

УДК 658(075.8)

ПРОБЛЕМЫ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ ПРИ ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ И ПУТИ ИХ РЕШЕНИЯ

В.В. Мищенко, доцент кафедры Финансов и кредита

А.С. Иванова, студентка гр. ЭОБ-122, III курс

Кузбасский государственный технический университет имени Т.Ф. Горбачева
г. Кемерово

В условиях развития рыночной экономики оценка объектов недвижимости приобретает все большее значение. Важность этого вида оценочной деятельности обуславливается как расширением сектора частной собственности, так и необходимостью роста инвестиций. Для достижения максимально точной оценки, согласно федеральному стандарту №1 "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)" [2], при обосновании стоимости объекта оценки, оценщик обязан использовать три основных подхода: затратный, доходный и сравнительный. В рамках каждого подхода используются определенные методы расчета. Также оценщик имеет право применить несколько подходов.

На идеальном (открытом и конкурентном) рынке все три подхода должны привести к одной и той же величине стоимости. Однако большинство рынков являются несовершенными, предложение и спрос не находятся в равновесии, также использованная исходная информация может быть недостоверной. По этим и другим причинам подходы могут давать различные показатели стоимости, которые оценщик сопоставляет между собой, проводя процедуру согласования итогов величин стоимости объекта, полученных различными подходами. В результате процедуры согласования определяется итоговая величина стоимости объекта.

Применяемые на практике методики процедуры согласования достаточно многочисленны. Однако всем им присущи основные недостатки:

- излишняя сложность из-за своей высокой формализованности;
- численные значения, на основании которых оценивается степень достоверности результата оценки по подходу, не всегда прозрачны и потому вызывают определенные сомнения и вопросы.

Распоряжением правительства Российской Федерации от 26.09.2013 №1744-р [1], утвержден план мероприятий («дорожная карта») «Совершенствование оценочной деятельности». В соответствии с указанным распоряжением предусмотрен ряд мероприятий, направленных на совершенствование процедуры государственной кадастровой оценки и согласования в части ее транспарентности (прозрачности, открытости) и оспаривания результатов оценки.

Согласование результатов, полученных различными подходами оценки, проводится по формуле: [6]

$$C_{\text{Ооц}}^{\text{Итог}} = C_{\text{Ооц}}^{\text{Дох}} \times K_1 + C_{\text{Ооц}}^{\text{СР}} \times K_2 + C_{\text{Ооц}}^{\text{Затр}} \times K_3,$$

где:

$C_{\text{Ооц}}^{\text{Итог}}$ – итоговая стоимость объекта оценки;

$C_{\text{Ооц}}^{\text{Дох}}$; $C_{\text{Ооц}}^{\text{СР}}$; $C_{\text{Ооц}}^{\text{Затр}}$ – стоимости, определенные соответственно доходным, сравнительным и затратным подходами;

K_1 ; K_2 ; K_3 – соответствующие весовые коэффициенты, выбранные для каждого подхода к оценке.

При этом должно выполняться равенство:

$$K_1 + K_2 + K_3 = 1$$

В числе множества методов определения весовых коэффициентов и согласования полученных результатов можно назвать следующие:

- метод логического анализа;
- метод анализа иерархий;
- метод согласования по критериям;

Методы различаются применением в итоговом согласовании данных неодинаковых способов выбора весовых коэффициентов, присваиваемых результатам оценки, полученным различными подходами. Если в первом методе используется только логический анализ, то в остальных – логико-математический, т.е. свои логические рассуждения оценщик накладывает на какую-либо оценочную шкалу, затем, на основе выбранного способа расчета, определяется предварительное значение весовых коэффициентов; полученные значения округляются.

Метод логического анализа заключается в выборе весовых коэффициентов при согласовании результатов оценки экспертно, на основе логического анализа, проводимого оценщиком, с учетом всех значимых параметров. Этот метод наиболее распространен в оценочной практике.

В Федеральном стандарте оценки (ФСО №1) указано, что выбранный оценщиком способ согласования, а также все сделанные оценщиком при осуществлении согласования результатов суждения, допущения и использованная информация должны быть обоснованы[2].

Самым предпочтительным вариантом проведения процедуры согласования полученных результатов с целью получения итогового значения стоимости считается *взвешенное усреднение*. Оценщик взвешивает, в какой степени тот или иной подход соответствует цели оценки рассматриваемого объекта, подкреплены ли проведенные расчеты данными рынка, не противоречат ли они им, и при окончательном заключении в большей степени полагается на тот показатель стоимости, который получен на основе наиболее идеального со всех точек зрения подхода. Решение же вопроса, каким стоимостным

оценкам придать больший вес и как результат того или иного подхода взвешивать по отношению к результатам других подходов,- ключевое на заключительном этапе оценки [6].

Оценщик должен доказать, что использованный массив данных достаточен для проведения оценки с точки зрения всех участников рынка.

Расчету итоговой величины стоимости должен предшествовать всесторонний контроль процедуры оценки. Оценщику необходимо убедиться, что использованная информация, примененные аналитические методы, допущения и логика обоснования позволили получить адекватные и сопоставимые результаты стоимости недвижимости. Используемые приемы анализа должны соответствовать цели оценки, определяемому виду стоимости, методу и этапу расчета стоимости.

