



Почему популярные методики оценки недвижимости приводят к результатам, несовместимым со здравым смыслом? (К вопросу о безопасности добросовестного оценщика)

Л.А. Лейфер

научный руководитель Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, член президиума Экспертного совета Российского общества оценщиков, кандидат технических наук (г. Нижний Новгород)

В последнее время наблюдается рост претензий и обвинений в адрес оценочных компаний в связи с некорректными результатами оценки. Нельзя отрицать, что значительная часть таких претензий обоснована. Следствием этого является недоверие отчетам об оценке стоимости и попыток с помощью законодательных актов навести в оценке порядок. Действительно, как можно верить результату оценки, если значения рыночной стоимости одного и того же объекта разными оценщиками, могут различаться в разы. Такое расхождение в результатах оценки не может не волновать ни потребителей оценки, ни самих оценщиков, ни структуры, которые контролируют оценочную деятельность. Опасность ситуации в том, что даже добросовестный оценщик, используя известные и рекомендованные методики, основываясь на достоверных данных об объекте и состоянии рынка, может получить совершенно неправильные результаты. Одной из причин этого могут быть свойства, заложенные в самой методике, заключающиеся в низкой устойчивости результата оценки к неопределенности в исходных данных. Естественно оценочное сообщество должно разобраться по существу проблемы, понять причины, и только после этого разработать общие рекомендации, как решить эту проблему. Недостаточное внимание к ней может привести к печальным последствиям не только для отдельных оценщиков, но и к профессии Оценщика в целом. В данной статье на конкретных примерах показано, как, казалось бы, корректные и широко используемые методики приводят к совершенно абсурдным результатам.

Существует различные причины, приводящие к некорректным результатам. Отбросим заведомо преднамеренные действия оценщиков. Не будем рассматривать, когда используется неадекватная информация об объекте оценки или о рыночной ситуации. Будем считать, что добросовестный оценщик, строго следуя общепринятым и официально рекомендованным методикам, используя действительно достоверную информацию и свой опыт в оценке, выполняет работу по оценке недвижимости.

Перед тем как обсуждать конкретные методики, отметим, что исходные данные всегда имеют некоторую неопределенность, которая обусловлена вероятностным характером рынка, субъективными представлениями оценщика о настроениях и ожиданиях рынка, о состоянии объекта оценки и месте объекта среди подобных объектов. Дополнительным источником неопределенности результата оценки также является использование



различных допущений и предположений. (Более подробно об источниках неопределенности в [2,3]). Наличие такой неопределенности в исходных данных неизбежно, и любой процесс оценки следует рассматривать с учетом этой неопределенности. Однако по отношению к исходной неопределенности методы могут вести себя по-разному. Одни методы многократно усиливают неопределенность в исходных данных, что приводит к большим ошибкам в конечном результате, и защититься от этого практически невозможно. Другие методы переносят неопределенность исходных данных на конечный результат, сохраняя ее на том же уровне и даже при определенных условиях уменьшая ее. Методики второго типа по аналогии со статистическими методами будем называть робастными (от английского слова «robust» – устойчивый), методики первого типа будем называть неробастными (неустойчивыми) к исходным данным.

Оценка рыночной стоимости как процесс измерения

Процесс определения рыночной стоимости объекта оценки можно интерпретировать, как экономическое измерение [1]. Любое измерение, а измерение рыночной стоимости тем более, не может быть выполнено абсолютно точно. Поэтому в соответствии с классической теорией измерений корректный способ представления результата определения рыночной стоимости объекта состоит в том, что оценщик указывает точечную оценку определяемой стоимости (в виде одного числа) и интервал, внутри которого он уверен (с большой степенью вероятности), что она лежит. Отметим, что это требование Федерального стандарта ФСО № 7. Например, результат оценки может быть представлен следующим образом:

Оценка рыночной стоимости объекта 23 500 000 р.

Вероятный интервал, в котором может находиться искомая рыночная стоимость 21 150 000–25 850 000 р.

Чаще всего, как в этом случае, наилучшая оценка стоимости лежит в середине интервала. Поэтому результат оценки можно выразить в более компактном виде – рыночная стоимость равна 23 500 000±2 350 000 р. или в общем виде:

$$V = V_0 \pm \Delta$$

где

V – рыночная стоимость объекта оценки;

V_0 – результат оценки рыночной стоимости объекта оценки;

Δ – абсолютная погрешность определения (ошибка) рыночной стоимости объекта оценки.

