



**СРО АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
«СООБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛОВ ОЦЕНКИ»**

О первичности интервала стоимости при оценке для торгов

**Козин П.А. д.т.н., проф.
Кузнецов Д.Д. к.т.н., доцент**

Санкт-Петербург
23 мая 2017

Проблемная ситуация



О требованиях к отчетам об оценке

- К составлению отчетов об оценке установлены следующие основные требования – соблюдение принципов **существенности, подтвержденности информации, невведения в заблуждение заказчика и иных лиц, недопущения неоднозначного толкования результатов** (ст. 5 ФСО №3)
- К составлению отчетов об оценке **не установлено главное требование, которого должен придерживаться оценщик – принцип научности**

Требования 135-ФЗ, ФСО к стандартам и правилам оценочной деятельности, к проведению оценки

- Из ст. 20, 135-ФЗ «... Стандарты и правила оценочной деятельности разрабатываются и утверждаются саморегулируемой организацией оценщиков и не могут противоречить настоящему Федеральному закону и федеральным стандартам оценки...»
- Из п.2, ФСО №1 «... при проведении оценки ... следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки...»

135-ФЗ и ФСО о вероятностном (интервальном) характере РС

- Статья 3, ФЗ-135 «... под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена...»
- п.5, ФСО №1 «Стоимость объекта оценки - это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки...»
- «наиболее вероятная...» может быть получена как следствие от формирования распределения стоимости по определенному закону
- поэтому у оценщика в основе РС ОО всегда лежит интервал. Сколько стоит квартира? От 3 до 3,5 млн. рублей! Сколько стоит автомобиль? От 1 до 1,2 млн. рублей! Это всегда изначально некий диапазон/интервал значений стоимости из-за того, что такова природа рынка
- понятия диапазона/интервала стоимости несколько раз упоминаются в принятых новых редакциях ФСО. Диапазон стоимости в ФСО связывается с результатами, полученными при применении подходов и методов, а интервал стоимости — с итоговой величиной стоимости

ФСО о диапазоне/интервале

- п. 25, ФСО №1 «...существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком **диапазона стоимости**, полученной при применении другого подхода (методов)...»
- п. 26 ФСО №1: «После проведения процедуры согласования оценщик помимо указания в отчете об оценке итоговой величины стоимости объекта оценки **имеет право приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное**»

ФСО о диапазоне/интервале

- п. 14 ФСО № 3: «Итоговая величина стоимости может быть представлена в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления либо в виде интервала значений, если такое представление предусмотрено законодательством Российской Федерации или заданием на оценку»
- в сравнительном подходе расчет РС проходит по устоявшейся схеме: поиск сходных ОА (формирование начального диапазона стоимости), затем корректировки стоимости ОА (сужение диапазона стоимости), после этого формирование-расчет стоимости ОО в виде конкретного числа

Стандарты оценки США (USPAR) об интервале

В соответствии с USPAR оценщик имеет право формулировать своё мнение тремя способами:

1. В виде определённого числа: $РС = \dots$;
2. В виде интервала (в строгом математическом его понимании) $РС = [\text{от } \dots ; \text{до } \dots]$;
3. В виде решения внутренней или внешней задачи интервального анализа, т.е. $РС = \text{«не более, чем } \dots\text{»}$ или $РС = \text{«не менее, чем»}$ (в некоторых случаях оценки в соответствии с требованиями законов требуется именно такое заключение).

Некоторые публикации о диапазоне/интервале

- **Грибовский С.В.** Диапазон рыночной стоимости как наиболее вероятной цены сделки: необходимость и возможные способы его оценки //Имущественные отношения в РФ, №10, 2012. С.56-59. – «... сегодня никто не оспаривает интервальную природу итогового результата и, может быть, промежуточных, полученных в рамках каждого из использованных подходов к оценке...»
- **Вовк А.С., Козин П.А., Кузнецов Д.Д., Кривошея В.А.** Обоснование нововведений в стандарте СРО «Ассоциация оценщиков “Сообщество профессионалов оценки» «Об определении рыночной стоимости активов для целей установления стартовой цены открытых торгов //Вопросы оценки, №1, 2017. С.41-47. «... о первичности диапазона/интервала стоимости по отношению к конкретному числу»
- **Ильин М.О., Лебединский В.И.** Практические рекомендации по установлению диапазонов стоимости, полученных различными подходами или методами. https://srosovet.ru/content/editor/Vozmozhnye-granicy-interval-a-itogovoj-stoimosti_statya.pdf. «...диапазоны подходов и интервал итоговой стоимости...»
- **Лейфер Л.А.** Почему популярные методики оценки недвижимости приводят к результатам, несовместимым со здравым смыслом? (К вопросу о безопасности добросовестного оценщика) //Имущественные отношения в РФ, №2, 2017. «...исходные данные всегда имеют ... неопределенность, которая обусловлена вероятностным характером рынка, субъективными представлениями оценщика, ..., допущениями и предположениями...»
- **Слуцкий А.А.** Доказательственная вероятность в оценке. Концептуальное понимание рыночной стоимости //Бюллетень RWAY, №257, август 2016. С.141-149. «... величина рыночной (или иной стоимости) лежит ... в интервале, границы которого можно обосновать...»

