



Как сравнить и объединить две противоречивые оценки? Практика



КОЗИН П.А.

д.т.н., профессор, проектирование организации строительства военно-космических и гражданских объектов (1979–1996), автоматизация сметных расчетов и расчетов ПОС, оценка объектов недвижимости, производственных комплексов, проектов, НИР (1996–2019), Судебная стоимостная и техническая экспертиза: оспаривание КС, выкуп помещения, оценка ущерба, оценка качества проектов и объектов, оценка причин и последствий аварий и катастроф (2012–2019)

КУЗНЕЦОВ Д.Д.

доцент, член Санкт-Петербургского научно-методического совета по оценке, эксперт ООО «РМС-ОЦЕНКА»

Мы исходим из того, что оспаривание оценки может быть произведено только другой оценкой. Предлагаемая методика сравнения и сопоставления двух оценок базируется на накопленном опыте как самой оценки, так и ее оспаривания в судах и др. инструкциях.

Главная задача стоимостной судебной экспертизы и оценки – нахождение справедливой стоимости путем сравнительного анализа двух оценок, проверки их достоверности и адекватности, а также их объединения (конвергенции) с целью разрешения спора о стоимости в процессе переговоров, примирения сторон или судебного разбирательства.

Согласно федеральным стандартам оценки результат оценки – интервал стоимости и/или конкретное число (значение стоимости)¹. Практические рекомендации по реализации метода интервалов понятны и привычны опытному оценщику и не требуют дополнительного обучения и дополнительных усилий при их реализации².

В процессе сравнения и сопоставления двух оценок выявляются критические параметры стоимости, т.е. параметры модели стоимости, которые существенно влияют на стоимость и являются существенно различными у сравниваемых моделей стоимости и, следовательно, являются причиной расхождения в результатах оценки.

Так как стоимость – это расчетная величина, то оценка – это разработка и применение модели стоимости в среде электронных таблиц. Описать алгоритм расчета стоимости в традиционной математической записи не представляется возможным. Поэтому эксперт, который занимается сопоставлением двух оценок, должен или получить от оценщика открытые для изучения электронные таблицы или самостоятельно их воспроизвести. Или получить их, обратившись с ходатайством в суд.

В любом случае необходимо убедиться в отсутствии технических ошибок в расчетах, в достоверности расчетов. Кстати, воспроизведение расчетов является хотя и самым трудоемким, но и самым надежным методом поиска ошибок.

В практике авторов был случай, когда в заключении судебного эксперта при ответе на вопрос суда: «Какова рыночная стоимость земельного участка?» была обнаружена ошибка, исправление которой снизило стоимость на 1 млрд руб.

То, что авторы так называемых замечаний по отчетам об оценке называют методическими ошибками, как правило, является одним из вполне допустимых решений. А ведь закон гарантирует оценщику право самостоятельного выбора подходов и методов оценки!

Следовательно, выбирая тот или иной метод, оценщик не нарушает закон. Так, на квалификационный экзамен оценщиков вынесены три формулы расчета коэффициента капитализации, которые все считают правильными (модели Элвуда, Хоскольда и Ринга), но приводят к существенно разным результатам, т.к. чувствительность рыночной стоимости в рамках доходного подхода к значению коэффициента капитализации очень значительна³.

В данной ситуации оценщики получают разные результаты оценки на вполне законных основаниях, не указывая даже требования и ограничения при применении этих моделей.

Все приведенные ниже примеры взяты из судебной экспертной практики авторов. Именно судебная система, в рамках реализации принципа состязательности сторон, способна обеспечить их равноправие при обмене мнениями и аргументами. В других случаях оценщики, как правило, являются слабой стороной спора и их удел каяться и исправлять свои ошибки. Или исправлять то, что считают ошибками представители могущественных проверяющих отчеты об оценке инстанций.

Поэтому в оценке ценятся не те специалисты, которые способны аргументировано защитить свою позицию в письменной или устной форме, а те, кто может оперативно подстроиться под трудно предсказуемые и постоянно меняющиеся требования заказчиков и представителей многочисленных проверяющих.

Суды, в которых разрешались эти споры и номера дел мы не приводим, т.к. как не уверены, что имеем на это право. Но просим поверить нам на слово: такие дела есть и все эти «истории» совсем не выдуманы. Более того, таких «историй» в нашем архиве уже накопилось около сотни, и мы теперь стоим перед задачей их систематизации.

Мы уверены, что всесторонний анализ хода и разрешения споров о стоимости не только с точки зрения правоведов и адвокатов, но и с точки зрения специалистов по оценке, стоимостной экспертизе, может стать мощным инструментом развития оценочной деятельности и судебной экспертизы.

Более того, все участники этих споров, то есть участники экономической деятельности заинтересованы в том, чтобы судебная система и другие институты разрешения споров о стоимости принимали справедливые, разумные и предсказуемые решения, способствовали снижению неопределенностей и рисков.

