний нельзя потребовать ускорить работы или сделать эти работы в какой-то степени бесплатными. А вот специалисты ГУП «ГУИОН» многие работы выполняют без оплаты.

Для того чтобы принимать решения по каким-то вопросам, связанным с недвижимостью, с активами, принадлежащими городу, нет необходимости, допустить, на начальных стадиях иметь информацию о точечном значении рыночной стоимости. Порой достаточно знать диапазон стоимостей по какому-то объекту. И ГУП «ГУИОН», имея обширную информационную базу, может давать такую информацию в оперативном режиме.

У нас в департаменте оценки есть информационно-аналитический отдел, который более десяти лет работает над созданием информационной базы данных по всем секторам рынка недви-

жимости Санкт-Петербурга. Мы построили эконометрические модели оценки стоимости недвижимости для различных секторов рынка. Достаточно войти в компьютер, вызвать соответствующую модель, подставить в нее значения ценообразующих факторов оцениваемого объекта и получить наиболее вероятный диапазон стоимости оцениваемого актива. Отдел информационно-аналитического обеспечения занимается созданием и сопровождением эконометрических моделей не только стоимости, но и ставок капитализации, арендных ставок.

Наша организация была создана по инициативе государства как раз для решения государственных задач в области оценки недвижимости.

Каковы особенности методики массовой оценки арендных ставок и налоговой базы для самых разных объектов в ГУП «ГУИОН»?

Особенность нашей методики массовой оценки, наверное, в том, что она, во-первых, является рыночной; во-вторых, это первая методика массовой оценки в стране, которая реализована на практике. В последующем, даже если какая-то компания заявляла о намерении проводить такие работы, она обращалась к опыту Санкт-Петербурга. В Москве пытались сделать нечто подобное. На начальных стадиях я сам участвовал в консультациях в связи с созданием методики расчета рыночной арендной платы за московскую недвижимость, но чем это закончилось, точно не знаю. Мне известно, что в Твери реализована методика расчета рыночных арендных ставок по образу и подобию нашей.

Как я уже сказал, методика массовой оценки, авторами которой мы являемся, рыночная, и в этом ее основное достоинство. По сути, с помощью этой методики мы ре-

ализуем желание государства в условиях рыночной экономики работать по рыночным принципам, не нарушая баланса спроса и предложения на рынке аренды города.

Другим достоинством методики является то, что она позволяет оперативно рассчитывать близкие к рыночным арендные ставки почти для 20 тысяч объектов недвижимости в режиме онлайн. Как правило, это встроенные помещения в жилых и нежилых зданиях. Такой расчет можно сделать буквально за несколько часов.

Интересно, что методика позволяет просчитывать стоимость аренды для каждого помещения при условии, что их используют с разными целями: для торговли, как офисы, склады или производственные помещения. Самый высокий результат принимается в качестве рыночной арендной ставки помещения. Тем самым мы отчасти реализуем на практике позицию города как собственника по наиболее эффективному использованию своих объектов недвижимости.

Полученный результат умножаем на понижающий коэффициент 0,7. Это значит, что арендная ставка для будущего пользователя (арендатора) городского объекта будет на 30 процентов меньше рыночной арендной ставки. 30-процентный дисконт имеет как бы две составляющие — математическую и администрирующую. С точки зрения математики, зная погрешность оценки (допустим, 15 процентов), мы прижимаемся к левой (нижней) границе интервала неопределенности стоимости. Далее, понимая, что город не способен организовать

индивидуальную работу по сдаче помещений в аренду, мы вторые 15 процентов дисконта (администрирующая составляющая) добавляем для того, чтобы ком-

ной стоимости объектов недвижимости. Иначе говоря, все объекты недвижимости в России будут оцениваться для целей налогообложения по рыночной стоимости.

Мы отчасти реализуем на практике позицию города как собственника по наиболее эффективному использованию своих объектов недвижимости.

пенсировать это «неумение» города и повысить спрос на городские объекты.

Кстати, в соответствии с законом Санкт-Петербурга от 18 сентября 1997 г. № 149-51 «О порядке определения арендной платы за нежилые помещения, арендодателем которых является Санкт-Петербург» арендатор вправе оспорить результат массовой оценки арендной ставки. Он может заказать индивидуальную оценку арендной ставки, но в этом случае коэффициент 0,7 не применяется, поскольку считается, что индивидуальная оценка по определению является более точным инструментом, чем массовая.

По поводу налоговой базы хочу сказать следующее. Вы знаете, что сегодня существуют два налога на недвижимость — налог на землю и налог на имущество физических или юридических лиц. Налог на землю рассчитывается исходя из кадастровой стоимости земли, а налог на имущество — исходя из инвентаризационной стоимости. Сейчас в Национальном совете по оценочной деятельности, в Министерстве экономического развития идет активная работа, нацеленная на переход к новой системе расчета налоговой базы.

Совсем недавно Национальный совет одобрил федеральный стандарт по кадастровой оценке объектов недвижимости. Речь идет о переходе к налогу, который будет взиматься исходя из рыноч-

цедуре банкротства? Насколько это явление распространено (имеется в виду Санкт-Петербург) и возможно ли этому противостоять?

