

Протокол
заседания Санкт-Петербургского научно-методического совета по оценке на тему:
«Методические рекомендации по определению рыночной арендной платы за
объекты недвижимости»

17 марта 2021г., среда

Начало заседания - 15:00, окончание - 17:00

Формат проведения: Он-лайн конференция Zoom.

Подключиться к конференции Zoom можно было по ссылке:

<https://us02web.zoom.us/j/3539554425>

Ссылка на запись заседания 17 марта: <https://cpa-russia.org/news-partnership/2493/>

Основной доклад – Баринов Николай Петрович

1. Председатель СПб НМСО – Козин Петр Александрович
2. Заместитель председателя СПб НМСО – Кузнецов Дмитрий Дмитриевич

Члены СПб НМСО:

3. Береснев Сергей Савельевич
4. Бойко Андрей Юрьевич
5. Вовк Антон Сергеевич
6. Дмитриев Сергей Юрьевич
7. Консетова Вера Витальевна
8. Ласкин Михаил Борисович
9. Локтионов Александр Никитович
10. Марковец Екатерина Николаевна
11. Михайлов Александр Игоревич
12. Мягков Владислав Николаевич
13. Онищенко Наталья Ивановна
14. Цымбалов Василий Васильевич
15. Щукин Алексей Евгеньевич

Приглашенные:

Кривошея Владимир Андреевич – председатель ЭС Ассоциации оценщиков “СПО”

Луняк Алексей Николаевич – директор Ассоциации оценщиков «СПО»

Политова Евгения Станиславовна – председатель Совета Ассоциации оценщиков “СПО”

Нейман Евгений Иосифович - председатель Комитета Союза СОО по научно – методическим вопросам оценочной деятельности

Слущкий Александр Анатольевич - заместитель председателя Комитета Союза СОО по научно – методическим вопросам оценочной деятельности

Максимов Сергей Николаевич – заведующий кафедрой землеустройства и кадастров СПб ГУ

Лейфер Лев Абрамович - генеральный директор ООО «Информ-оценка», Научный руководитель ООО “ПЦФКО”

Баринов Николай Петрович - директор по научно-методической работе ГК «Аверс»

Козин Петр Петрович – доцент кафедры экономики и менеджмента в строительстве СПб ПГУПС

Иванен Дмитрий Геннадьевич – заместитель генерального директора СПб ГУП «ГУИОН»

Нажиганова Дарья Анатольевна – генеральный директор ООО «РМС-ОЦЕНКА»

Пирушин Вадим Александрович – генеральный директор ООО «НЭКСО»

Жуковский Владимир Витальевич – главный специалист отдела по контролю Ассоциации оценщиков “СПО”
Дюранов Алексей Николаевич – участник ООО аудиторская фирма "Росса"
Рудич Владимир Петрович – генеральный директор ООО «Проектно-экспертное бюро+»
Другие участники

В заседании принимали участие члены СПб НМСО и приглашенные: Козин Петр Александрович; Кузнецов Дмитрий Дмитриевич; Бойко Андрей Юрьевич; Локтионов Александр Никитович; Михайлов Александр Игоревич; Мягков Владислав Николаевич; Онищенко Наталья Ивановна; Цымбалов Василий Васильевич; Кривошея Владимир Андреевич; Нажиганова Дарья Анатольевна; Дюранов Алексей Николаевич; Грибовский Сергей Викторович; Иголкин Михаил Владимирович; Платонова Елена Ароновна; + другие участники Онлайн-трансляции.

**ПОВЕСТКА ДНЯ С
РЕГЛАМЕНТОМ РАБОТЫ:**

№ п/п	Вопросы повестки дня	Регламент	Доклад
1	Методические рекомендации по определению рыночной арендной платы за объекты недвижимости	15.00 – 15.30	П.П. Баринов
2	Вопросы и выступления	15.30-17.30	Члены Совета и присутствующие

По вопросу повестки дня заседания совета слушали:

Выступление Н.П.Баринова, вопросы и выступления П.А. Козина, Д.Д. Кузнецова, А.Н. Локтионова, А.И. Михайлова, В.Н. Мягкова, Н.И. Онищенко, С.В. Грибовского и других участников.

