

Клушаева Анна Сергеевна

студентка

Черкашина Татьяна Алексеевна

канд. экон. наук, доцент

ФГБОУ ВО «Ростовский государственный

экономический университет (РИНХ)»

г. Ростов-на-Дону, Ростовская область

К ВОПРОСУ О СОГЛАСОВАНИИ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ В УСЛОВИЯХ НЕОПРЕДЕЛЕННОСТИ

Аннотация: в научной статье поднимаются актуальные вопросы, затрагивающие согласование результатов оценки. Проведен анализ применяемых техник согласования результатов оценки стоимости объекта оценки, полученных затратным, сравнительным и доходным подходами, анализ этих техник, описаны преимущества и недостатки.

Ключевые слова: согласование результатов оценки, затратный подход, сравнительный подход, доходный подход, преимущества подходов к оценке, недостатки подходов к оценке.

В Международных стандартах оценки сказано о применении трех подходов к оценке – затратном, сравнительном и доходном. Российские стандарты фиксируют эти подходы как общеобязательные (Рис.1).

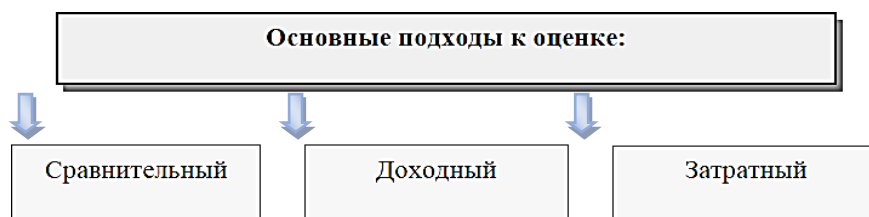


Рис. 1. Основные подходы к оценке

В согласии с п. 20 ФСО №1 оценщик должен использовать все три подхода к оценке, иначе он обязан привести доводы отказа от использования отдельных из них. Использование этих подходов, возможно не со всеми объектами оценки. Замечу, что при соответствующих знаниях можно проводить оценку стоимости

любого актива всеми тремя способами. При нахождении стоимости объекта оценки по нескольким подходам, мы должны скоординировать результаты по каждому из подходов. Согласовывание, в общем виде, может трактоваться как процесс нахождения заключительной стоимости объекта оценки из итогов расчета стоимости данного объекта по различным подходам [1]. При согласовании должны учитывать:

- целостность и надежность информации;
- соответствие процессу оценки -назначению оценки;
- преимущества и недостатки подходов в определенной ситуации.

Отсюда следует, что финальная размер стоимости – это лишь преимущественно вероятная цена оцениваемого объекта собственности.

Теоретически, при точном расчете всех ценообразующих факторов исходом будет совпадение этих результатов. В жизни, из-за ряда, независимых от нас, факторов результаты совпадают очень редко. При согласовании результатов расчетов должны принимать во внимание: ситуацию на рынке, вид и своеобразность объекта оценки, подлинность используемой информации, аргументированность расчетов, позитивные и негативные стороны всех трех подходов.

Таблица 1

Преимущества и недостатки подходов к оценке.

	Преимущества	Недостатки
Затратный подход	Несложность и системность-расчеты осуществляются по линейному алгоритму, быстрая вычислений- используется для большого количества объектов оценки -данный подход практически не зависит от рыночных данных.	Неосуществимость точного потребления различных показателей, сопряженных с состоянием рынка или будущими действиями-существенная погрешность результатов при больших величинах износа – небольшая погрешность при нахождении величины набранного износа, 90% или 95%, влечет за собой огромное влияния на итоговую величину стоимости – в 2 раза: $(1-0,9) / (1-0,95)$.
Сравнительный подход	Происходит полная проверка состояния рынка за	– Доходность методик попадает в зависимость от

	счет использования информации по схожим объектам	ситуаций на рынке продаж, из которого заимствуется информация для применения подхода; сложность расчета (необходим поиск схожих объектов, анализ и нахождения разницы в ценообразующих показателях, аргументация и внесение поправок).
Доходный подход	Более полная проверка будущих доходов от объекта оценки.	Сильная взаимосвязь между результатами расчета и корректностью прогнозов.

Главными методами согласования итогов расчетов по разным подходам к оценке, по разнородным методам в пределах намеченного подхода к оценке являются: по среднему арифметическому; с использованием экспертного мнения; по методу анализа иерархий (метод Саати); пропорционально/обратно пропорционально какому-либо параметру [2].

Отмечу, что согласовывать имеет смысл только похожие по значению результаты. Согласование кардинально отличающихся результатов бессмысленно. Законодательством не задан предельно допустимое рассеивание итогов расчета по разным подходам к оценке, так как оно зависит от бесчисленного количества условий.

Подытожим все выше сказанное, согласование результатов происходит для нахождения стоимости оцениваемого объекта собственности и прав собственности на него на дату оценки с помощью анализа специфики подходов и методов, с помощью которых производились расчеты.

Список литературы

1. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: Питер, 2015. – 336 с.
2. Черкашина Т.А. Новая парадигма стоимостной оценки в контексте глобализации экономических измерений / Т.А. Черкашина // Финансовые исследования. – 2009. – №22.
3. Джеймс Р. Хитчнер Три подхода к оценке стоимости бизнеса. – Маросейка, 2016. – 304 с.

4. Валдайцев С.В. Оценка бизнеса: Учебник. – 3-е издание. – ТК Велби; Проспект, 2017. – 576 с.