

Основные направления совершенствования процедуры согласования результатов оценки

В.В. Мищенко, к.э.н. (Кузбасский технический университет им. Т.Ф. Горбачева, Россия, г. Кемерово)

Л.А. Мищенко, к.э.н., доцент (Российский государственный аграрный университет – МСХА, г. Москва)

Согласно федеральному стандарту №1 "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)" [1] при обосновании стоимости объекта оценки оценщик обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы. Это приводит к тому, что, оценщик располагает несколькими промежуточными результатами и потому обязан провести процедуру согласования результатов оценки.

Применяемые на практике методики процедуры согласования достаточно многочисленны. Однако всем им, по нашему мнению, присущи следующие основные недостатки:

1. эти методики излишне сложны из-за своей высокой формализованности;

2. появление численных значений не всегда прозрачно и потому вызывает определенные, если не вопросы, то, как минимум, сомнения.

Как правило, в традиционном виде процедура согласования проводится в следующей последовательности:

1. оценщик устанавливает степень соответствия каждого из подходов цели оценки. Итогом этого шага является "проставление" неких "весовых" коэффициентов, характеризующих искомую степень соответствия.

2. далее оценщик определяет "весовые" коэффициенты по подходам с целью дальнейшего выведения общего итога величины стоимости объекта оценки. По сути дела на этом шаге оценщик рассчитывает средневзвешенную величину стоимости объекта оценки.

Целесообразность первого шага вызывает вопрос, но главное заключается в том, что появление "весовых" коэффициентов, как правило, объясняется оценщиком исключительно логическими рассуждениями, обосновывающими его точку зрения.

Проблема согласования результатов оценки объекта оценки имеет уже достаточно серьезную продолжительность. О ее существовании, например, говорилось в статье Ахметова О. А., Мжельского М.Б. «Метод анализа иерархий как составная часть методологии проведения оценки недвижимости», опубликованной еще в 2001 г [3].

Решение этой проблемы нами видится в следующем.

Любой оценщик, имеющий опыт проведения оценок, применительно к конкретному объекту оценки может высказать свое суждение о степени достоверности и обоснованности результатов оценки, полученных различными подходами.

Например, результат, полученный затратным подходом, в меньшей степени соответствует цели оценки; результат, полученный сравнительным подходом, - в большей степени; результат, полученный доходным подходом, является идеальным. Соответственно возникает следующий вопрос уже звучавший выше: как эти логические и обоснованные умозаключения специалиста перевести в численные значения?

Одной из технологий, позволяющей получить ответ на этот вопрос является метод анализа иерархий (МАИ), предложенный Т.Саати. Порядок применения этого метода изложен в статье Ахметова О. А., Мжельского М.Б. «Метод анализа иерархий как составная часть методологии проведения оценки недвижимости», опубликованной еще в 2001 г [3], в которой предложена соответствующая статья.

На наш взгляд, несмотря на нацеленность предложенной шкалы на использование ее человеком при обработке им качественной информации и перевода ее в численные значения она не лишена определенных недостатков и сложностей.

В первую очередь это относится к шкале, имеющей 5 основных градаций и 4 промежуточных. Трудно представить каким образом эксперту, поставившему изучаемому фактору интенсивность относительной важности по сравнению с другим фактором, например 6 баллов, удастся объяснить, что превосходство одного фактора над другим находится согласно шкале, изложенной в таблице 2, между «существенным или сильным превосходством» и «значительным превосходством».

Тем не менее, МАИ нашел свое применение в отечественной практике оценки. В частности, речь идет о применении МАИ при проведении процедуры согласования.

В статье Ахметова О.А. и Мжельского М.Б. «Метод анализа иерархий как составная часть методологии проведения оценки недвижимости» [3] со ссылкой на статью Г.Г. Азгальдова «Проблема согласования оценок и ее возможное решение (журнал ВОПРОСЫ ОЦЕНКИ №4'99) [4] описано применение процедуры согласования с применением МАИ и ее результаты.

Вместе с тем предложенный подход по-прежнему остается проблемным применение численных значений попарных сравнений. В приведенном примере применена шкала Т. Саати. Авторы статьи [3] не объясняют порядок ее применения при решении конкретной задачи. Более того, в своем примере, сопровождающем объяснение примененного ими алгоритма, также не объясняются принципы применения упомянутой шкалы.

Авторами данной статьи предлагается применение следующего алгоритма решения обсуждаемой задачи, также основанного на применении попарного сравнения подходов между собой. Проводя такое сравнение, оценщик выносит логическое суждение о том, что один подход более (или менее) достоверен по сравнению с другим подходом или сравниваемые подходы позволяют получить одинаково достоверные результаты. Результат такого логического суждения является качественным. Его вынесение не является для

оценщика труднорешаемой задачей, так как исходя из своего опыта и оценки качества исходной информации, использованной при применении каждого из подходов, оценщик в состоянии вынести такое суждение.