Однако более удобной и информативной характеристикой точности и надежности определения рыночной стоимости является относительная погрешность δ , равная отношению абсолютной погрешности к величине рыночной стоимости:

$$\delta = \Delta / V$$

Абсолютная и относительная погрешность характеризуют точность оценки.



Чаще всего относительную погрешность измеряют в процентах. Понятно, что она равна величине относительной погрешности, умноженной на 100. С использованием относительной погрешности итоговый результат оценки может быть представлен в виде:

$$V = V_0 \pm \delta\%$$

Таким образом, корректная форма представления результата оценки состоит в указании наряду с точечной оценкой интервала (диапазона), в котором может находиться рыночная стоимость вследствие неизбежной ошибки, присущей любому способу определения рыночной стоимости.

Обычно относительная погрешность стоимости является достаточно маленькой величиной: (0,1–0,2) или (10–20)%. Если величина относительной погрешности результата оценки превышает 0,5 (50%), то такая оценка рыночной стоимости теряет смысл. Важно отметить, что в отличие от абсолютной погрешности рыночной стоимости, которая измеряется в рублях (тысячах, миллионах рублей), относительная погрешность – безразмерная величина. Еще важной особенностью относительной погрешности является то, что она чаще всего не зависит от величины измеряемой стоимости. Поэтому при оценке существенно разных по стоимости объектов относительная погрешность может быть одинаковой. И именно относительная погрешность свидетельствует о точности метода оценки.

Рассмотрим, как определяется погрешность результата оценки. Наряду с прямым методом, когда рыночная стоимость объекта определяется, как среднее значение (или медиана) цен продажи (предложений) объектов-аналогов, в практике оценки нашли применение различные косвенные методы, когда величина рыночной стоимости определяется посредством расчетной формулы, исходные данные (параметры, входящие в расчетную формулу) в которой берутся из анализа рынка. Эти параметры отражают влияние двух групп факторов, влияющих на стоимость объекта. Первая группа представляют собой характеристики объекта оценки, в том числе: его технические характеристики (размеры, материалы и пр.), физическое состояние, степень износа на дату оценки и др. Другую группу факторов составляют экономические характеристики, отражающие состояние рынка и его ожиданий на последующий период: прибыль предпринимателя для объектов данного типа, ожидаемая доходность и ожидаемые темпы роста доходов в данном сегменте и другие подобные характеристики. В силу вероятностной природы рынка и других отмеченных ранее причин эти характеристики имеют неопределенность, которая в той или иной степени переносится на итоговую величину. При этом в зависимости от расчетной формулы неопределенность в исходных данных может увеличиваться, оставаться такой же или даже уменьшаться. Это зависит от конкретного метода определения рыночной стоимости, структуры расчетной формулы и алгоритма.

В повседневной практике оценщик обычно не утруждает себя анализом ошибок. Более того, разговор о неопределенности результата оценки практикующие оценщики зачастую рассматривают как экзотику. Поэтому



оценщик зачастую использует принципиально неустойчивые методики, не подозревая того, что эти методики помимо его воли могут привести к существенным искажениям конечного результата оценки. А именно анализ неопределенности (погрешности) способен уберечь оценщика от грубых ошибок и защитить его от известных последствий, которые могут последовать за представлением заказчику существенно искаженных результатов.

Ниже будут рассмотрены две такие методики, использование которых обычно у оценщика не вызывает сомнений, и только анализ их устойчивости позволяет увидеть, когда их применение недопустимо. Анализ проблем неустойчивости результатов оценки начнем с краткого изложения некоторых положений теории ошибок, которые имеют непосредственное отношение к теме.

Некоторые сведения теории ошибок

Под ошибкой здесь, как и в теории измерений, понимаются не промахи оценщика и, тем более, не умышленные искажения результата, а неизбежная погрешность (неопределенность), которая сопутствует любой оценке. Таким образом, здесь мы будем использовать слово «ошибка» исключительно в значении «погрешность», считая эти слова равнозначными.

