

Николай Баринов

ОТ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ К ДОСТОВЕРНОСТИ ЕЕ ОЦЕНКИ

XIV Поволжская научно-практическая конференция «Особенности использования методов индивидуальной и массовой оценки недвижимости в условиях неопределенности и риска. Как обеспечить требуемое качество оценки?»»

Нижний Новгород

Июнь 2022

ПРОЦЕДУРНАЯ ДОСТОВЕРНОСТЬ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ

- Ст.12. **ИТОВОГАЯ ВЕЛИЧИНА РЫНОЧНОЙ ИЛИ ИНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, УКАЗАННАЯ В ОТЧЕТЕ, СОСТАВЛЕННОМ ПО ОСНОВАНИЯМ И В ПОРЯДКЕ, КОТОРЫЕ ПРЕДУСМОТРЕНЫ НАСТОЯЩИМ ФЗ, ПРИЗНАЕТСЯ ДОСТОВЕРНОЙ И РЕКОМЕНДУЕМОЙ ДЛЯ ЦЕЛЕЙ СОВЕРШЕНИЯ СДЕЛКИ С ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ, ЕСЛИ В ПОРЯДКЕ, УСТАНОВЛЕННОМ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ РФ, ИЛИ В СУДЕБНОМ ПОРЯДКЕ НЕ УСТАНОВЛЕНО ИНОЕ.**
- Ст.15. **ОЦЕНЩИК ОБЯЗАН СОБЛЮДАТЬ ТРЕБОВАНИЯ НАСТОЯЩЕГО ФЗ, ФСО, ИНЫХ НОРМАТИВНЫХ ПРАВОВЫХ АКТОВ РФ В ОБЛАСТИ ОД, А ТАКЖЕ ТРЕБОВАНИЯ СТАНДАРТОВ И ПРАВИЛ ОД, УТВЕРЖДЕННЫХ СРО ОЦЕНЩИКОВ, ЧЛЕНОМ КОТОРОЙ ОН ЯВЛЯЕТСЯ.**
- **СОГЛАСНО НОВЫМ ОБЩИМ ФСО, СПИСОК НПА, ПОДЛЕЖАЩИХ ИСПОЛНЕНИЮ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОД, ПОПОЛНЯТ МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОЦЕНКЕ, ОДОБРЕННЫЕ СОВЕТОМ ПО ОД ПРИ МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ.**
- **СУДЫ ТАКЖЕ ПРИНИМАЮТ ЗАМЕЧАНИЯ О НАРУШЕНИИ ПОЛОЖЕНИЙ ОБЩЕПРИЗНАННОЙ МЕТОДОЛОГИИ ОЦЕНКИ (?)**
- **ПРОЦЕДУРНО ДОСТОВЕРНЫЙ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ ПРИЗНАЕТСЯ ДОПУСТИМЫМ ДОКАЗАТЕЛЬСТВОМ, СОДЕРЖАЩИМ СВЕДЕНИЯ О СТОИМОСТИ.**

ДОКАЗАТЕЛЬСТВЕННАЯ ДОСТОВЕРНОСТЬ (ДОКАЗАТЕЛЬСТВЕННАЯ СИЛА) ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ

- Из двух процедурно достоверных отчетов суд выбирает тот, выводы которого о размере рыночной стоимости, по мнению суда, являются более аргументированными и убедительными.
- Т.о. условием и свидетельством доказательственной достоверности отчета является выбор его судом в качестве достоверного доказательства в конкретном деле.
- Различающиеся результаты оценки, содержащиеся в двух процедурно достоверных отчетах являются экономически обоснованными (равноправными) оценками рыночной стоимости. Существование различающихся значений равноправных оценок стоимости одного объекта свидетельствуют о неопределенности оценки.
- Непринятие судом результата процедурно достоверного отчета не означает его недостоверности и не влечет какой-либо ответственности оценщика.
- Основной причиной существования различных по величине равноправных, экономически обоснованных оценок стоимости является свобода профессионального усмотрения оценщика.

