



Есть ли жизнь при массе?

Несмотря на то что оценщики уже давно оценивают большие массивы государственных и муниципальных объектов недвижимости, говорить о существовании института массовой оценки в целом по стране пока рано.

Вопрос получения максимальных доходов от недвижимости всегда актуален для ее владельцев, особенно важен он для крупных игроков данного рынка. Одним из основных условий этого является установление адекватной платы за пользование имуществом. Поэтому с момента зарождения рынка недвижимости в 1990-х гг. государство, а позднее и другие крупные собственники имущества начали задумываться о том, каким образом определять ставки для сдачи имущества в аренду.

Первоначально, когда в России еще не существовало оценки как таковой, был выбран достаточно простой путь — власти разработали нормативные документы, в которых отражались процедуры определения арендной платы за тот или иной объект. С развитием рыночной экономики в нашей стране методики определения ставок неоднократно менялись, предпринимались попытки учета максимального количества нюансов, влияющих на стоимость. При этом перед го-

сударством и муниципалитетами стояли диаметрально противоположные задачи — с одной стороны, нужно было наращивать объем арендных платежей, с другой стороны — вовлечь в хозяйственный оборот максимальное число объектов и при этом создать привлекательную среду для развития малого и среднего бизнеса и социально значимых проектов. Расчет арендных платежей по нормативным документам в наибольшей степени способствовал решению второй и третьей задач, в вот арендные ставки были далеки от реальности.

Значительная разница между муниципальными и рыночными ставками привела к появлению рынка «продажи прав аренды», когда объекты недвижимости вначале арендовались у города на льготных условиях на

Дерябин Юрий Юрьевич — руководитель отдела оценки имущества ООО «Бейкер Тилли Русаудит».

длительный срок, а затем передавались на условиях, близких к рыночным, третьим лицам. Власти теряли на этом огромные деньги, которые в разы превосходили получаемые ими доходы от аренды.

Для Москвы, где самая дорогая недвижимость в России, характерны все описанные выше проблемы. Еще в конце 1990-х гг., понимая важность оценщиков в системе экономики города, в столице начали формировать цивилизованный рынок оценки городского имущества. Московский Закон об оценке был принят раньше федерального, была введена система двухуровневой аттестации специалистов-оценщиков, а затем и аккредитация оценочных компаний для работы с городским имуществом. Сформировав для себя круг доверенных оценщиков, московские власти в 2002 г. изменили систему расчета арендной платы — расчет ставки стал проводиться на основе данных о рыночной стоимости имущества, которую для каждого объекта определял независимый оценщик. Итоговый арендный платеж складывался из двух составляющих: расходная часть (налоги, амортизация, страхование) и доходная часть (процент от рыночной стоимости объекта).

Особенностью московской схемы расчета арендной платы являлось то, что, с одной стороны, произошло формирование базы данных о реальной стоимости находящихся у города объектов, а с другой стороны, столица сохранила возможность регулировать величину арендных платежей. Несмотря на то что получаемая таким образом аренда была еще существенно ниже рыночной, новые ставки вызвали шок у многих арендаторов — платежи за недвижимость выросли в несколько раз.

Поскольку в этот период появились жалобы на «несправедли-

вую» оценку, в Москве создали конфликтную комиссию, на которой представители Департамента имущества города Москвы разбирали качество спорных отчетов в присутствии арендатора и оценщика.

Указанная выше схема распространилась на арендаторов с действующими договорами аренды. Новые арендаторы заключали договоры по рыночным ставкам. Таким образом, за 3–4 года арендную плату в столице удалось вплотную приблизить к максимальному значению.

Модели массовой оценки, в целом дающие приемлемый результат, из-за невозможности учета всех особенностей конкретного объекта могут приводить к серьезным искажениям стоимости.

Проведенная оценка городской недвижимости была тотальной, но не массовой, поскольку стоимость каждого объекта определялась индивидуально с учетом всех его особенностей. После приведения ставок к рыночным показателям такая процедура оценки потеряла свою привлекательность для столичных властей, так как она требовала существенных временных и финансовых затрат. В Москве стали внедрять систему массовой оценки, для которой используются большие массивы рыночной информации и специально разработанные расчетные алгоритмы.

Но у такого подхода тоже есть свой недостаток. Модели массовой оценки, в целом дающие приемлемый результат, из-за невозможности учета всех особенностей конкретного объекта могут приводить к серьезным искажениям стоимости. Чем дороже недвижимость, тем чувствительнее цена ошибки и тем больше споров будет возникать из-за размера арендного платежа.

В настоящее время можно говорить о том, что система массовой оценки недвижимости существует в двух городах — Москве и Санкт-Петербурге. В городе на Неве аренду основной массы объектов определяют с помощью математических моделей уже несколько лет. При этом во избежание жалоб на завышенные цены итоговый платеж за пользование недвижимостью определяют на уровне 70% от рассчитанного. Таким образом, вероятность завышения ставки для арендатора стремится к нулю. Подобный подход к арен-

де, когда муниципальная недвижимость сдается по ставкам на 15–25% ниже рыночных, соответствует нормам, применяемым в Европе.

Массовая оценка в Москве применяется около года, но ее результаты используются в ином качестве. Основная задача — контроль результатов индивидуальной оценки и расчет индексов для актуализации арендной платы существующим арендаторам.

Рынки остальных городов пока еще недостаточно развиты, чтобы создавать для них собственные системы массовой оценки. Поэтому большая часть недвижимости в настоящее время оценивается с привлечением оценщиков по индивидуальному методу. Однако процессы, протекающие в настоящий момент в оценочном сообществе (из-за введения новых требований многие региональные оценщики решили уйти из профессии), уже в ближайшее время могут привести к тому, что оценить помещение на далеком полуострове будет некому. ■

ПЭС 8093/04.04.2008