Особенности продаж на аукционах

- Продажа имущества регламентируется в ряде федеральных законов, «О приватизации государственного и муниципального имущества» "Об исполнительном производстве", "О несостоятельности (банкротстве)", а также нормативных документах, касающихся реализации конфискованного и арестованного имущества
- Законами о продаже на аукционах предусмотрена обязательность определения **стартовой цены торгов на основе рыночной стоимости**
- В то же время, в зависимости от различных условий стартовая цена может быть снижена, при этом требование о ее "рыночности" не снимается
- Поэтому РС для продаж на аукционах должна определяться из интервала её возможных значений в зависимости от условий организации и проведения конкретных торгов, в том числе, учета организации и результатов предшествующих торгов

Предложения об использовании диапазона/интервала

- Интервал значений стоимости – это то реально существующее ограниченное пространство, внутри которого находится итоговая величина РС в виде конкретного числа (т.е. все точки внутри интервала – это возможные значения РС)
- Начинать торги на повышение следует с минимально обоснованного значения РС, а не со среднего или максимального, что представляется наиболее разумным и соответствующим практике торгов
- И наоборот, торги на понижение следует вести с максимально обоснованного значения РС

Предложения об использовании диапазона/интервала

- Если результаты торгов оказались внутри интервала или выше верхней границы, указанной оценщиком, никаких претензий к нему быть не может (в т.ч. со стороны органов правосудия)
- Для того чтобы повысить надежность оценки нужно **анализировать не только публичные объявления, но и результаты торгов**, что уже начал делать Банк России при проверке предмета залога (п. 4.4 Положения от 26.12.2016г. «О порядке проведения Банком России экспертизы предмета залога ...»)

Стандарт СПО о расчетах интервала

- Итоговое значение рыночной стоимости для установления стартовой цены открытых торгов при их организации в виде, так называемого, английского аукциона на повышение, обосновывается как **приближенное к минимальному значению из сформированного диапазона стоимости**
- Итоговое значение рыночной стоимости для установления стартовой цены открытых торгов при их организации в виде, так называемого, голландского аукциона на понижение, обосновывается как **приближенное к максимальному значению из сформированного диапазона стоимости**

Налоговый кодекс о расчетах интервала

- Ст. 105.8, п.4. «... определяются минимальное и максимальное значения интервала рентабельности...». В предлагаемой НК формуле ключевую роль играет значение 0,25 как мера отступления от экстремальных значений в выборке для определения границ интервала рентабельности

Таблица 2

1	100	Число значений	9
2	120	Деленное на 4	2,25
3	125	Номер минимального	3
4	130	Минимальное	125
5	150		
6	160	Умноженное на 0,75	6,75
7	165	Номер максимального	7
8	170	Максимальное	165
9	180		

Ответственность оценщика

- за убытки, вред (в основе которых могут лежать ошибки) – имущественная ответственность (ст. 24.6 135-ФЗ)
- за мошенничество – уголовная ответственность (ст. 159 УК РФ)

Отзывы на Стандарт

Положительные:

- **КОД АБСЗ:** Отмечаем, что члены КОД АБСЗ ПОДДЕРЖИВАЮТ В ЦЕЛОМ ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ СТАНДАРТА и готовы принимать активное участие в разработке совместных документов (14.04.2017г.) + Конструктивные предложения
- **НАОК (Артеменков И.Л., Нейман Е.И., Слущкий А.А. И др.):** Одобрить Стандарт СРО Ассоциация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» «Об определении рыночной стоимости активов для целей установления стартовой цены открытых торгов» (Протокол от 30.03.2017г.)
- **Табакова С.А. (к.э.н., президент РОО)** Мне понравилась идея стандарта. Можно немного улучшить, но идея нормальная
- **Козырь Ю. В. (д.э.н., председатель ЭС РОО).** «Раздел 5, пп.3-6: О.К., нормально». + Конструктивные предложения (из обсуждения на сайте ЭС)
- **Косырев А. (ген. директор Colliers International).** «Указание диапазона стоимости объекта выглядит справедливо, поскольку определить рыночную стоимость актива с точностью до копейки довольно сложно» (ДП, 14.04.2017г.)
- **Лужанский Б.Е.(д.э.н., профессор)** «Документ полезный и актуальный»+ Конструктивные предложения (из обсуждения на сайте ЭС)
- **Шаскольский А.И.(нач. отдела оценки ИПП)** «Я сам давно предлагал эту схему. И суть здесь простая: если аукционист имеет право начать торги с нижней границы диапазона – это толково и продуктивно. Во всем мире так принято – это привлекает участников торгов, которые в процессе торга чаще всего перекрывают рыночную цену» (ДП, 14.04.2017г.)

Отрицательные:

- **Лебединский В.И.(к.э.н., председатель ЭС ЭС)** «РС НЕ ЗАВИСИТ от того, как вы собираетесь проводить аукцион! НЕ НАДО перекладывать ответственность на оценщиков. Надо менять законодательство о торгах и там закладывать проценты от РС вверх или вниз для определения начальной цены» (из обсуждения на сайте ЭС)

Выводы

- С научной точки зрения стоимость не может быть только точечным значением, а всегда изначально существует в виде диапазона/интервала и только затем в виде конкретного числа
- Оценщики имеют объективную возможность, прежде всего для торгов, вначале сформировать диапазон/интервал стоимости, а затем конкретное число
- Чтобы оценщик не определял интервал стоимости, ему необходимо запретить это делать в задании на оценку. Зачем? Чтобы не знать реально существующий интервал значений стоимости?
- У оценщика, который привык продавать иллюзию существования рыночной стоимости как конкретного числа, может уменьшится количество заказов (как и у других участников сделок с использованием таких же результатов оценки)
- Рассматриваемый стандарт СПО может иметь негативные последствия для рынка заказной оценки
- Считаем, что при проведении оценки для организации торгов **необходимо вначале определить границы диапазона/интервала значений стоимости, а затем конкретное число, и соответствующее требование следует включать в задание на оценку**



Спасибо за внимание! **Санкт-Петербургский научно-методический совет по оценке**



**Козин Петр
Александрович**
Председатель Совета
petrkozin@yandex.ru



**Кузнецов
Дмитрий
Дмитриевич**
Заместитель
ddkspb@yandex.ru