СВОБОДА УСМОТРЕНИЯ ОЦЕНЩИКА

- **УСМОТРЕНИЕ – СВОБОДА (ВАРИАТИВНОСТЬ) ПРИНЯТИЯ РЕШЕНИЯ, РЕАЛИЗУЕМАЯ ЛИЦОМ, КОТОРОЕ ОБЛАДАЕТ ВЛАСТЬЮ ВЫБИРАТЬ МЕЖДУ ДВУМЯ И БОЛЕЕ АЛЬТЕРНАТИВАМИ, КОГДА КАЖДАЯ ИЗ АЛЬТЕРНАТИВ ЗАКОННА В КОНТЕКСТЕ СИСТЕМЫ.**
- **УСМОТРЕНИЕ ЯВЛЯЕТСЯ СПОСОБОМ ПЕРЕХОДА ОТ НЕОПРЕДЕЛЕННОСТИ К ОПРЕДЕЛЕННОСТИ КАК В ХОДЕ ПРАВОТВОРЧЕСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, ТАК И В ПРОЦЕССЕ РЕАЛИЗАЦИИ ПРАВА, А ТАКЖЕ В ТЕХНИКЕ, ЭКОНОМИКЕ И ДРУГИХ ОБЛАСТЯХ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, В Т.Ч. ОЦЕНОЧНОЙ.**
- **СУЩЕСТВОВАНИЕ УСМОТРЕНИЯ НЕРАЗРЫВНО СВЯЗАНО С НАЛИЧИЕМ ОЦЕНОЧНЫХ ПОНЯТИЙ В ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВЕ. УСМОТРЕНИЕ ТАКЖЕ ЯВЛЯЕТСЯ СЛЕДСТВИЕМ НЕСОБЛЮДЕНИЯ В ПОЛНОЙ МЕРЕ ПРАВИЛА ЗАКОНОДАТЕЛЬНОЙ ТЕХНИКИ О ТОМ, ЧТО НОРМА ДОЛЖНА БЫТЬ ИЗЛОЖЕНА ПОЛНО, ЯСНО ТОЧНО.**
- **ПРЕДПОСЫЛКОЙ УСМОТРЕНИЯ М.Б. ПРЯМОЕ УКАЗАНИЕ НПА – ТАМ, ГДЕ ОНИ ГОВОРЯТ «ОЦЕНЩИК ВПРАВЕ» (В НОВЫХ РЕДАКЦИЯХ ФСО - «СЛЕДУЕТ», «МОЖЕТ»).**
- **В ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ НЕВОЗМОЖНО СФОРМУЛИРОВАТЬ ЧЕТКИЕ КРИТЕРИИ И АЛГОРИТМЫ, ОБЕСПЕЧИВАЮЩИЕ ОДНОЗНАЧНОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЛИЧИНЫ СТОИМОСТИ. СЛЕДСТВИЕМ ЭТОГО, А ТАКЖЕ РЯДА ДРУГИХ ФАКТОРОВ, ЯВЛЯЕТСЯ ОПРЕДЕЛЕННАЯ СВОБОДА ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО УСМОТРЕНИЯ ОЦЕНЩИКА.**