Следующим шагом является перевод логических выводов в количественные оценки. Эти количественные оценки позволяют в конечном итоге получить весовые коэффициенты.

Более детально предлагаемый алгоритм выглядит следующим образом.

1 шаг. Оценщик сравнивает результаты, полученные затратным, сравнительным и доходным подходами, опираясь на какой-то критерий, например, исходя из соответствия подхода цели оценки. При проведении этого сравнения оценщик использует логические оценки и шкалу их перевода в численные значения, приведенные в таблице 1.

Таблица 1. Таблица элементов сравнения

Символ сравнения	Логический результат сравнения	Шкала сравнения
<	один из элементов сравнения однозначно уступает другому	0
=<	один из элементов сравнения неоднозначно уступает другому	0,25
=	Элементы сравнения равны между собой	0,5
=>	один из элементов сравнения неоднозначно превосходит другой элемент сравнения	0,75
>	один из элементов сравнения однозначно превосходит другой элемент сравнения	1,0

2 шаг. Оценщик на основании сравнения подходов между собой составляет матрицу сравнений подходов, проставляя в соответствующих ячейках символы сравнения.

Таблица 4. Матрица сравнений подходов

	Затратный	Сравнительный	Доходный
Затратный			
Сравнительный			
Доходный			

Шаг 3. Оценщик с помощью шкалы переводит символы сравнения в численные значения, и рассчитывает весовые коэффициенты для каждого из подходов, что находит свое отражение в таблице следующего вида.

Шаг 4. Оценщик, используя полученные весовые коэффициенты, рассчитывает итоговую стоимость объекта оценки.

Механизм реализации предлагаемой методики проиллюстрируем на данных, приведенных в статье [3].

В качестве базового критерия, по которому результаты оценки оцениваются выбрано соответствие результата подхода соответствию цели оценки. С точки зрения сравнение результатов подходов имеет следующий (табл. 2).

Таблица 2. Матрица парных сравнений подходов

	Затратный	Сравнительный	Доходный
Затратный	=	<	<
Сравнительный	>	=	>=
Доходный	>	=<	=

Перевод логических выводов в количественные значения представлен в таблице 3.

Таблица 4. Расчет весовых коэффициентов по подходам

	Затрат- ный	Сравни- тельный	Доход- ный	Сумма рангов	Весовое значение
Затратный	0,5	0	0	1	0,11
Сравнительный	1	0,5	0,75	4,5	0,50
Доходный	1	0,25	0,5	3,5	0,39
Итого				9,0	1,00

Применяя полученные весовые коэффициенты к результатам условной оценки, получаем следующий результат:

затратный подход: $1\,550\,000 * 0,11 = 170\,500$ д.е.

сравнительный подход: $1\,240\,000 * 0,50 = 620\,000$ д.е.

доходный подход: $1\,880\,000 * 0,39 = 733\,200$ д.е.

Итого: $1\,523\,700$ д.е.

Полученный результат отклоняется от результата, полученного с использованием метода построения иерархий, на 6,2%, что находится в пределах статистической погрешности. Однако техника проведения процедуры согласования, предложенная авторами настоящей статьи, значительно проще и не порождает необходимости обоснования степени различия между результатами по подходам.

Предложенный вариант процедуры согласования результатов оценки объекта оценки облегчает трансформацию логических выводов оценщика о степени согласованности результатов, полученных различными подходами, в весовые коэффициенты, на основании которых в конечном итоге выносится суждение об итоговой величине стоимости объекта. Кроме этого предложенная методика согласования позволяет четко установить и зафиксировать степень вклада каждого из подходов в формирование итоговой стоимости объекта оценки. Представляется возможным утверждать, что предлагаемая методика согласования результатов оценки объекта оценки позволяет сделать обоснованными логические заключения оценщика о степени достоверности величины стоимости объекта оценки, полученного каждым из примененных подходов.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Федеральный стандарт оценки № 1 "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)". Утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года N 256.
2. Отчет об оценке рыночной стоимости имущества, принадлежащего ООО «Бригадир». Кемерово, 2005 г.
3. Ахметов А. А., Мжельский М. Б. Метод анализа иерархий как составная часть методологии проведения оценки недвижимости.-// http://msurvey.ru/valuer_metod_3_08.html.
4. Азгальдов Г. Г. Проблема согласования оценок и ее возможное решение. Журнал `Вопросы оценки, N4, 1999 г.