В ходе обсуждения проекта Протокола от Баринова Н.П. 30.03.2021 дополнительно поступила новая редакция МР с изменениями по учтенным предложениям Грибовского С.В., Козина П.А., Кузнецова Д.Д., Онищенко Н.И., поступившим при рассмотрении МР на заседании 17.03.2021. Для удобства чтения изменения выделены синим цветом.

В ходе обсуждения проекта Протокола дополнительно поступили вопросы, замечания и предложения от Неймана Е.И., Слуцкого А.А., Локтионова А.Н., Дюранова А.Н.

По вопросу повестки дня заседания совета решили:

1. Информацию из выступлений Н.П.Баринова, П.А. Козина, Д.Д. Кузнецова, А.Н. Локтионова, А.И. Михайлова, В.Н. Мягкова, Н.И. Онищенко, С.В. Грибовского и других участников заседания Санкт-Петербургского научно-методического совета по оценке 17 марта 2021г. принять к сведению.

2. Рекомендовать Н.П. Баринovu доработать представленные методические рекомендации по определению рыночной арендной платы за объекты недвижимости. С этой целью по тексту документа рекомендуется:

- указать автора (авторов) методических рекомендаций (от Баринова Н.П. поступило отдельное пояснение: «по авторству МР могу предложить следующую формулировку «МР разработаны рабочей группой при Минэкономразвития, руководитель группы Баринов Н.П.». Вопросы авторства будут уточняться на конечных этапах разработки и согласования МР»);

- привести минимальное количество аналогов, необходимое для реализации сравнительного подхода различными методами;
- более четко определить и развести понятия «стоимость права аренды» и «рыночная арендная плата», «соответствующие условия аренды» и «типичные рыночные условия».
- снять противоречия в п. 3.1.5 методических рекомендаций по «существенным условиям задания на оценку» с понятием «рыночная арендная плата»;
- снять противоречия в п.п. 2.3, 6.1.2 методических рекомендаций по классификации объектов оценки в части «объектов капитального строительства и их частей, расположенных на земельных участках», для которых предположительно арендная плата может оцениваться раздельно для ОКС и земельных участков;
- отметить высокую степень неопределенности при расчете ставок дисконтирования, коэффициентов капитализации, реализации метода предполагаемого использования; более детально;
- указать на необходимость формирования интервала рыночной арендной платы.

Поступившие вопросы и замечания по МР от:

1) Неймана Е.И.:

1.2 Целью настоящих МР является установление порядка оценки рыночной арендной платы за *типичные объекты недвижимости*, направленного на унификацию процессов оценки, включая определение основных понятий, особенностей формирования задания на оценку, подходов и методов расчета, требований к результатам оценки и содержанию отчетов об оценке.

Вопрос: Что понимается под «типичными объектами недвижимости»? И не потребуется ли прежде чем применять эти МР доказывать, что объект оценки «типичен»?

1.3 Настоящие МР разработаны на основании положений Гражданского Кодекса, Земельного Кодекса, Жилищного Кодекса и Налогового Кодекса Российской Федерации, Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральных стандартов оценки, Международных стандартов оценки МСО 2020.

Замечания: Уже МСО 2021, а чем плоха ТЕГОВА?

3.2.4. При расчете арендной платы за объекты недвижимости, требующие существенных затрат для приведения их в арендопригодное состояние, в задании на оценку должна быть указана величина принимаемых к зачету таких затрат, либо алгоритм и исходные данные для определения их величины; период проведения ремонтно-восстановительных работ и характеристику уровня состояния объекта аренды после проведения ремонта. Также указывается порядок зачета понесенных арендатором затрат в счет арендной платы (арендные каникулы до завершения ремонта, уменьшение арендной платы за весь период действия договора аренды и т.п.).

Вопрос: А как быть, если одной из задач оценки как раз и является определение этих затрат и на этапе заключения договора и задания на оценку они не известны?

3.2.5. При расчете арендной платы за объект недвижимости, часть которого арендуется третьими лицами по договорам, срок действия которых не истек, необходимо включать в приложение к договору на оценку копии таких договоров либо указывать в задании на оценку существенные условия каждого из них, включая условия досрочного расторжения и штрафные санкции за него.

Вопрос: А если третьим лицом арендуется не часть, а весь объект?

4.2. Анализ НЭИ

Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости для сдачи в аренду выполняется по вариантам использования, допускаемым условиями договора аренды (проектом такого договора), если они не являются единственно возможными.