ГРАНИЦЫ УСМОТРЕНИЯ ОЦЕНЩИКА

- ВОПРОС О ГРАНИЦАХ УСМОТРЕНИЯ В ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ЗВУЧИТ ТАК : КАКОВО ДОПУСТИМОЕ РАСХОЖДЕНИЕ ДВУХ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ, ПРИ КОТОРОМ ОБА ОНИ НЕ СТАВЯТСЯ ПОД СОМНЕНИЕ, БУДУЧИ ПОЛУЧЕННЫМИ В ОТЧЕТАХ (ЗАКЛЮЧЕНИЯХ ЭКСПЕРТА), ПРОЦЕДУРНО ДОСТОВЕРНЫХ С ПРАВОВОЙ ТОЧКИ ЗРЕНИЯ?
- АКТУАЛЬНОСТЬ ЗАДАЧИ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ГРАНИЦ СВОБОДЫ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО УСМОТРЕНИЯ ОЦЕНЩИКА НЕСОМНЕННА, Т.К. НА ПРАКТИКЕ РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ОДНОГО ОБЪЕКТА МОГУТ РАСХОДИТЬСЯ СУЩЕСТВЕННО (ВСПОМНИМ РАСХОЖДЕНИЕ В 7 РАЗ).
- ЦЕЛЮ УСТАНОВЛЕНИЯ ВЕЛИЧИН ДОПУСТИМОГО РАСХОЖДЕНИЯ ДВУХ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ ЯВЛЯЕТСЯ ФИКСАЦИЯ СУЩЕСТВОВАНИЯ НЕОПРЕДЕЛЕННОСТИ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ЗАЩИТА ОЦЕНЩИКА ОТ НЕОБОСНОВАННЫХ ПРЕТЕНЗИЙ В СЛУЧАЯХ НЕСУЩЕСТВЕННОГО РАСХОЖДЕНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ.
- ВОЗМОЖНОСТИ РАСЧЕТНОГО ОПРЕДЕЛЕНИЯ ВЕЛИЧИНЫ ДОПУСТИМОГО РАСХОЖДЕНИЯ ОГРАНИЧЕНЫ, ОСНОВНЫМ ЯВЛЯЕТСЯ МЕТОД ЭКСПЕРТНОГО ОПРОСА. ОЦЕНКИ ВОЗМОЖНЫХ ИНТЕРВАЛОВ НЕОПРЕДЕЛЕННОСТИ ПОЛУЧЕНЫ КОЛЛЕКТИВОМ ПОД РУКОВОДСТВОМ Л. А. ЛЕЙФЕРА.
- В НАЦИОНАЛЬНОМ ОБЪЕДИНЕНИИ ОЦЕНЩИКОВ ЗАВЕРШАЕТСЯ РАБОТА ПО УСТАНОВЛЕНИЮ ЗНАЧЕНИЙ ДОПУСТИМОГО РАСХОЖДЕНИЯ (ЗАВЕДОМО НЕСУЩЕСТВЕННОГО РАЗЛИЧИЯ) ДВУХ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.

ПРИЧИНЫ НЕОПРЕДЕЛЕННОСТИ ОЦЕНКИ

- Их несколько:
 - **РЫНОЧНАЯ** НЕОПРЕДЕЛЕННОСТЬ (ВОЗМУЩЕННОСТЬ, НЕПРОЗРАЧНОСТЬ),
 - НЕОПРЕДЕЛЕННОСТЬ **ИСХОДНЫХ ДАННЫХ** (НЕДОСТАТОК ИНФОРМАЦИИ, ЦЕНЫ ПРЕДЛОЖЕНИЙ, АГРЕГИРОВАННЫЕ ДАННЫЕ СПРАВОЧНИКОВ, «ОЦЕНОЧНЫЕ» ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ И Т.П.),
 - НЕОПРЕДЕЛЕННОСТЬ **МЕТОДОВ И МОДЕЛЕЙ** (ВЫБОР МЕТОДА, РАЗЛИЧНЫЕ ВАРИАНТЫ РЕАЛИЗАЦИИ МЕТОДА, ЧУВСТВИТЕЛЬНОСТЬ К ДАННЫМ, СОГЛАСОВАНИЕ, ОТСУТСТВИЕ «ОБЩЕПРИЗНАННОЙ МЕТОДОЛОГИИ» И Т.П.),
 - **СТАТУС ОЦЕНЩИКА** (КВАЛИФИКАЦИЯ, НЕЗАВИСИМОСТЬ, ВЛИЯНИЕ ЗАКАЗЧИКА),
 - **ОБЪЕМ И СРОКИ** ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ (СРОЧНОСТЬ, ОГРАНИЧЕННОСТЬ ФИНАНСИРОВАНИЯ).

- В НЕОПРЕДЕЛЕННОСТИ ИСХОДНЫХ ДАННЫХ, МЕТОДОВ И МОДЕЛЕЙ ОТДЕЛЬНО ВЫДЕЛИМ ПРОБЛЕМУ **ОПРЕДЕЛЕНИЙ, ТРЕБУЮЩИХ ДОПОЛНИТЕЛЬНОГО РАСКРЫТИЯ** ДЛЯ ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНОЧНЫХ СУЖДЕНИЙ (УДОВЛЕТВОРИТЕЛЬНОЕ – ХОРОШЕЕ – ОТЛИЧНОЕ, В НЕПОСРЕДСТВЕННОЙ БЛИЗОСТИ, СУЩЕСТВЕННОЕ ВЛИЯНИЕ, КОЭФФИЦИЕНТ КАПИТАЛИЗАЦИИ, И РЯД ПОДОБНЫХ)

