

ОЦЕНКА В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ

Уважаемые друзья! В 2013 г. исполняется 20 лет Российскому обществу оценщиков, которое явилось родоначальником российской оценки. Многие руководители саморегулируемых организаций стояли у истоков оценочной деятельности и были членами РОО. Мы начинаем публикацию цикла статей, посвященных истории оценки в России и становлению региональных отделений общества.



А.И. Шаскольский, председатель правления Санкт-Петербургского РО РОО, заместитель руководителя департамента оценки ООО «Институт проблем предпринимательства»

Формирование оценочной инфраструктуры Санкт-Петербурга происходило в тесном и не всегда мирном взаимодействии власти и частнопрактикующих оценщиков, и это «государственно-частное партнерство», получившее мощную методическую поддержку в публикациях и лекциях профессоров Е.С. Озерова, Е.И. Тарасевича и С.В. Грибовского, сформировало устойчивую парадигму «Санкт-Петербургской школы оценки».

Первые шаги

Когда в 1993 г. было зарегистрировано Российское общество оценщиков, среди учредителей была целая когорта петербуржцев — В. Мягков, С. Дмитриев, О. Пахомова и др. (Санкт-Петербургское отделение РОО возникло в 1994г.).

С. Ю. Дмитриев (ООО «Перспектива») все эти годы был бессменным членом правления РОО и членом Экспертного совета РОО, долгие годы — председателем правления Санкт-Петербургского отделения РОО.

Как рассказывает В. Мягков, ныне руководитель Санкт-Петербургского отделения компании «Эрнст энд Янг — оценка», еще в советское время природу неравноценности земельных участков активно обсуждали маститые архитекторы и географы, под руководством которых он работал над проектами городского планирования. В 1980-е годы появилось целое научное направление — комплексная оценка земельных и природных ресурсов. Но в те времена — почти былинные — даже дореволюционные книги по рынку земли были в спецхране и простым смертным не выдавались, дабы не искушать их неправильными западными ценностями вроде рыночной стоимости того, чего у нас было одна шестая всей планеты...

Примечательно, что с самого начала у нас в оценку пошли люди академического склада, ибо этот новый синтетический предмет объединял в неожиданном и непривычном сочетании элементы экономики, финансов, математики, права, строительства, маркетинга, демографии, социологии, географии, политики, психологии. И над всем его затейливым академизмом витал здравый смысл — помню, как естественно воспринималась его логика нами тогда, в 1993-м, когда впервые в стране именно в Санкт-Петербурге американскими специалистами были проведены первые курсы оценки. И случайно ли потом в Городском управлении инвентаризации и оценки

недвижимости (ГУИОН) из пяти сотрудников, сидевших со мной в одном кабинете, четверо были кандидатами наук и доцентами.

Время было непростое, рынок — норовист и латентен, и Джеральд Гейдж, один из ветеранов западных консалтинговых компаний в России, много сделавший для становления российской оценки, говорил мне тогда: «В какой еще стране мира можно встретить убедительное обоснование значения коэффициента капитализации от 16 до 60 %?»



Важнейшую роль в становлении оценочной практики в северной столице сыграл вице-губернатор Санкт-Петербурга, председатель комитета по управлению городским имуществом (КУГИ) М.В. Маневич, а также его заместитель и преемник Г.О. Греф.

При А.А. Собчаке и М.В. Маневиче было разработано и в декабре 1994 г. принято постановление Правительства Санкт-Петербурга № 36 «О концепции системы управления недвижимостью Санкт-Петербурга». Тогда было провозглашено и реализовано создание на уровне города системы управления недвижимостью на базе ее рыночной оценки.

Распоряжение губернатора Санкт-Петербурга № 113-р стало первым российским нормативным документом, регулирующим оценочную деятельность. Это распоряжение, методическую часть которого разработал в основном Е.И. Тарасевич, способствовало упорядочению профессиональной деятельности оценщиков и системы их подготовки.

В соответствии с распоряжением № 283-р, начальная цена объектов инвестиций, выставляемых на инвестиционные торги, устанавливается на основании их рыночной стоимости с учетом всех затрат инвестора, связанных с решением инфраструктурных задач города.

Мне памятна развернувшаяся накануне убийства М.В. Маневича ожесточенная борьба за приватизацию городской недвижимости, которую контролировавший ее бизнес пытался

приобрести за грошовую балансовую, а не за рыночную стоимость. Помню, сколь самоотверженно защищал интересы города и его жителей Михаил Владиславович, как мы горевали в те страшные дни после его смерти.

Во многих знаниях есть многие печали?