Рассмотрим ситуацию, в которой конечный результат измерения A определяется, как разность двух параметров B и C , измеренных с некоторыми ошибками. Такая ситуация возникает, когда рассчитывается стоимость одной части объекта (например, земельного участка) на основе предварительного измерения стоимости объекта в целом (единого объекта недвижимости) и его второй части (объекта капитального строительства).

В этом случае расчетная формула имеет простой вид:

$$A = B - C \quad (1)$$

Допустим, Δ_B , Δ_C – абсолютные ошибки измерения каждой величины в формуле (1).

Тогда абсолютная ошибка Δ_A величины A , рассчитанной по приведенной формуле по данным измерений B и C , равна:

$$\Delta_A = \Delta_B + \Delta_C \quad (2)$$

Следует обратить внимание, что ошибки складываются и суммарная ошибка суммы больше, чем каждая из ошибок измерений начальных параметров. Эта формула легко доказывается, если использовать правила интервальной арифметики. Следует отметить, что учет случайного характера и независимости ошибок приводит к несколько иной формуле. Однако это по существу ничего не меняет. Поэтому мы ограничимся более простым анализом.

Если ввести относительные ошибки соответствующего параметра $\delta_B = \Delta_B / B$, $\delta_C = \Delta_C / C$, то, преобразовав формулу (2) очевидным образом, получим:

$$\delta_A = \Delta_A / A = (\Delta_B + \Delta_C) / A = \delta_B \times B / A + \delta_C \times C / A, \quad (3)$$

Допустим одна составная часть (например, стоимость земельного



участка) составляет 10–20% от величины суммарной стоимости (стоимости единого объекта оценки), а относительные погрешности величин равны $\delta_B = \delta_C = \delta$

В этом случае, как видно из формулы (3), относительная погрешность оцениваемой части объекта резко возрастает:

$$\delta_A = (5 - 10) \times \delta$$

Таким образом, если неопределенность в определении параметров B и C равна всего 10%, то ошибка расчетной величины A может достигать 100%. Это значит, что, если A представляет собой рыночную стоимость земельного участка, равную, например, 5 млн. р., то с учетом полученной погрешности оценщик должен вынести следующее суждение – рыночная стоимость объекта оценки может находиться в интервале от 0 до 10 млн. р.

Информационная полезность такого утверждения не нуждается в комментариях.

К чему приводит неустойчивость результата оценки на практике при использовании известных методик для решения практических задач определения рыночной стоимости объектов недвижимости рассмотрим ниже на конкретных примерах.

Метод выделения

Рассмотрим процесс определения рыночной стоимости застроенного земельного участка методом выделения. Название метода отражает его суть: стоимость одной части объекта (земельного участка) равна общей стоимости единого объекта недвижимости, включающего земельный участок и строение за минусом стоимости его второй части (строения). Казалось бы, сам метод не должен вызывать сомнений. Однако правомерность применения такого метода при определении стоимости наталкивается на острый конфликт со здравым смыслом, если попытаться таким образом определить рыночную стоимость в реальной ситуации. Следует отметить, что данный эффект отмечали известные специалисты в области оценки Фоменко А.Н. и Баринов Н. П. на IX Поволжской конференции (Нижний Новгород, 9–11 июня, 2016 г.). Объяснение причин этого эффекта лежит в области теории ошибок, элементы которой рассмотрены ниже.

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Он подробно описан в многочисленных публикациях, в том числе зарубежных [7,8], а также в Методических рекомендациях по определению рыночной стоимости земельных участков [4], утвержденных распоряжением Минимущества России от 02.03.2002 №568-р. и в других официальных документах (см., например, [5]). Метод широко применяется практикующими оценщиками при оценке стоимости земельных участков для различных целей. Однако до сих пор отсутствует критический анализ метода и обстоятельный анализ условий его применения. Применение метода в таких условиях таит в себе угрозу получения неадекватных результатов. Напомним условия применения, указанные в Методических рекомендациях: наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости,



аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса). Других ограничений в Методических рекомендациях не указано.

Приведем с некоторыми сокращениями алгоритм расчета стоимости незастроенного земельного участка:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Важные разъяснения, которые содержатся в Методических рекомендациях: Сумма затрат на создание улучшений земельного участка может определяться с использованием укрупненных и (или) элементных стоимостных показателей. Расчет суммы затрат на создание улучшений с использованием элементных стоимостных показателей может осуществляться также с использованием ресурсного и ресурсно-индексного методов. При определении суммы затрат на создание улучшений земельного участка следует учитывать прибыль инвестора. При определении стоимости замещения или стоимости воспроизводства учитывается величина накопленного износа улучшений. Рассмотрим, как эта методика работает на практике.