Обозначения, которые используются в приведенной ниже таблице:

ЗУ – земельный участок;

ОКС – объект капитального строительства (здание или сооружение);

ЕОН – единый объект недвижимости;

НП – нежилое помещение;

ПП – прибыль предпринимателя;

ОА – объект-аналог;

V, S – строительный объем и общая площадь здания;

СП, ДП, ЗП – сравнительный, доходный и затратный подходы к оценке.

№ п/п	Объект оценки	Описание спорной ситуации	Спорный параметр модели стоимости		Расхождение оценок	Рекомендации по конвергенции оценок
			Оценка 1	Оценка 2		
1	ЗУ	Аналоги, расхождение цен на которые не объясняются моделью стоимости	11 ОА с диапазоном цен 500-1000 руб./кв.м	5 ОА с диапазоном цен 1700-3500 руб./кв.м	В 3,5 раза	Объединить два списка аналогов в один общий список с диапазоном 500-3500 руб./кв.м. Исследовать их в процессе дополнительной экспертизы
2	ЗУ	Аналоги имеют разный набор факторов стоимости	6 ОА, на федеральной трассе	5 ОА на удалении от трассы на несколько км.	В 10 раз	Ввести в модель фактор стоимости «удаленность от федеральной трассы», объединив два списка ОА

№ п/п	Объект оценки	Описание спорной ситуации	Спорный параметр модели стоимости		Расхождение оценок	Рекомендации по конвергенции оценок
			Оценка 1	Оценка 2		
3	ЗУ	Используются разные подходы и методы оценки	Сравнительный подход	Доходный подход	50-100%	Не использовать метод предполагаемого использования ЗУ в оценках с целью разрешения споров о стоимости
4	ЕОН	Используются разные источники информации для определения параметров модели стоимости	Модель полностью построена на справочных данных	Математическая обработка рыночных данных об ОА	40-50%	Использовать расчетные данные как основные, а справочные и экспертные данные для поверочных расчетов
5	ОКС	Объект оценки имеет соотношение объема и площади, существенно выше, чем у современных зданий	Соотношение объема и площади не учитывается	Учитывается во всех подходах	30-40%	Учитывать коэффициент эффективности использования объема здания $K_{ио}=V/S$ в рамках всех используемых подходов и методов
6	НП	Вытянутая форма и отсутствие окон в помещении кафе	Игнорирует это обстоятельство	Учитывается в рамках СП и ДП	20-30%	Учитывать важные особенности оцениваемого помещения в рамках всех методов и подходов
7	ОКС	Срок экономической жизни зданий в разных источниках указывается разным	СЭЖ = 80 лет	СЭЖ = 40 лет	25-30%	СЭЖ учитывает не только физический износ, но и функциональное (моральное) устаревание. Необходимо анализировать данные о фактическом сроке экономической жизни аналогичных зданий
8	НП	Стоимость выкупаемого встроенного помещения зависит от состояния здания, в котором оно расположено	Состояние НП с евроремонтom оценено как отличное	Здание, в котором расположено НП требует капремонта	15-25%	В СП учитывается состояние здания как величина сравнения, а в ДП, как дополнительный риск инвестора. Необходимо принимать во внимание как оптимистические, так и пессимистические сценарии развития событий
9	ЕОН	Веса факторов стоимости существенно влияют на результат оценки	Веса факторов стоимости получены методом опроса экспертов	Веса факторов стоимости получены расчетом	10-50%	Веса факторов стоимости определяются конкретным набором ОА, а не ситуацией на рынке, которую отражают экспертные мнения

№ п/п	Объект оценки	Описание спорной ситуации	Спорный параметр модели стоимости		Расхождение оценок	Рекомендации по конвергенции оценок
			Оценка 1	Оценка 2		
10	ЕОН	Прогноз цены существенно влияет на результаты реализации ДП	Рост цен прогнозируется на уровне инфляции	Учитывается снижение цен на данном секторе рынка	15-20%	При ретроспективной оценке прогноз оценщика должен подтверждаться фактическим развитием ситуации на рынке
11	ЕОН	Все параметры модели стоимости имеют интервальную природу	Все параметры взяты по среднему значению	Интервальные параметры сформировали интервал стоимости	50-100%	ОО по своим свойствам может быть не средним среди аналогов, а близким к верхней или нижней границе диапазонов свойств. Или даже выходить за пределы этих диапазонов. Это необходимо учитывать в оценке
12	ОКС	Параметры модели отличаются величиной индексов, а также учетом ПП или внешнего износа	Индекс пересчета по нижнему значению и внешний износ	Индекс пересчета по верхнему значению и ПП	В 2,7 раза	Учитывать интервальную природу строительных индексов. Выявлять и анализировать признаки внешнего (экономического) износа (устаревания) ОКС

¹ Козин П.А., Кузнецов Д.Д. Интервал стоимости – практический аспект. Бюллетень RWAY, №278, май 2018.

² Кузнецов Д.Д. Встречная оценка объекта залога: как согласовать позиции банка и оценщика. Банковское кредитование, №1 (89)\2020.

³ Кузнецов Д.Д. Оценщиков станет меньше, а претензии к оценке останутся.. Бюллетень RWAY, №272, ноябрь 2017.