Для определения удельного веса (в процентах или долях единицы) для каждого результата применения каждого подхода необходимо проведение количественного и качественного анализа, учитывающего следующие факторы:

- цель оценки и предположительное использование ее результатов;
- применяемый вид (стандарт) стоимости (например, обоснованная рыночная стоимость или инвестиционная стоимость);
- характер оцениваемой доли собственности;
- количество и качество данных, подкрепляющих применение метода;
- уровень контроля рассматриваемой доли собственности;
- уровень ее ликвидности.

Учет всех этих факторов дает возможность произвести взвешивание и в конечном итоге вывести итоговое заключение.

Оценщик определяет относительную значимость, применимость и обоснованность каждого показателя стоимости на основе таких критериев, как адекватность, качество информации и количество доказательств [5].

Адекватность. На основе этого критерия оценщик определяет степень соответствия каждого подхода цели и назначению (использованию) оценки. Адекватность подхода, как правило, определяется типом имущества и активностью рынка. Например, оценка жилой недвижимости дает наиболее объективные результаты методом сопоставимых продаж, объекты специального назначения ориентированы на затратный подход, который может не пригодиться при оценке устаревших зданий. На практике возможна ситуация, когда оценщик должен отдавать предпочтение не одному, а двум результатам, однако их значимость может быть неравнозначной.

Качество информации. Достоверность результатов оценки зависит от объема и достоверности использованных данных, задействованных в ходе расчетов, корректировок, аналитических суждений и выводов (например, *достаточность* и *актуальность информации* по ставкам арендной платы, необходимым для расчета и внесения корректировок в цену аналога на местоположение объекта недвижимости, или *надежность* данных, служащих источником для определения величины функционального и экономического устаревания). Критерии, отражающие уместность и качество используемой

информации, необходимо также рассмотреть в отношении *типа оцениваемой недвижимости*.

Точность оценки измеряется уверенностью оценщика в правильности предположений (прогнозов) и расчетов, проведенных в рамках каждого подхода. Оценщик имеет право доверять точности данных и расчетов, использованных в различных подходах в неодинаковой степени.

Количество доказательств. Доказательство при расчете стоимости недвижимости заключается в использовании для различных суждений и расчетов рыночной информации с учетом территории, назначения недвижимости и других характеристик оцениваемого объекта и его аналогов. Независимо от количества имеющихся доказательств действия оценщика не ограничиваются операциями с цифрами, так как расчет величины стоимости должен соответствовать виду стоимости, указанному в задании на оценку. Важной составляющей доказательства является стабильность или изменчивость рыночной ситуации, так как доказательства, полученные сравнением продаж ранее осуществленных сделок, могут характеризовать ситуацию, не соответствующую дате проведения оценки.

Проблема согласования результатов оценки объекта оценки имеет достаточно продолжительную историю. О ее существовании говорилось в статье Ахметова О. А., Мжельского М.Б. «Метод анализа иерархий как составная часть методологии проведения оценки недвижимости», опубликованной еще в 2001г.[4]. Авторами отмечается важность и злободневность решения проблемы обеспечения оценщиков соответствующими инструментариями проведения экспертных оценок. Актуальность этой проблемы очевидна до сих пор.

Одним из таких инструментов, является *метод анализа иерархий (МАИ)*, предложенный Т.Саати, который нашел свое применение в отечественной практике оценки при проведении процедуры согласования.

Целью метода является построение иерархической структуры факторов, оказывающих влияние на получение конечного результата, позволяющего установить их весовые коэффициенты, соответствующие степени их влияния на конечный результат. Метод МАИ является достаточным во всех отношениях инструментом для обработки с его помощью качественной информации и перевода ее в численное значение.

Применение МАИ в качестве инструмента по проведению процедуры согласования, безусловно, повышает обоснованность результатов. Положительным моментом является и применение попарного сравнения подходов, что также способствует повышению обоснованности конечного результата [6].

Для совершенствования процедуры согласования результатов оценки, получения обоснованного стоимостного результата, в международной практике разработан ряд методик, которые позволяют найти наиболее оптимальный вариант стоимости объекта. Но для преодоления негативных явлений,

вызванных недооценкой предприятий реального сектора, необходимо дальнейшее совершенствование методов стоимостной оценки их капитала [3].

Список литературы:

1. Распоряжение Правительства РФ от 26.09.2013 N 1744-р (ред. от 02.07.2014) «Об утверждении плана мероприятий ("дорожной карты") "Совершенствование оценочной деятельности»
2. Федеральный стандарт оценки № 1 "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)". Утв. приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007г. N 256.
3. Азгальдов Г.Г. Проблема согласования оценок и ее возможное решение / Г.Г. Азгальдов // Вопросы оценки. -1999. - N4. - С.15-19.
4. Ахметов А.А., Мжельский М.Б. Метод анализа иерархий как составная часть методологии проведения оценки недвижимости,- [Электронный ресурс]. - URL: http://msurvey.ru/valuer_metod_3_08.html. - 04.04.2015г.
5. Оценка бизнеса: учебник / Под ред. А.Г.Грязновой, М.А.Федотовой. - 2-е изд., перераб. и доп. - М.: Финансы и статистика, 2006. - 736 с.
6. Совершенствование процедуры согласования результатов оценки / Мищенко В.В., Мищенко Л.А. // Вестник Кузбасского государственного технического университета. - 2014. - №5. - [Электронный ресурс]. - URL: <http://vestnik.kuzstu.ru/index.php?page=articles&id=2765> - 04.04.2015г.
7. Тевелева О.В. Взгляд на проблему согласования результатов оценки /Доклад на международной конференции "Передовые технологии развития рынка недвижимости", г. Одесса, 12.09.2008г.