Пример 1. Все исходные данные взяты из реального отчета об оценке стоимости земельного участка. Для наглядности данные приведены с округлением.

Объект оценки – земельный участок в небольшом поселке. На участке – кирпичный дом, построенный примерно 30 лет назад. По информации собственника периодически делается поддерживающий ремонт. Осмотр дома с участком показал, что дом полностью отремонтирован, на дату оценки не нуждается в ремонте.

Если опустить промежуточные выкладки и детали, не влияющие на результат оценки, расчет рыночной стоимости земельного участка, приведенный в отчете, выглядит следующим образом: Рыночная стоимость единого объекта оценка ($V_{eон}$), рассчитанная на основе скорректированных цен объектов-аналогов равна 4 500 000 р.

Стоимость воспроизводства строений на участке ($Cв$) рассчитанная с использованием укрупненных стоимостных показателей, пересчитанная на



дату оценки, равна 5 000 000 р.

Состояние дома по данным осмотра оценщик признал хорошим. Накопленный износ кирпичного дома, рассчитанный методом хронологического возраста, равен 30%. В соответствии со шкалой экспертных оценок [6] оценщик оценил техническое состояние, как хорошее. Примерная степень фактического износа согласно упомянутой шкале лежит в интервале 15–30%. Сопоставляя эти данные, оценщик определил величину износа (i) равной 30%, что не может вызвать особых возражений. Внешний и функциональный износ он достаточно обоснованно принял равным нулю.

Прибыль предпринимателя, рассчитанная по формуле Озерова (D), принята равной 25%.

Далее, используя приведенные данные в качестве исходных, оценщик рассчитал рыночную стоимость земельного участка ($V_{з\ y}$) по формуле:

$$V_{з\ y} = V_{еон} - Cв \times (1 - i)(1 + D)$$

Результирующая величина рыночной стоимости земельного участка равна: 125 000 р.

Теперь рассмотрим, какие результаты мог бы получить оценщик, если бы он использовал немного отличающиеся входные данные.

Оценщики знают, что степень фактического износа объекта не может быть установлена абсолютно точно. С таким же успехом он мог заявить о величине износа, равной 28,1%, и такое значение так же, как и 30%, вполне согласуется с результатами осмотра. Однако использование в расчете величины износа, равной 28,1% вместо 30% приводит к совершенно несопоставимому результату. Расчетная рыночная стоимость в этом случае будет равна 6 259 р., что в 20 раз (!!!) меньше, чем оценка, приведенная в отчете. Еще более удивительный результат получил бы оценщик, если бы рассчитанная им стоимость воспроизводства (замещения) отклонилась от указанной в отчете всего на 3% (вместо 5 млн. р. он в качестве расчетной величины стоимости воспроизводства 5,14 млн. р.). В этом случае результирующая стоимость земельного участка уменьшилась бы в 50 раз!!!

В таблице приведены и другие результаты оценки ЗУ для случаев, когда один из параметров несколько отличается от тех, которые использовались в отчете. Отличающийся параметр выделен жирным шрифтом.

Расчет стоимости земельного участка для различных исходных данных

№	$V_{еон}, \text{ р.}$	$Cв, \text{ р.}$	$i, \%$	$D, \%$	$V_{з\ y}, \text{ р.}$	Комментарий
1	4 500 000	5 000 000	30	25	125000	Расчет из отчета
2	4 500 000	5 000 000	28,1	25	6250	Уменьшилась в 20 раз
3	5 000 000	5 000 000	30	25	625000	Увеличилась в 5 раз
4	4 500 000	5 000 000	30	15	475000	Увеличилась в 7 раз
5	4 500 000	5 140 000	30	25	2500	Уменьшилась в 50 раз

Из таблицы видно, результат оценки при незначительных колебаниях в величине даже одного из входных параметров (стоимость воспроизводства, процент износа и др.) может легко меняться в десятки раз. Поскольку каждый из этих параметров имеет погрешность и может принять то или иное



значение в пределах погрешности, то трудно отдать предпочтение какому-то одному результату. В этих условиях полученный результат оценки только случайно может быть адекватным. Впрочем, грамотный оценщик без труда подберет такие значения параметров, которые дадут требуемый результат. Такой результат оценки не может вызвать доверие.

