

**ОЦЕНКА КАЧЕСТВА РЕЗУЛЬТАТА ОЦЕНКИ
РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ В ВИДЕ
КОНКРЕТНОГО ЧИСЛА, ОПРЕДЕЛЕНИЕ
ИНТЕРВАЛА, В КОТОРОМ ОНО МОЖЕТ
НАХОДИТЬСЯ И СОПОСТАВЛЕНИИ
РЕЗУЛЬТАТОВ ДВУХ ОЦЕНОК.**

Научно – методическая разработка.

Комментарии разработчика

Слущкий А.А., к.т.н., заместитель председателя
комитета Союза СОО по научно – методическим
вопросам оценочной деятельности



Состав рабочей группы

	Рецензенты
Нейман Е.И., к.т.н. - руководитель, Баринов Н.П., к.т.н., Кузнецов Д.Д., к.т.н., Ласкин М.Б., к.э.н., Лебединский В.И., к.э.н., Слуцкий А.А., к.т.н.	Грибовский С.В., д.э.н., Козин П.А., д.т.н., Козырь Ю.В., д.э.н.



Структура документа

Введение

1. Общие положения
2. Оценка качества оценки величины рыночной стоимости в виде конкретного числа по формальным критериям
3. Определение интервала, в котором может находиться рыночная стоимость в виде конкретного числа
4. Сопоставление результатов двух оценок

Приложения

ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Общие представления о рыночной и/или иной стоимости и процессе её оценки

- рыночная и/или иная стоимость не является объективно существующей величиной, как, например, объективно существующие физические величины, понимание вероятности в данном случае не может соответствовать объективной (частотной) концепции вероятности.
- рыночная и/или иная стоимость в принципе не может быть «измерена» с той или иной «ошибкой измерения».
- вероятностный характер результата оценки рыночной и/или иной стоимости никоим образом не связан с объективной, физической, частотной вероятностью наступления события гипотетической сделки купли – продажи с ценой, равной рыночной стоимости.
- рыночная и/или иная стоимость не являются результатом полностью субъективного мнения, а определяется по определённым правилам, с учётом определённых требований и с представлением определённых фактов и доказательств, понимание вероятности в данном случае не может соответствовать полностью субъективной концепции вероятности.

ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- Концепция вероятности при оценке рыночной и/или иной стоимости является промежуточной между полностью объективной и полностью субъективной, а именно - интерсубъектной концепции вероятности, понимаемой как вероятность истинности мнения о величине рыночной и/или иной стоимости субъекта, производшего оценку (оценщика или иного полномочного лица), но не произвольно и полностью субъективно, а по определённым правилам, с учётом предъявленных требований и с представлением определённых фактов и доказательств, свидетельствующих в пользу выраженного мнения и являющихся его объективными обоснованиями.
- В этом смысле рыночная и/или иная стоимость в принципе может быть только «оценена» с той или иной «неопределённостью оценки».
- Вероятность истинности мнения в отчёте – более 50%.

ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

ОЧЕНЬ СУЩЕСТВЕННО

- Под наиболее вероятной ценой в определении рыночной стоимости в виде конкретного числа в законодательстве по оценочной деятельности, принципиально не могут пониматься какие бы то ни было значения, рассчитанные на основании минимальных или максимальных цен из всех возможных цен на такой же актив на рассматриваемом рынке.
- Срок экспозиции объекта оценки на рынке **завершается (но не начинается)** в дату, на которую определена рыночная или иная стоимость.
- Рыночная стоимость конкретного объекта оценки не зависит от намеченного (предполагаемого) использования оценки. Однако, в зависимости от намеченного (предполагаемого) использования оценки могут вводиться приоритеты и ограничения на использование отдельных подходов и методов оценки, а также предположений, на которых основывается оценка.

ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Численной характеристикой неопределенности оценки рыночной и/или иной стоимости в виде конкретного числа является интервал неопределенности, в котором оно может находиться.

Указанный интервал, в случае необходимости его указания, должен быть обоснован в отчёте об оценке, но не назначен в соответствии с субъективными представлениями оценщика или иных лиц.

Интервал неопределённости, в котором может находиться значение рыночной стоимости определяется только с помощью апостериорных методов (т.е. после проведения оценки рыночной и/или иной стоимости в виде конкретного числа), в соответствии с методами и данными, использованными в оценке и на их основании.