ЧЕГО НЕ ХВАТАЕТ ДЛЯ УМЕНЬШЕНИЯ НЕОПРЕДЕЛЕННОСТИ ОЦЕНКИ

- ОТКРЫТОСТИ ЦЕН СДЕЛОК НА РЫНКЕ
- ДОСТУПНОСТИ НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТОВ
- ХОРОШЕЙ АНАЛИТИКИ НА ВСЕХ РЕГИОНАЛЬНЫХ РЫНКАХ
- ЧЕТКИХ ФОРМУЛИРОВОК ПРОФИЛЬНОГО ФЗ-135, ФСО, ДРУГИХ ОБЯЗАТЕЛЬНЫХ НПА
- СВОДА ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ, СОГЛАСОВАННЫХ МЕЖДУ СОБОЙ
- МЕТОДИЧЕСКИХ РЕКОМЕНДАЦИЙ, КОММЕНТАРИЕВ К ФСО СОВЕТА ПО ОД ПРИ МинЭКОНОМРАЗВИТИЯ
- ДОКУМЕНТОВ «ОБЩЕПРИЗНАННОЙ МЕТОДОЛОГИИ»:
 - ПОЛНОГО ГЛОССАРИЯ (СВОДА ТЕРМИНОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЙ) , ЕДИНОЙ ТЕРМИНОЛОГИИ
 - СОВРЕМЕННЫХ БАЗОВЫХ УЧЕБНИКОВ (МОНОГРАФИЙ)

ОБ ОПРЕДЕЛЕНИЯХ НА ПРИМЕРЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

- САМО ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕ ПРЕДПОЛАГАЕТ АЛГОРИТМОВ ЕЕ РАСЧЕТА, ПРИВОДЯЩИХ К ОДНОЗНАЧНЫМ РЕЗУЛЬТАТАМ.
НИКТО ВЕДЬ НЕ ИСЧИСЛЯЕТ ВЕРОЯТНОСТИ ОТДЕЛЬНЫХ ЦЕН И НЕ ВЫБИРАЕТ ЦЕНУ С МАКСИМАЛЬНОЙ ВЕРОЯТНОСТЬЮ В КАЧЕСТВЕ РС, НЕ ТАК ЛИ?
- КАК ЖЕ МОЖНО ОБЕСПЕЧИТЬ ДОСТОВЕРНОСТЬ ОЦЕНКИ, НЕ ПОНИМАЯ, ЧТО ИМЕННО ОЦЕНИВАЕТСЯ?
- НУЖНЫ ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ АЛГОРИТМИЧЕСКИЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ДЛЯ КАЖДОГО ИЗ ПОДХОДОВ И, ВОЗМОЖНО, ДЛЯ ОТДЕЛЬНЫХ МЕТОДОВ.
- НАПРИМЕР, ДЛЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА МОЖНО ПРЕДЛОЖИТЬ СЛЕДУЮЩЕЕ:
«Под рыночной стоимостью понимается среднее значение всех возможных цен на такой же (гомогенный) актив на рассматриваемом рынке».
- ИМЕЯ АЛГОРИТМИЧЕСКИЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ, МЫ ПОНИМАЕМ – КАКАЯ ВЕЛИЧИНА РАССЧИТЫВАЕТСЯ, И МОЖЕМ ОСОЗНАННО СТРОИТЬ И КОНТРОЛИРОВАТЬ ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.

ВМЕСТО ВЫВОДОВ

Если мы хотим сузить границы профессионального усмотрения оценщика и, тем самым, неопределенность оценки стоимости, нужно сделать многое.

Часть необходимого зависит не только от нас (открытость рынка, например), но часть (единая терминология, общепризнанная методология, единые метод. рекомендации, ФСО) – в руках оценочного сообщества.

Хотим ли мы уменьшения неопределенности оценки?

И если хотим – почему так мало делаем для этого?

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ

Николай Баринов

к.т.н., доцент,
директор по научно-методической работе
ООО «Центр оценки «Аверс»

http: **www.avg.ru**

e-mail: **N.Barinov@bk.ru**

mobile: **+7 921 941 9037**