Курсы по оценке недвижимости Всемирного банка по программе и в исполнении Американского общества оценщиков в октябре-ноябре 1993 г. были нашим первым приобщением к мировому уровню оценочной деятельности. Благодаря инициативе петербургского Института проблем приватизации (М.В. Маневич, Э.П. Баяндин) впервые в России были проведены курсы по оценке, на которых Байрон Хинтон и Джим Чуприна прочли блестящий курс, давший «путевки в жизнь» первой когорте российских оценщиков, познавших основы оценки недвижимости «из первых рук». Затем последовал курс Д. Эллермана из Экономического института Всемирного банка, который заложил у нас стандарт финансовой математики в оценке недвижимости.

В 1994 г. в Петербурге началось преподавание на первых отечественных курсах по оценке — в Первом институте независимой оценки (ПИНО) при техническом консультировании компании «Артур Андерсен» и в Политехническом институте под руководством проф. Е.С. Озерова и канд. физ.-мат. наук В. Мягкова, прошедших подготовку на базовых курсах Института оценки в Чикаго.

Курсы оценки, разработанные по методикам Американского общества оценщиков и под руководством консультантов компании «Артур Андерсен» в ПИНО, во второй половине 1990-х годов читались специалистами ГУИОН, начавшими чтение этих курсов еще как преподаватели ПИНО (С. Грибовский, В. Цымбалов, А. Малькевич, К. Стабровская, А. Шаскольский и др.). С этих курсов начали свою профессиональную оценочную деятельность многие ведущие оценщики Петербурга и российских регионов.



В конце 1994 г. Межотраслевой институт повышения квалификации (МИПК) при Политехническом университете (СПбГПУ) впервые в России начал реализацию трехуровневой программы профессиональной переподготовки специалистов с высшим образованием по направлению «Оценка недвижимости».

За 15 лет МИПК подготовил более 500 специалистов-оценщиков. Директор МИПК профессор Н.А. Бухарин — член Совета РОО, член президиума Экспертного совета РОО, член Комитета по образованию Национального совета по оценочной деятельности, член правления Санкт-Петербургского отделения РОО. Профессиональная переподготовка оценщиков в МИПК является наиболее полной, обстоятельной и квалифицированной в Санкт-Петербурге, что предопределяется и уровнем преподавательского состава, и тесной связью с практической оценкой, и такой «мелочью», как компьютерное оснащение курсов.

Е.С. Озеров был приглашен и работал в 1995-1996 гг. ректором первой в России Академии оценки (Москва). В 1996 г. по инициативе Е.С. Озерова в СПбГПУ была образована и начала подготовку специалистов первая в России кафедра экономики и менеджмента недвижимости. С 1997 г. Е.С.Озеров — председатель Претензионной комиссии по оценке недвижимости, находящейся в государственной собственности, член Совета по аттестации оценщиков при Комитете по управлению городским имуществом (КУГИ) Санкт-Петербурга.



Скрижали

Санкт-Петербургская школа оценки зарекомендовала себя самым высоким в России уровнем ее академического контингента. Выдающийся вклад в адаптацию мирового опыта оценки и в его развитие в России внесли петербуржцы, доктора наук, профессора Е.С. Озеров, Е.И. Тарасевич, С.В. Грибовский.

В 1995 г. Е.И. Тарасевич опубликовал первую в России монографию по оценке недвижимости («Методы оценки недвижимости», 1995). Через год Е.И. Тарасевич опубликовал первую в России монографию по инвестициям в недвижимость («Финансирование инвестиций в недвижимость», 1996). В следующем году им же была опубликована новая монография, которая была написана в стиле учебника, доступного студентам («Оценка недвижимости», 1997).

В 1998 г. в переводе и редакции Е.И. Тарасевича вышли «Утвержденные Европейские стандарты оценки недвижимости».

В 1999 г. кафедрой Е.С. Озерова был учрежден и начал издаваться под его редакцией научный электронный журнал «Проблемы недвижимости».

Е.И. Тарасевич продолжил публикацию своих работ («Анализ инвестиций в недвижимость», 2000), а в 2003 г. защитил докторскую диссертацию («Методологическое и информационное обеспечение оценки стоимости недвижимости и анализа ценности инвестиций в недвижимость»).

Е.С. Озеров опубликовал монографии «Экономика и менеджмент недвижимости» (2003) и «Экономический анализ и оценка недвижимости» (2007), учебные пособия «Экономика недвижимости. Анализ доходности и оценка стоимости объекта» (2004), совместно с Е.И. Тарасевичем — пособие «Экономика недвижимости» (2006).

Е.И. Тарасевич — член Научного совета «Стратегия управления национальным имуществом» Отделения общественных наук РАН, председатель подкомитета «Оценка недвижимости» Торгово-промышленной палаты РФ, член правления Российской коллегии оценщиков, член международных организаций профессионалов — FIABCI и The Society of Property Researchers (UK). Е.С. Озеров и Е.И. Тарасевич — члены Экспертно-консультативного совета по оценочной деятельности при Минэкономразвития РФ.