Я могу ответить на Ваш вопрос лишь на теоретическом уровне, поскольку мы не занимаемся банкротствами и реорганизацией. Манипуляции были, есть и, наверное, будут. Другое дело, как бороться с этими манипуляциями? Один из инструментов борьбы — создание саморегулируемых оценочных организаций, среди функций которых контроль за деятельностью оценщиков.

На данном этапе у нас имеется порядка девяти саморегулируемых организаций. Есть ситуации, когда по законодательству экспертиза саморегулируемых организаций является обязательной. Сейчас,

Предполагается, что новый налог начнут взимать с 2013 года. Пока же остается в силе старая система налогообложения, поэтому говорить об особенностях налоговой базы для разных объектов, наверное, преждевременно.

Сергей Викторович, возможны ли манипуляции стоимостью в про-



кстати, готовится изменение Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»: речь идет о повышении материальной ответственности оценщиков за некачественные отчеты. Предполагается значительно увеличить штрафы, они составят миллионы рублей.

Какие огромные штрафы! А если мелкая организация, если малый компенсационный фонд?

Не берись за оценку. Сто раз подумай, прежде чем заниматься манипуляциями. В оценочной деятельности манипуляции стоимостью принято называть заказной оценкой.

Как Вы думаете, СРО сегодня в полной мере используют предоставленную демократию или они все еще действуют с оглядкой на государственный контроль и надзор?

Думаю, идет активный переход к демократии, чему будет способствовать и повышение материальной ответственности, поскольку все будут бояться за свой компенсационный фонд.

Какие проблемы кадастровой оценки земли и недвижимости характерны для Санкт-Петербурга?

Важно определить, что мы понимаем под недвижимостью. Вообще под недвижимостью понимается земля плюс строения и сооружения. Земля является основой понятия «недвижимость», его родовым признаком. Поэтому, когда говорят «земли и недвижимости», это некорректное сочетание. В Германии даже существуют такие термины, как «застроенный земельный участок», «незастроенный земельный участок». У них под недвижимостью в первую очередь понимается земля, а все, что находится на ней, — это атрибуты земельного участка. Поэтому можно говорить о проблемах кадастровой оценки земли, если мы рассматриваем землю в качестве объекта налогообложения.

Проблем по оценке имущества физических лиц, я имею в виду квартиры, нет, поскольку налог пока рассчитывается исходя из инвентаризационной стоимости. А проблемы кадастровой оценки земли были связаны с несовершенством старой методики ее оценки. В частности, в Петербурге специализированное программное обеспечение, использовавшееся для оценки сто-

Все объекты недвижимости в России при переходе к новому налогу для целей налогообложения будут оцениваться по рыночной стоимости.

имости земли, почему-то выдавало результаты, далекие от рыночной стоимости. А в соответствии со старыми методиками и инструкциями по кадастровой оценке земли использование специализированного программного обеспечения было обязательным. Доходило до смешного: чтобы выполнить требование инструкции и в то же время получить на выходе адекватный рыночным параметрам результат, исполнители вынуждены были закладывать в программу неверные данные.

Сейчас эта проблема отчасти снята, потому что при кадастровой оценке земли больше не требуется использовать специализированное программное обеспечение, которое разработано в Москве, а применяться оно должно было по всей России.

Я считаю, что оценщики недвижимости у себя в регионе прекрасно знают рынок, им известны ценообразующие факторы, и если они являются подлинными профессионалами, то способны самостоятельно создать модель рынка земли.

Модель, отражающую региональную специфику?

Совершенно верно. И защитить эту модель на местном уровне, не используя никаких рекоменду-

емых сверху специализированных программных обеспечений.

К Вашей методике кто-то обращался?

Да, как я уже сказал, в Твери пошли по нашему пути. Москвичи продолжали большую работу по созданию методики массовой оценки недвижимости, но почему-то пошли по пути индивидуальной оценки арендной платы. Денег

в бюджете, наверное, много. Ведь это совсем другие сроки и другие деньги. Если у нас себестоимость одного расчета исчисляется в рублях, то там — в десятках тысяч рублей по одному объекту. И сроки несопоставимые: специалистам из Москвы, чтобы рассчитать арендную ставку для одного объекта, требуется примерно неделя, мы расчеты для 20 тысяч объектов делаем за несколько часов. Таков эффект массовой оценки, места для которой, к сожалению, в нормативно-правовом поле оценочной деятельности пока нет.

Только сейчас появился федеральный стандарт по кадастровой оценке, где дано определение массовой оценки. Но там речь идет о кадастровой оценке недвижимости для налогообложения и ничего не сказано о том, что можно использовать этот стандарт для иных целей. А жаль, так как это очень эффективный и достаточно дешевый инструмент оценки стоимости недвижимости. На Западе, в США например, в каждом штате есть налоговые службы, которые специализируются на государственной массовой оценке недвижимости, на 30 процентов формирующей местные бюджеты. У нас этот процент пока еще очень мал — исчисляется единицами.

■

ПЭС 10216/21.10.2010