Пример 2. Исходные данные, комментарии и расчеты взяты из Методических рекомендации Торгово-промышленной палаты РФ[5]. Приведем полностью весь текст из упомянутого документа, относящийся к примеру.

Цена предложения 1 кв. м общей площади в 5-этажном крупнопанельном доме, 1971 г. постройки в г. Самаре составляет 2 042 р.

Себестоимость строительства 1 кв. м общей площади панельных домов составляет 1 935 р. (данные сборника «Информационно-справочные материалы по ценам и расценкам в строительстве», Самара, декабрь 1997 г.).

Срок службы дома на момент оценки равен 27 годам.

Норма амортизации строения данного типа 1% в год или 0,01.

1,4 – коэффициент, учитывающий экономическое старение в среднем для каменных зданий. Рассчитывается как отношение полного срока службы здания к сроку его экономической жизни

Остаточная стоимость 1 кв. м строения равна:

$$1\,935 \times (1 - 27 \times 0,01 \times 1,4) = 1\,204 \text{ р.}$$

Заявленная стоимость (стоимость предложения) 1 кв. м квартиры равна 2 042 р.

Реальная цена продажи (стоимость предложения, уменьшенная на 20%) равна:

$$2\,042 \times 0,8 = 1\,634 \text{ р.}$$

В среднем для Самары коэффициент этажности варьирует от 0,7 до 1,2 кв. м. Для данного расчета он принят в размере 1,2 .

Коэффициент, отражающий увеличение стоимости объекта недвижимости на величину прибыли застройщика и других расходов для Самары равен 1,3.

Стоимость 1 кв. м оцениваемого земельного участка равна:

$$(1\,634 / 1,3 - 1\,204) \times 1,2 = 63,5 \text{ р.}$$

Не будем подвергать сомнению методику и сам расчет, выполненный в приведенном примере. Посмотрим, как будет меняться результат оценки, если совсем немного (в разумных пределах!) меняются исходные данные.

Заменим коэффициент 1,3, отражающий увеличение стоимости объекта недвижимости на величину прибыли предпринимателя, значением 1,35. Такая замена вполне возможна, поскольку до настоящего времени ведутся дискуссии относительно способов определения прибыли предпринимателя, и разные источники дают возможность принимать и то, и другое и третье значение. Легко увидеть, что в этом случае удельная стоимость изменится почти в 10 раз (!) и будет равна 7,6 р.

Еще к более разительному различию в значениях стоимости приведет изменение коэффициента, учитывающего экономическое устаревание, с



приведенного в отчете 1,4 на 1,3.

Остаточная стоимость 1 кв. м строения в этом случае будет равна:
 $1\ 935 \times (1 - 27 \times 0,01 \times 1,3) = 1\ 255,8$ р.

В результате стоимость 1 кв. м оцениваемого земельного участка равна:

$(1\ 634 / 1,3 - 1\ 255,8) \times 1,2 = 1,35$ р. вместо 63,5 р., полученных в примере Методики.

Оценщикам известно, что коэффициент экономического устаревания – величина достаточно размытая. Различие между значениями этого коэффициента 1,3 и 1,4 в реальных ситуациях практически неуловимо. Поэтому два независимых оценщика, выполняя оценку при подобных исходных данных, с успехом получают значения рыночной стоимости одного и то же объекта, различающиеся в 50 раз!

Техника остатка

Содержащаяся в упомянутых Рекомендациях техника остатка также при определенных условиях отличается высокой чувствительностью к исходным данным, что без жестких ограничений на условия применения также создает опасность грубых ошибок.

Напомним условия применения методики и алгоритм ее реализации, как они приведены в Методических рекомендациях.

Условия применения техники остатка: метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. **Других ограничений в Методических рекомендациях не указано.**

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Таким образом, в качестве исходных данных в расчетах используются:



- расчетное значение стоимости воспроизводства;
- расчетное значение ожидаемого чистого операционного дохода;
- прогнозные значения стоимости капитала и темпов роста цен и арендных ставок для данного класса оцениваемых объектов;
- другие индикаторы рынка.

