



ООО «Информ-оценка»



Всероссийский
оценочный форум

Методический подход к определению диапазона рыночной стоимости и правила принятия решения относительно существенности/несущественности расхождения двух оценок

Докладчик: Лейфер Лев Абрамович

Шестой всероссийский оценочный форум

г. Москва, РЭУ им. Г. В. Плеханова

10 декабря 2019 г.

Концепция неопределенности

- Рынок имеет вероятностную природу –
- Рыночная стоимость не может быть определена точно –она является лишь приближенной оценкой рыночной стоимости
- Степень приближенности результата оценки измеряется интервалами, в котором может находиться рыночная стоимость
- Результаты двух оценщиков могут различаться (это не свидетельство недостоверных оценок), но в допустимых пределах
- Допустимые пределы могут различаться для объектов в разных сегментах
- методы должны быть основаны на методологии теории вероятностей и современных технологиях анализа данных

Три проблемы, которые требуют быстрого решения – три документа, которые должны быть разработаны и приняты оценочным сообществом

Правило принятия решения относительно существенности/несущественности расхождения результатов оценки одного и того же объекта оценки	. Разработаны и представлены в РГ Правила принятия решений существенности расхождения
Методика (Методики) по определению и обоснованию границ интервалов, в котором может находиться стоимость объекта оценки (пп25 и 26 ФСО №1 и п. 30 ФСО №7)	Разработаны Методические рекомендации редакции 2015, 2017, 2018.
Требования к качеству и достоверности результатов оценки	Разработана концепция документа

Правило принятия решения относительно
существенности/несущественности расхождения
результатов оценки одного и того же объекта оценки

Постановление конституционного суда:

- Если расхождение укладывается в **приемлемый диапазон отклонений**, то это не является свидетельством ошибки.

Вопрос оценочному сообществу:

- Какие диапазоны отклонений можно считать приемлемыми для признания того, что расхождения оценок является несущественным?

Разные мнения о допустимости интервалов

- Судебное дело (Астрахань) расхождение 3% признано недопустимым
- В ноябре Верховный суд признал 15% допустимым расхождением.
- Мнение адвокатов:
- Допустимое расхождение -25%
- Допустимое расхождение 50%

Правило принятия решения относительно существенности/несущественности расхождения результатов оценки одного и того же объекта оценки

- Правило должно быть простым и понятным для оценщиков, экспертов и лиц, принимающих решения относительно ...
- Правило не должно зависеть от методов, которые используются при расчете интервалов
- Правило должно устанавливать предельно допустимые границы расхождения двух оценок
- Условия принятия решений в разных сегментах должны различаться (например, для квартиры предельно допустимые отклонения могут быть 20%, а для сельскохозяйственных объектов – 50%)

Чем грозит отсутствие жестких правил?

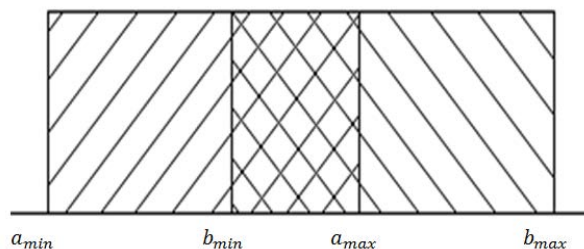
Неопределенность не пользу оценщика.

Правило принятия решения относительно существенности/несущественности расхождения результатов оценки одного и того же объекта оценки

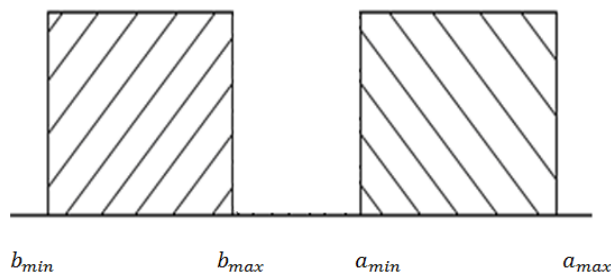
Уровень (класс) неопределенности	Сегменты (подсегменты)	Предельно допустимая величина расхождения
Низкая неопределенность	1. Квартыры 2. 2. Жилые дома и коттеджи	30%
Неопределенность ниже средней	1.Объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости 2. Высококласные офисы (Офисы А, В)	40%
Неопределенность выше средней	1. Универсальные производственно- складские объекты 2. Специализированные высококласные складские объекты	50%
Высокая неопределенность	1. Земельные участки под объекты рекреации 2. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	60%

Правило принятия решения относительно существенности/несущественности расхождения результатов оценки одного и того же объекта оценки

Расхождение между результатами двух оценок следует
признать не существенным.