Многие годы заместителем генерального директора ГУИОН по оценке имущества работает доктор экономических наук, профессор С.В. Грибовский, один из признанных «гуру» профессиональной оценочной деятельности в стране, первым в России защитивший докторскую диссертацию по оценке.

С.В. Грибовский — автор около 30 научных статей и 7 книг по оценке имущества: «Теория и методы оценки недвижимости» (1997); «Методы капитализации доходов» (1997); «Методология оценки коммерческой недвижимости» (1998); «Оценка доходной недвижимости» (2001); «Оценка стоимости недвижимости», (2003, в соавт.); «Оценка стоимости недвижимости сравнительным подходом», (2004), «Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества» (2008). Он один из авторов методики массовой оценки рыночной стоимости аренды государственной недвижимости в Санкт-Петербурге, позволяющей за считанные часы рассчитать рыночные арендные ставки по более чем 20 тыс. договорам аренды.

С.В. Грибовский — член Национального совета по оценочной деятельности РФ, первый вице-президент Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков РФ, зам. председателя Аттестационного совета КУГИ СПб по оценочной деятельности, член Ученого совета по защите докторских диссертаций университета, действительный член RICS (Великобритания).

ГУИОН: великий и ужасный?

Основным исполнительным органом по рыночной оценке объектов недвижимости, находящихся в собственности города, в соответствии с Концепцией системы управления недвижимостью Санкт-Петербурга, являлось Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости (ГУ ГУИОН), созданное в августе 1995 г. Несмотря на сомнения скептиков, ГУИОН пережил многие бурные времена и не склонен сдавать позиции.

На ГУИОН было возложено решение задач, связанных с вопросами рыночной оценки объектов недвижимости, находящихся в государственной собственности. В частности, основными задачами управления стали экспертиза работ по оценке, выполненных

сторонними организациями, и массовая оценка рыночных стоимостных характеристик объектов недвижимости, принадлежащих городу (арендных ставок, ставок дисконтирования). В последние годы ГУИОН осуществляет также мониторинг динамики стоимости объектов недвижимости (Д. Табала, начальник экспертно-аналитического отдела).

Экспертиза отчетов об оценке государственного имущества, вызывавшая немало коллизий и драматических конфликтов между ГУИОН и частнопрактикующими оценщиками, по определению не могла быть процедурой легкой и взаимно приятной. Эксперты ГУИОН часто «дули на воду», ожегшись на попытках недобросовестных «мастеров цеха» протащить через экспертизу отчет с некондиционными расчетами, и считали заниженной любую оценку, представленную аттестованными КУГИ оценщиками (другие не были допущены к оценке госимущества). Ю. Коликов, начальник отдела методологии и оценки недвижимости ГУИОН, был «головной болью» правых и виноватых. Но и те, и другие признают: строгая и, вероятно, не всегда справедливая экспертиза ГУИОН явно повысила общий уровень оценочной деятельности в городе, подняла планку подготовки и оформления отчетов, применения подходов и методик.

Первый тайм мы уже отыграли

Санкт-Петербург продолжает оставаться крупнейшим научно-методическим центром оценки в стране. Регулярно публикуются в профессиональной печати Е.С. Озеров и С.В. Грибовский, успешно защитила докторскую диссертацию по оценке Т.Г. Касьяненко (профессор Университета экономики и финансов).

Разумеется, Москва с ее концентрацией представительств основной части российской экономики и международных консалтинговых компаний аккумулирует львиную долю оценочных услуг. Но и петербургские компании штурмуют олимп российской оценки.

В последние годы Санкт-Петербургский Институт проблем предпринимательства (ИПП) по данным рейтингового агентства «Эксперт РА» занимал лидирующие, в том числе первые места в области оценки среди всех аудиторско-консалтинговых компаний России. Впервые петербургская оценочная компания вышла на первое место в стране в столь авторитетном рейтинге, ИПП остается ведущей консалтинговой компанией в Северо-Западном регионе. Руководитель департамента оценки ИПП — С.Р. Эдомский.

23 ноября 2010 г. петербургские оценщики совместно отпраздновали условный юбилей оценочной деятельности в «северной столице». На торжественный раут собралось 300 человек, были представлены все СРО оценщиков города, которых приветствовал вице-губернатор и руководители профильных комитетов администрации. Организовало и провело мероприятие, заручившись поддержкой других СРО оценщиков города, руководство Санкт-Петербургского отделения РОО.

Оценочная деятельность в Петербурге востребована рынком, государственной властью и обществом, а в переводе на профессиональный язык это означает, что впереди много работы.