Принципиальным с точки зрения определения погрешности результата оценки стоимости земельного участка, является то, что эта стоимость рассчитывается через ЧОД, приходящийся на этот участок, который непосредственно из рынка не может быть определен. Поэтому он рассчитывается как разность чистых операционных доходов, один из которых относится к объекту в целом, а другой к его части – к улучшениям. При этом каждый из этих элементов характеризуется существенным уровнем неопределенности. Поэтому при определенных условиях, а именно, при условии, что стоимость улучшений в едином объекте занимает значительную долю, следует ожидать большой погрешности в итоговом результате. О том, к чему это приводит на практике, можно увидеть из анализа примера. Приведенный пример также заимствован из отчета об оценке. Из примера исключены несущественные детали и все численные значения приведены после округления.

Приведем таблицу с расчетом стоимости земельного участка площадью 2 300 кв. м в том виде (с несущественными упрощениями), как она приведена в отчете. Все исходные данные указаны в таблице.

Расчет стоимости земельного участка для базового варианта

Прогнозируемая ставка аренды (по данным рынка), р. за кв. м в мес.	235
Недозагрузка (при допущениях: смена арендатора 1раз в 3 года, поиск нового арендатора – 2 мес.), %*	5
Действительный доход, р.**	6 162
Эксплуатационные затраты (переменные и постоянные), р.	1 037 400
Чистый операционный доход, р.	5 124 000
Коэффициент капитализации, относящаяся к улучшениям (при допущениях: безрисковая ставка (10,6%) + премия за риски (5,4%)+ возврат капитала (2%)), %	18
Коэффициент капитализации, относящийся к ЗУ (при допущениях: безрисковая ставка 10.6% + премия за риски 3.8%), %	14.4
Затраты на строительство и благоустройство с учетом износа и прибыли предпринимателя, р.	23 000 000
Требуемый ЧОД на улучшения ($23\,000\,000 \times 0,18$), р.	4 140 000
ЧОД, относящийся к земельному участку (рента), ($4\,830\,000 - 4\,248\,000$), р.	984 300
Стоимость земельного участка ($582\,000 / 0,144$), р.	6 835 000

Таким образом, основываясь на рыночных данных, а также, используя значения параметров, приведенных в справочной литературе, оценщик получил рыночную стоимость земельного участка в размере 6 835 000 р. Все использованные данные в отчете обоснованы, и представленный результат не вызывает особых возражений. А теперь представим, что оценщик (тот же самый или другой) оценивает земельный участок по прошествии некоторого времени – спрос на аренду несколько снизился. В результате на рынке появились предложения с более низкими арендными ставками, и средняя арендная ставка немного снизилась, и оценщик на основе анализа рынка принял ее равной 215 р./кв. м (вместо 235 р.). При этом на рынке появились



не востребуемые объекты, и среднее время поиска нового арендатора увеличилось в среднем до 4-х месяцев. Аналогичный расчет в этом случае покажет новую рыночную стоимость земельного участка – 1 130 000 р., что радикально меняет всю картину. Таким образом, два расчета, основываясь на практически одинаковых исходных данных, приводят к существенно различающимся (более, чем в 6 раз) результатам. Так возникает ситуация, когда добросовестный оценщик, вооруженный общепринятой методикой, без умысла может получить некорректный результат и стать жертвой серьезных претензий и обвинений.

Поэтому для «добросовестного» оценщика остается только одно: подобрать исходные данные таким образом, чтобы с одной стороны их значения можно было бы обосновать, с другой, чтобы они приводили к результатам, согласованным со здравым смыслом. И это всегда легко сделать, используя методики, характеризующиеся непомерно высокой чувствительностью к исходным данным. Не нужно объяснять, что полезность такой оценки равна нулю.

Обсуждение поднятой в статье проблемы эффективного использования методов оценки хотелось бы закончить ссылкой на зарубежные источники. В статьях [7, 8], описывающих этот метод, указано, что его следует применять в случаях, когда доля земельного участка в общей стоимости объекта недвижимости достаточно большая и улучшения на земельном участке достаточно новые и поэтому стоимость улучшений может быть определена с высокой степенью точности. Это принципиальное и очень жесткое ограничение этих методов.