Вопрос: А нужен ли анализ НЭИ в этом случае? Общитывается конкретный договор. И что будет если договор не соответствует НЭИ?

4.3. Особенности выбора подходов и методов

4.3.1. Оценка арендной платы за земельные участки и объекты капитального строительства, не требующие существенных капитальных вложений, на активных рынках проводится, как правило, методами сравнительного подхода - регрессионного анализа и количественных корректировок (сравнения продаж).

Оценка арендной платы за такие объекты на неактивных рынках проводится, как правило, методом компенсации издержек арендодателя, относимого рядом источников к затратному подходу.

Вопрос: Почему только на неактивных рынках? Аренда специализированного имущества только и возможна с использованием затратного подхода – калькуляция затрат + прибыль арендатора.

6.1.4. Ставка текущей доходности для договоров аренды, предусматривающих ежегодную или периодическую индексацию арендной платы, определяется на основе текущей доходности облигаций федерального займа с индексацией номинала (ОФЗ-ИН) как финансового инструмента с динамикой денежного потока, наиболее близкой динамике денежного потока по договору аренды.

При использовании для таких договоров ставки доходности облигаций с постоянным доходом (ОФЗ-ПД) ее значение должно быть уменьшено на величину среднегодового темпа роста арендной платы, ожидаемого за весь период действия договора аренды.

Аналогичным образом корректируется ставка доходности (процент) депозитов высоконадежных банков, если она применяется для расчета ставки текущей доходности для краткосрочных договоров аренды.

Вопрос: Какой смысл использовать ОФЗ – ИН? Эти бумаги крайне ограничены, фактически доходности как ОФЗ – ИН так и ОФЗ – ПД близки. Как правило, ОФЗ ПД используется в качестве безрисковой? Какая связь различных модификаций инструментов на финансовых рынках с доходностью или убыточностью на рынке недвижимости?

6.3. Оценка арендной платы за земельные участки, предоставляемые для строительства

Вопрос: При предоставлении в аренду ЗУ и улучшений (такое тоже возможно) на период строительства) по окончании этого строительства собственно договор аренды прекращает свое действие – строительство закончено. Зачем столь сложные предположения о недоборе арендодателем и тлму подобное? После окончания – также как и в остальных случаях.

VII. Приложения

7.1. Определения

Среднегодовой темп роста арендной платы - уменьшенная на единицу величина корня степени n из произведения годовых индексов изменения арендной платы за период n лет действия договора аренды.

Зачем столь странное определение? Рост арендной платы, это, как, правило инфляционный рост или с ним связанный.

2) Поступившее замечание от Слуцкого А.А.:

Предлагаю включить такой пункт.

.....

подчеркнуть, что предлагаемый метод определения текущей ставки доходности (суммированием безрисковой доходности и неких "рисков", перечень которых не определён) является недопустимым с точки зрения требований ФСО №7 Оценка недвижимости методом определения ставки капитализации (которой, что полностью очевидно, является указанная текущая доходность), не разработан методически, имеет неприемлемо высокую для практики степень неопределённости результата, и может стать основой проявления коррупционных процессов, позволяя направленно увеличивать и/или снижать величину арендной платы. Внедрение в практику оценки метода, отвергнутого при написании ФСО №7 обязательно нанесёт ущерб репутации профессии оценки.

3) Поступившее замечание от Локтионова А.Н.: «Исключен особый сектор и не освещен по специализированным активам — это более актуально. В составе бизнеса предприятий различных отраслей, нефтегаз, метро, намывные территории и искусственные острова и пр.»

4) Предложение от Дюранова А.Н.: «п.3.2.1 про идентификацию дополнить - ... с указанием географических координат точки принадлежащей ОО, которые возможно получить либо по кадастровому номеру, либо по почтовому адресу ОО.

(Введение понятий географических координат позволит исключить массу ошибок идентификации и позволит, идентифицировать и аналоги по географическим координатам, что в свою очередь дает обширную пищу для определения сравнительных характеристик)».

3. Принять к сведению информацию о подготовке указанных методических рекомендаций по заданию Минэкономразвития РФ.

4. Запись заседания и материалы к заседанию СПб НМСО от 17 марта 2021г выложить в открытый доступ.

Председатель СПб НМСО



П.А. Козин