Это обусловлено тем, что до завершения оценки конкретным оценщиком никто не может априори знать ни разброса рыночных величин, которые будут использованы в оценке, ни методов, которые будут использованы в оценке, ни точных характеристик объекта оценки, ни субъективных факторов оценщика.

ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Обоснованность (доказанность) и достоверность результата оценки рыночной и/или иной стоимости

Обоснованность (доказанность)	Достоверность
«Про «шашечки»» - про соответствие процесса оценки существующим требованиям, правилам и нормам. Не достаточная обоснованность не означает не достоверность. Не обоснованность не может быть предметом спора. Может быть предметом жалобы. Недостатки подлежат исправлению. Недостаточная обоснованность не приводит к ущербу и не может являться предметом имущественных исков.	«Про «ехать»» - про результат оценки в виде числа. Достоверным можете быть не достаточно обоснованный результат. Достоверность результата может быть оспорена. Не достоверность может приводить к ущербу. Не достоверность - основание для ответственности и имущественных исков!!!



ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Результат оспариваемой оценки может быть оспорен только оспаривающей оценкой или иным документом доказательственного значения, результат которой (которого) лучше обоснован (доказан) и более достоверен

Оценка качества оценки величины рыночной стоимости в виде конкретного числа по формальным критериям

КРИТЕРИЙ. Используемая в оценке информация

Максимальное качество - рыночные данные - цены, ставки аренды, величины затрат, корректировки и т.д., которые получены оценщиком непосредственно в отчёте об оценке в процессе анализа рынка и сравнения объекта оценки и объектов – аналогов

Хуже - рыночные данные, которые получены и опубликованы иными лицами – оценщиками, аналитиками, консультантами и т.д. – для географического рынка, на котором расположен объект оценки. При этом, происхождение данных, методы и способы их получения, а также алгоритм обработки в источнике информации должны быть раскрыты.

Ещё хуже - рыночные данные, которые получены и опубликованы иными лицами для географического рынка, иного, нежели тот, на котором расположен объект оценки. При этом, происхождение данных, методы и способы их получения, а также алгоритм обработки в источнике информации должны быть раскрыты, а сопоставимость рынков, для которого были получены данные и объекта оценки или независимость данных от географического рынка должна быть обоснована в отчёте об оценке.



Оценка качества оценки величины рыночной стоимости в виде конкретного числа по формальным критериям

Ещё хуже - рыночные данные, которые получены и опубликованы непосредственными участниками рынка – собственниками, девелоперами, застройщиками, риэлторами и т.д. – для рынка, на котором расположен объект оценки, либо получены в результате опросов непосредственных участников рынка для рынка, на котором расположен объект оценки.

Ещё хуже - рыночные данные, которые получены и опубликованы непосредственными участниками рынка для рынка, иного, нежели тот, на котором расположен объект оценки. При этом, происхождение данных, методы и способы их получения, а также алгоритм обработки должен быть раскрыт в источнике информации, а сопоставимость рынков, для которого были получены данные и объекта оценки должна быть обоснована в отчёте об оценке.

Минимально приемлемые - данных, полученных в процессе экспертных опросов оценщиков и иных лиц, участниками рынка не являющимися, а также экспертное мнение самого оценщика, высказанное им в отчёте об оценке. Тем не менее, в целом ряде случаев использование в оценке только рыночных данных может оказаться не возможным, использование в оценке результатов экспертных опросов оценщиков и иных лиц, не являющимися участниками рынка следует расценивать не иначе, чем допустимый вынужденный шаг, без которого оценка не возможна в принципе, о чём оценщик должен заявить в отчёте об оценке.



Оценка качества оценки величины рыночной стоимости в виде конкретного числа по формальным критериям

Недопустимым является использование в оценке данных любых источников, происхождение которых, методы и способы получения, а также алгоритм обработки данных не известен и/или не раскрывается

Оценка качества оценки величины рыночной стоимости в виде конкретного числа по формальным критериям

Формальные критерии для МКК

Группа 1 - Критерии МАНО	Группа 2
уровень оценки	квазистатистическая значимость результата
коэффициент дифференциации цен	средняя ошибка
коэффициент разброса цен	максимальная ошибка

Оценка качества оценки величины рыночной стоимости в виде конкретного числа по формальным критериям

Значимость результата оценки определяется на основании элементов корреляционно – дисперсионного анализа аппроксимации «скорректированные цены – площадь объектов – аналогов»