Выводы

1. Теоретический анализ и приведенные примеры показывают, что метод выделения и техника остатка, не смотря на кажущуюся корректность, могут приводить к совершенно абсурдным результатам даже в тех случаях, когда исходные данные и используемая рыночная информация выглядит вполне корректной и обоснованной. Это является следствием крайне высокой чувствительности результатов оценки от исходных данных.
2. Проблемы неустойчивости результатов оценки не ограничиваются только рассмотренными в статье методиками. Можно указать еще много других методик, в том числе, методик оценки бизнеса и методик оценки интеллектуальной собственности, применение которых также при внешней корректности может приводить к абсурдным результатам. Особенно эти проблемы проявляются при реализации доходного подхода, поскольку используемая в расчетах чистая прибыль представляет собой разность между общим доходом и затратами. Имеется много примеров, когда эффект неустойчивости результата проявляется в очень сильной степени.
3. Особо следует отметить методы массовой оценки, используемые для определения кадастровой стоимости имущества. Именно использование



таких методик привело к тому, что кадастровая стоимость земельных участков во многих случаях в разы отличается от рыночной, определенной независимыми оценщиками. Конечно, отсутствие нормальной рыночной статистики вносит свой вклад в расхождение массовых и индивидуальных оценок, но различающиеся в разы оценки (массовой и индивидуальной) обязано в основном использованию некорректных (крайне неустойчивых) методик. Модернизацию системы кадастровой оценки следует начать с профессиональной ревизии используемых методов и программных средств.

4. Преодоление проблем, связанных с неустойчивостью результата оценки, возможно, если будут разработаны и стандартизованы методы расчета интервалов неопределенности (погрешности) результатов оценки, отражающие влияние исходных данных в соответствующей методике оценки. Такая методика в настоящее время разрабатывается и в ближайшее время будет представлена практикующим оценщикам.
5. Предстоит большая работа по анализу наиболее широко используемых методик оценки с точки зрения обеспечения ими устойчивости результатов определения рыночной стоимости различных типов объектов. В результате такой работы должны быть четко определены границы применимости каждого метода и даны однозначные рекомендации, в каких случаях и при каких условиях эти методики могут быть использованы оценщиком в практической работе.

ЛИТЕРАТУРА

1. Микерин Г.И. Нейман Е.И. Миссия независимой оценки стоимости имущества в новой архитектуре экономических измерений // Библиотека LABRATE.RU (Сетевой ресурс), 09.12.2008. - http://www.labrate.ru/articles/mikerin_neiman_antikrizis-2008.htm
2. Лейфер Л. А. Модели и методы качественного и количественного анализа неопределенности результатов оценки. RWAY, 2013, июль, №220
3. Лейфер Л. А. Обзор международных стандартов и руководств в области неопределенности оценки //Имущественные отношения в Российской Федерации Издательство: Международная академия оценки и консалтинга (Москва) ISSN: 2072-4098. - 2014. - №4 (151). - С. 70-82
4. Методических рекомендациях по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 02.03.2002 №568-р.
5. Методические рекомендации по оценке земли. Методика утверждена и введена в действие Методическим советом АНО «Союзэкспертиза» Торгово-промышленная палата Российской Федерации, Протокол № 1 от 12 ноября 2004 года. Москва 2004
6. Шкала экспертных оценок технического состояния зданий, сооружений, машин и оборудования, транспортных средств. Приказ Росстата от 03.07.2015 N 296 (с изм. от 15.06.2016) "Об утверждении статистического инструментария для организации федерального статистического



наблюдения за наличием и движением основных фондов (средств) и других нефинансовых активов" Ресурс интернет: http://www.consultant.ru/document/Cons_doc_LAW_182497/

7. Land Valuation: Extraction Has No Traction. Vol. 4, Issue 1, January 2012 of the Illinois Appraiser newsletter from the Illinois Department of Financial and Professional Regulation. Ресурс интернет: http://appraisalnewsonline.typepad.com/appraisal_news_for_real_e/2012/01/land-valuation-extraction-has-no-traction.html
8. Ted Gwartney, MAI Ассессор, Гринвич, Коннектикут Assessor, Greenwich, Connecticut. Ресурс интернет: <http://www.henrygeorge.org/ted.htm>