

Кризисные коррективы оценки недвижимости

Оценка недвижимости и до кризиса была делом сложным и деликатным. А уж в условиях кризиса стала и вовсе не только трудна, но и опасна: в рамках действующего законодательства оценка практически невозможна, так как оценщику приходится балансировать между цифрой расчетов и буквой закона

Работа над ошибками

Об этой и других профессиональных проблемах говорили оценщики на «круглом столе» в рамках семинара «Экспертиза отчетов об оценке объектов недвижимости и бизнеса», состоявшемся в прошлый уик-энд в «Международном институте рынка». Инициатором проведения семинара выступил межрегиональный консорциум «Поволжский центр развития» совместно с региональными представительствами СРО НП «Национальная коллегия специалистов оценщиков» и СРО «Российское общество оценщиков» по Самарской области. Помимо «круглого стола» в рамках семинара прошел мастер-класс столичных экспертов - Алексея Каминского и Киры Калининской (ЗАО «Экспертный совет», г. Москва). *«На примере заключений, подготовленных нашими сотрудниками в период работы в Росимуществе, рассматриваются ошибки, допущенные в отчетах об оценке, обсуждаются варианты их исправления, - поясняет генеральный директор ЗАО «Экспертный совет» Кира Калининская. - Основное внимание уделяется ошибкам, которые существенно влияют на итоговую величину рыночной стоимости объекта оценки».* Кроме того, московские эксперты особое внимание уделили такому аспекту работы оценщика как общая экономическая грамотность и умение анализировать объект оценки в контексте рынка.

Кризис внес сумятицу

Однако наиболее живой интерес участников семинара вызвала дискуссия о влиянии кризиса на методику оценки недвижимости. *«В условиях кризиса классические подходы, которые всегда считались наиболее точными при оценке недвижимости в условиях нормально развивающегося рынка, стали практически неприменимы, - задал тему дискуссии директор ООО «Интер-Стандарт» Сергей Кривоzubов. По мнению его оппонента президента ЗАО «Экспертный совет» Алексея Каминского, главное, что привнес кризис в жизнь каждого из нас и в расчеты профессиональных оценщиков недвижимости, - это неопределенность. В условиях стабильно развивающегося рынка можно было проанализировать показатели предшествующего периода и на их основе спрогнозировать с достаточной точностью аналогичные цифры на год вперед. Теперь же, в условиях развивающегося кризиса, невозможно предсказать, как поведет себя завтра тот или иной показатель, лежащий в основе расчетов. «Хлеб оценщика - информация, - резюмирует Каминский. - Чем больше неопределенность, тем больше поле для аналитики».* Оценщику теперь приходится чаще работать головой, чем калькулятором, чтобы дать ставшую труднодостижимой корректную оценку. *«Я бы сказал, что в условиях кризиса необходима только корректная оценка, - уверен Сергей Кривоzubов. - Оценщик в этих условиях становится еще более значимой фигурой при совершении любых сделок с имуществом (особенно государственным). Ответственность его, как специалиста по стоимостной оценке, возрастает в десятки и сотни раз».*

Несмотря на теоретические разногласия, все участники дискуссии согласились с тем, что главная задача, стоящая сегодня перед оценщиком - понять, как формируется стоимость объекта в изменившихся условиях рынка, и грамотно обосновать свою оценку, подтвердив ее расчетами.

Какой метод работает?

Сергей Кривоzubов считает, что классические методы расчета рыночной стоимости объекта в условиях развивающегося кризиса малоэффективны. *«Сравнительный подход в условиях кризиса неприменим, поскольку даёт очень большую погрешность, - констатирует Кривоzubов. - Затратный применим с большими оговорками, поскольку само строительство в период кризиса обычно останавливается из-за отсутствия реальных инвесторов, готовых на значительные риски. И, наконец, доходный подход, который давал наиболее точный результат при стабильно развивающемся рынке, также неприменим. Остаётся единственный подход, который ещё как-то может прогнозировать некое развитие событий, - это метод дисконтированных денежных потоков, на основании которого можно сделать прогнозы и соответственно получить более-менее достоверную величину стоимости объекта».*

Самарские оценщики высказывались в том духе, что они, в принципе, готовы применять любой подход, но хотелось бы иметь единую методику, которой следовали бы и оценщики, и эксперты, анализирующие их отчеты. Некоторые даже высказывались в пользу введения единых нормативов, вроде строительных СНиПов. И сетовали, что российские оценщики ушли от своей ценообразующей роли, идя на поводу у рынка, и потому лишились того авторитета, который есть у их зарубежных коллег.

Сойти с рельсов закона?