Количество предварительных корректировок	Количество ценообразующих факторов	Коэффициент детерминации R^2									
		0,55	0,60	0,65	0,70	0,75	0,80	0,85	0,90	0,95	0,99
		Минимально необходимое количество объектов – аналогов, n									
0	1	11	7	7	6	6	5	5	5	4	4
1	2	21	11	9	8	8	7	7	6	6	5
2	3		16	12	11	10	9	8	8	7	6
3	4		21	15	13	12	11	9	9	8	7
4	5		26	18	14	13	12	11	10	9	8
5	6		31	21	16	15	14	13	12	10	9
6	7			25	19	17	15	14	13	12	10
7	8			28	21	18	17	15	14	13	11



**Оценка качества оценки величины
рыночной стоимости в виде конкретного
числа по формальным критериям**

**Моя гипотеза. При выполнении критериев второй
группы, критерии первой группы будут
выполнены.**

**Для затратного подхода критерии качества
установить не удалось в части качества ПВС.
Поэтому его качество определено как
неудовлетворительное.**

Оценка качества оценки величины рыночной стоимости в виде конкретного числа по формальным критериям

Низкое качество результата оценки

Всем заинтересованным лицам необходимо учитывать, что низкое качество оценки не обязательно является следствием низкой квалификации / компетенции оценщика, или его злого умысла. В частности, оно может быть обусловлено

- узкоспециализированным характером объекта оценки;
- отсутствием активности в сегменте объекта оценки в месте его нахождения (депрессивные районы и местности);
- недостатком или полным отсутствием соответствующей рыночной информации;
- некоторыми другими обстоятельствами.

Как правило, обоснованная и достоверная оценка в таких случаях не возможна в принципе поскольку перечень применимых методов очень узок и, как правило, сводится к оценке затратным подходом.

При наличии объективной невозможности обеспечить оценку с результатом соответствующего уровня качества оценщик должен указать это в отчёте об оценке, приведя соответствующие обоснования.

В этом случае предъявление претензий к оценщику, связанных с низким качеством результата, оценки является не возможным, а обязательства по договору об оценке следует считать исполненными в полной мере.

Тем не менее, в случае опровержения этого утверждения заинтересованным лицом ложный отказ от обеспечения оценки соответствующего качества может рассматриваться в качестве обстоятельстваотягчающего ответственность оценщика.



Сопоставление результатов двух оценок

При сопоставлении качества результатов двух оценок используются критерии, приведённые выше.

Помимо этого, при всех прочих равных, более высокое качество имеет та оценка, которая произведена на выборке объектов – аналогов, включающей большее их число (то есть на выборке большей мощности).

Оценкой более высокого качества признаётся оценка, совокупное качество которой выше, чем у альтернативной.

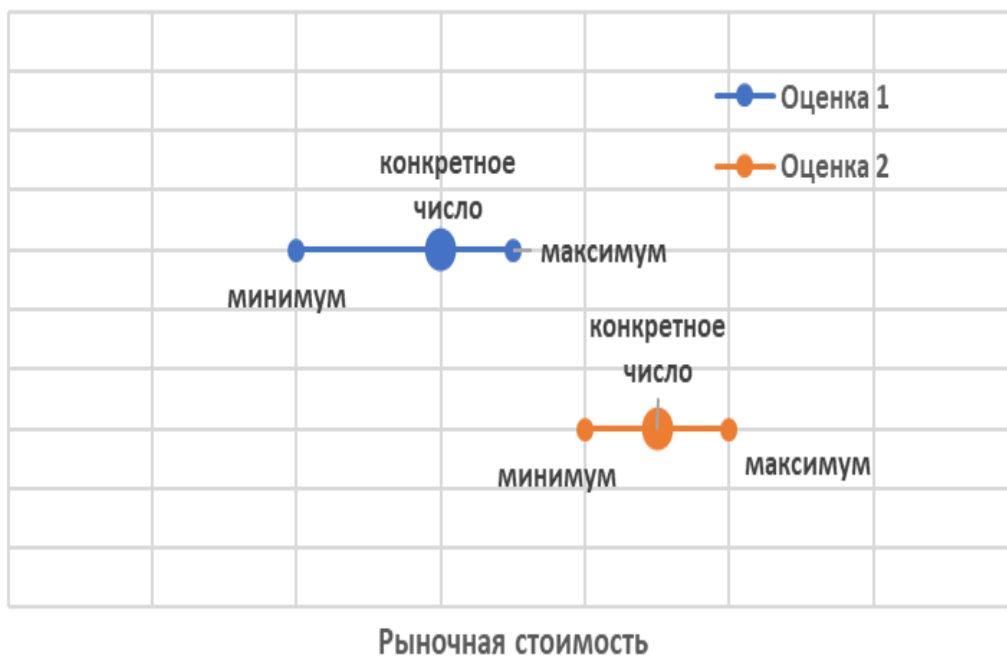
Сопоставление результатов двух оценок

При определении существенности различия результатов двух оценок учитываются следующие обстоятельства:

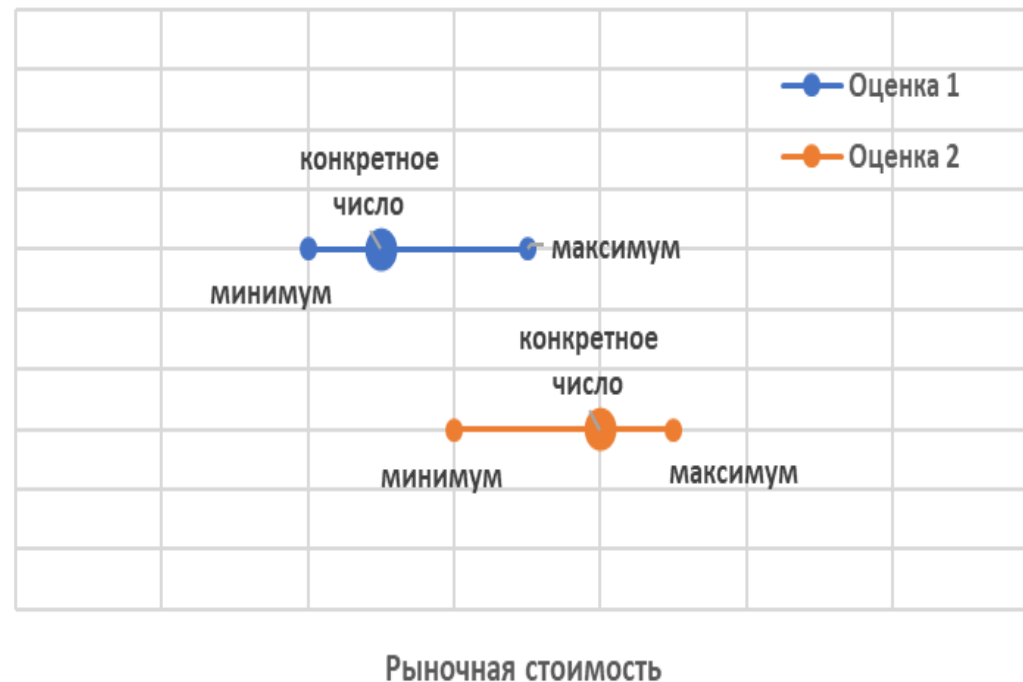
- **существенность расхождения результатов двух оценок не имеет, и не может иметь конкретного числового (в рублях) или относительного (в процентах) критерия, применимого к любой из сопоставляемых оценок или к некоторому априорному, «истинному» значению, которого в принципе не существует.**
- **результаты двух оценок различаются существенно в том случае, если результат, одной оценки в виде конкретного числа находится вне границ интервала, в котором может находиться результат второй оценки, а результат второй оценки в виде конкретного числа находится вне границ интервала, в котором может находиться результат первой оценки, как это показано на Рис. 1 и 2 (при этом, тот факт, что интервалы, в которых могут находиться значения рыночной стоимости в соответствии с каждой из оценок, пересекаются во внимание не принимается).**

Сопоставление результатов двух оценок

Интервалы двух оценок не пересекаются. Результаты двух оценок различаются существенно



Результаты двух оценок не попадают в пределы интервалов друг друга. Результаты двух оценок различаются существенно



Сопоставление результатов двух оценок

При невыполнении этого условия результаты оценок различаются не существенно.

При различии результатов двух оценок вне зависимости от существенности / не существенности различия достоверным признаётся результат оценки более высокого качества.

Если вопрос об ущербе не ставится, то определять существенность разоичия результатов вообще не требуется. Просто признаётся достоверным более качественный результат, на чём процедура заканчивается.



**БЛАГОДАРЮ ЗА
ВНИМАНИЕ!**