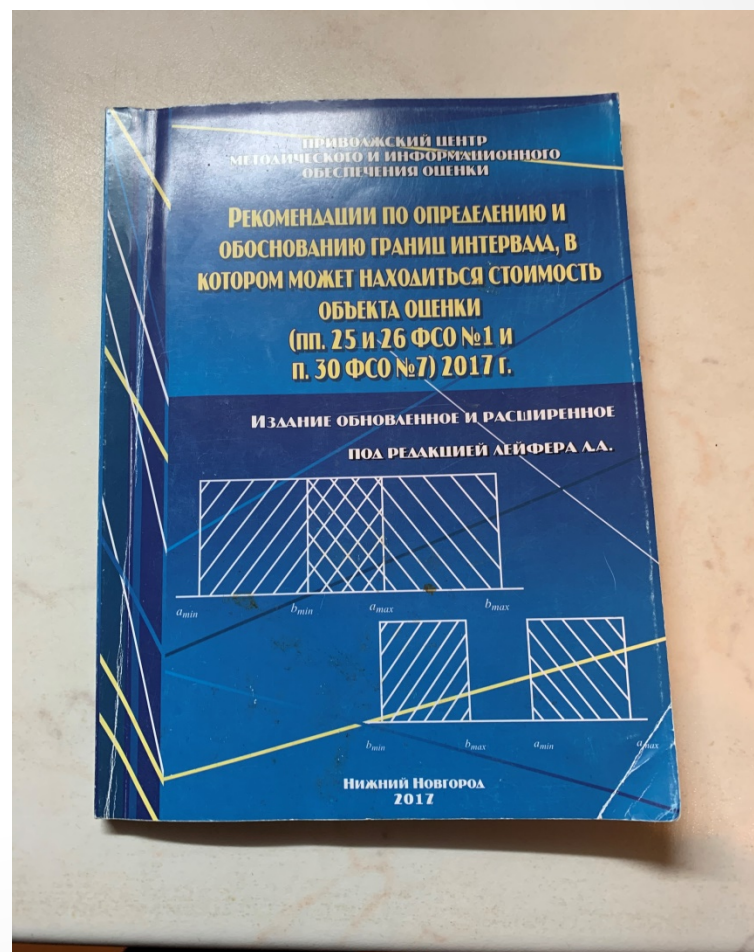
Расхождение между результатами двух оценок следует
признать существенным.



Методика (Методики) по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (пп.25,26 ФСО №1, п.30 ФСО №7)

Требования к методике

- Методика должна определять границы интервала, относительно которого можно утверждать, что рыночная стоимость находится в нем с известной вероятностью (степень уверенности в таком суждении)
- Интервал должен сужаться по мере увеличения используемой информации.
- Методика должна пройти апробацию в процессе реальной оценки: должна быть проверена при выполнении практических отчетов и принята заказчиками.



Апробация Рекомендаций

- Рекомендации приобрели сотни оценщиков (не считая распространенных пиратами)
- Использовано в отчетах и принято Заказчиками – более 5000 отчетов
- Используется более, чем в 10 городах России
- Получены много замечаний и предложений по коррекции
- Сейчас документ перерабатывается с учетом замечаний и до конца года будет представлен оценщикам.

Методика контроля качества результата оценки

- Требования к аналогам (что такое сходные объекты?)
- Критерии возможности расширения территории для аналогов
- Требования к корректирующим коэффициентам
- Требования к статистическим методам и процедурам

Оценщик должен доказать, что интервал неопределенности оценки в пределах требований к данному сегменту



ООО «Информ-оценка»

Благодарю Вас за внимание!

Приволжский центр методического и
информационного обеспечения оценки
(ООО «Информ-оценка»)

тел. 8-920-056-23-36

8-920-006-20-29

email: inform@pcfko.ru



<http://inform-ocenka.ru>