Основная же проблема, по единодушному мнению оценщиков - как совместить изменившиеся реалии рынка и жесткие требования федеральных стандартов оценки (ФСО). *«ФСО были написаны для оценки в условиях функционирующего развитого рынка, который остался в прошлом, а соблюдать их оценщик обязан сейчас» - объясняет член правления Самарского регионального отделения общественной организации «Российское общество оценщиков», директор АНО «Институт экономики недвижимости» Мария Рябова.*

На высшем уровне осознают необходимость коррекции закона в новых экономических условиях. Так две недели назад депутатам Госдумы был предложен на рассмотрение законопроект о внесении изменений и дополнений в закон «Об оценочной деятельности в РФ» - правда, пока только в части государственной кадастровой оценки. По словам президента Российской коллегии оценщиков Александра Галушки, участвовавшего в разработке законопроекта, он предусматривает комплекс поправок, которые *«вызваны жизненной необходимостью».* Предполагается ввести досудебный порядок регулирования споров и дифференциацию налогового обложения: у кого дорогое имущество, тот будет платить больше, а у кого оно дешевое - меньше. В законопроекте также дано определение кадастровой стоимости, под которой понимается рыночная стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки.

«Как оценщик, я согласна с расширением круга задач оценочной деятельности, - комментирует эту инициативу Мария Рябова. - Вопрос в другом - насколько уместно сейчас, в условиях кризиса, увеличивать налоговую нагрузку на граждан. Но это вопрос не оценки, а политики».

Мнение профессионалов

Юлия Ключикова, оценщик консалтинговой компании «Ценные бумаги»:

- Оценщик в ситуации кризиса вооружен исключительно лишь виртуальными моделями определения рыночной стоимости. А они все больше и больше отрываются от действительного состояния дел на рынке, так как могут существовать только тогда, когда есть нечто реальное, от чего можно оттолкнуться. Нет главного мерил проверки «правильности» оценки – реальной цены на реальные товары на конкурентном товарном рынке. В основе отсутствия реальной цены лежит психологический фактор - недоверие участников рынка не только друг другу, но и к самим себе. Сегодня каждый участник

рынка спрашивает себя: «Не прогадал ли я с ценой?», но вопрос остается без ответа, и недоверие только возрастает. А нет доверия - нет и условий формирования рыночной цены.

Сергей Кривоzubов, директор ООО «Интер-Стандарт»:

- Основная проблема провинциального оценщика - удаленность от центров научной мысли, центров дискуссий. Все основные мероприятия проводятся в столицах, либо за рубежом. Учитывая небольшие бюджеты провинциальных оценочных компаний, посещать большинство мероприятий у них нет возможности. В данном семинаре мы постарались совместить все: полезность подаваемого материала, актуальность озвученных проблем и достаточно демократичную стоимость самого мероприятия. Приглашенные нами лекторы работали больше за идею и делились своими знаниями бескорыстно.

Как организаторы этого мероприятия и люди, болеющие душой за профессию, мы понимаем, что обмен информацией жизненно необходим оценочному сообществу. То, что работать сейчас приходится в условиях глобального кризиса, только увеличивает ответственность оценщика за принимаемые им решения и за те выводы, которые он делает. Мы понимали, что получить ответы на все вопросы не удастся - на это никто и не надеялся. Хотелось озвучить проблемы, получить мнение различных участников рынка оценочных услуг и провести дискуссию. На мой взгляд, дискуссия удалась.

Мария Рябова, директор АНО «Институт экономики недвижимости»:

- Ценовую политику на рынке формируют продавцы и покупатели. Оценщик может их только консультировать, информировать, то есть, влиять косвенно. "Угадывание" рыночной цены может очень дорого оценщику обойтись, законом предусмотрена материальная ответственность за некачественную работу. Оценщик должен понять и грамотно обосновать стоимость объекта с учетом скидок на торг, растущих рисков и других особенностей кризисного времени.

Главных проблем на сегодня две. Первая проблема - понять стоимость объекта в изменившихся условиях рынка. Вторая - составить отчет об оценке в соответствии с федеральными стандартами оценки. Разрешению первой проблемы семинар способствовал - было много полезных дискуссий. Со второй проблемой все намного сложнее. ФСО были написаны для оценки в условиях функционирующего развитого рынка, который остался в прошлом, а соблюдать их оценщик обязан сейчас.

Алексей Каминский, президент ЗАО «Экспертный совет»:

- В России в настоящее время отсутствуют четкие требования к процедуре экспертизы

отчетов об оценке, понятные как оценщикам, так и проверяющим. В тоже время экспертные советы саморегулируемых организаций оценщиков, множество государственных и коммерческих организаций проводят экспертизу отчетов об оценке и

выносят своё решение о качестве работы оценщиков. Опыт общения с проверяющими отчетов об оценке показывает, что они далеко не все понимают сложность, важность и ответственность своей работы. Нередки случаи, когда экспертизу отчетов проводят специалисты, не имеющие необходимых знаний и опыта даже по оценке. В результате в таких заключениях замечания носят не только формальный, но и ошибочный характер. Оценщики, получив такое заключение-рекламацию, не знают, что делать, и как реагировать на замечания эксперта. Подобное положение характерно для всех регионов.