

**ПРЕДПОСЫЛКИ И ОБСТОЯТЕЛЬСТВА
ВЫПОЛНЕНИЯ ТРЕБОВАНИЙ ПО ВЫБОРУ
МЕТОДОВ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ**

**BACKGROUND AND CIRCUMSTANCES
FOR IMPLEMENTATION OF REQUIREMENTS
FOR THE CHOICE OF VALUATION METHODS**

Шабeka В. Л., канд. экон. наук, доц.,
Белорусский национальный технический университет,
г. Минск, Республика Беларусь
U. Shabeka, Ph. D. in Economics, Associate Professor,
Belarusian National Technical University, Minsk, Belarus

Рассмотрены количественные параметры и качественные характеристики для обоснования степени возможности применения рыночных методов оценки стоимости.

Quantitative parameters and qualitative characteristics are considered to substantiate the degree of possibility of using market methods of valuation.

Ключевые слова: *выбор методов оценки стоимости имущества.*

Keywords: *choice of property valuation methods.*

ВВЕДЕНИЕ

Международная и отечественная практики предусматривают использование трех классических «рыночных» методов оценки стоимости любых объектов гражданских прав. Но на практика не всегда это возможно. В этой связи оценщик обязан обосновать невозможность выполнения условия. Все известные стандарты оценочной деятельности требуют обязательного применения трех методов, но четкого, алгоритмического описания необходимых и достаточных для этого обстоятельств не указано [1–4].

Формализации признаков посвящен данный тезис, что определяет его теоретическую значимость и практическую ценность.

ФОРМАЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ СОСТОЯНИЯ РЫНКА, КАК ИНСТРУМЕНТЫ ОБОСНОВАНИЯ ПРЕДПОСЫЛОК ДЛЯ РЕАЛИЗАЦИИ КАЖДОГО ИЗ МЕТОДОВ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ (И МЕТОДОВ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ)

В зависимости от уровня сложности реализации процедуры оценки и методов оценки, методов расчета стоимости для конкретных объектов оценки их следует условно разделять на уникальные и редкие (с объективно сложными или приемлемыми условиями для относительно полноценной реализации процедуры оценки и низкой или сравнительно не высокой надежностью итогового результата оценки) и до распространенные и массовые (условия для полноценной реализации процедуры оценки хорошие или отличные, а надежность итогового результата оценки достаточная или высокая).

Количества аналогов на первичном и вторичном рынках (степень представительности выборки аналогов) и их качество (уровень схожести аналогов с объектом оценки) определяют предпосылки для обеспечения достоверности итогового результата оценки одним из методов оценки, т. е. его надежность с точки зрения вклада независимой оценки в обеспечение реализации цели оценки, реализуемой пользователем.

Так, для оценки стоимости, примем обозначение – «*массовых*» объектов оценки (для которых характерен рынок с высокой активностью), например, при оценке как транспортных средств, так и объектов недвижимости имеются: а) в избыточном количестве (т. е. представительная выборка, порядка от 7 и более аналогов), б) идеального качества данные (идентичные аналоги – предельная сходимость по элементам сравнения все трех уровней значимости) для качественной (идеальной) реализации всех составляющих процедуры сравнительного метода оценки [5]. Подчеркнем, что в данном случае не идет речь только о существенном количестве котировок спроса, предложения и цен фактических сделок, но сочетание и взаимодействие этого количественного аспекта с качественным – доминирование в выборке именно «идентичных» и аналогов, что и дает возможность полноценной, эффективной и при этом не «затратной» реализации процедуры оценки.

Примечание: процедура оценки стоимости массовых объектов характеризуется наибольшей трудоемкостью за счет имеющейся возможности применить все методы оценки, но, при этом и большой прозрачностью, и простотой

реализации бизнес-процессов в процедуре независимой оценки, как и наивысшей надежностью итогового результата оценки.

Здесь же, с большой вероятностью, в открытом доступе присутствует ценовая информация по первичному рынку (наличие аналогов без признаков функционального устаревания) – необходимое условие для затратного метода оценки.

Здесь же доступна и может быть корректно обработана информацию о порядке извлечения доходов и операционных затратах от/для эксплуатации объекта, рынок аренды объектов оценки активен – необходимое условие для реализации доходного метода оценки.

Для оценки стоимости следующей группы – **«распространенных»** объектов оценки (для которых характерен рынок со средней активностью) имеются: а) в достаточном количестве (минимум: порядка от 5 и до 7 включительно аналогов); б) необходимого качества данные (близкие или преимущественно (порядка 80 %) близкие и идентичные аналоги) для реализации (достаточно) качественной реализации всех составляющих процедуры сравнительного и доходного или затратного методов оценки.

Примечание: процедура оценки стоимости распространенных объектов характеризуется высокой трудоёмкостью за счет имеющейся возможности применить не менее двух методов оценки, но, при этом и высокой прозрачностью, а также высокой надежностью итогового результата оценки.

Далее, для оценки стоимости третьей группы – **«редких»** объектов оценки (для которых характерен рынок с низкой активностью) имеются: а) в минимальном количестве (от 3 и порядка до 5 аналогов); б) минимального качества данные (дальние или преимущественно (порядка 60–70 %) дальние и близкие, а также, и как исключение, – единичные идентичные аналоги) для реализации (минимальной) качественной реализации всех составляющих процедуры сравнительного и затратного или доходного методов оценки.

Примечание: процедура оценки стоимости распространенных объектов характеризуется высокой трудоемкостью за счет имеющейся возможности применить не менее двух методов оценки, но, при этом и высокой прозрачностью, а также высокой надежностью итогового результата оценки.

И, наконец, для оценки стоимости **«уникальных»** объектов оценки (рынок для которых фактически отсутствует или характеризуется исключительно низкой активностью) имеется: а) минимальное, необходимое количество (2 аналога); б) минимального качества данные (относительные или, как исключение, – дальние аналоги) для

реализации (приемлемого) допустимого качества основных процедур сравнительного метода оценки или комбинированием процедур сравнительного или иных методов оценки (комбинирование методов оценки).

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Таким образом, возможность применения каждого из рыночных методов вполне можно охарактеризовать количественными показателями, а также качественными характеристиками состояния рынка, достаточными и очевидными. Но внесение их в СТБ или ТКП может быть осуществлено в справочной форме ввиду подвижности, развития самого рынка, специфики групп объектов оценки.

ЛИТЕРАТУРА

1. СТБ 52.0.01-2017. Оценка стоимости объектов гражданских прав. Общие положения / Госкомимущество Беларуси [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.gki.gov.by/ru/info-center-tkp-stb>. – Дата доступа: 05.01.2023.

2. International Valuation Standards Effective 31 January 2022. International Valuation Standards Council [Электронный ресурс]. – Режим доступа: https://viewpoint.pwc.com/dt/gx/en/ivsc/international_valuat/assets/IVS-effective-31-Jan-2022.pdf. – Дата доступа: 10.03.2023.

3. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)». Утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297.

4. Wartość Rynkowa. Krajowe standardy wyceny podstawowe/ Standardy Zawodowy Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://pfsrm.pl/aktualnosci/item/14-standardy-do-pobrania>. – Дата доступа: 10.02.2023.

5. ТКП 52.6.01-2015 «Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка стоимости дорожных транспортных средств». Изменение № 1. – Приказ Госкомимущества от 14.01.2019. – № 5.

Представлено 11.03.2023