

одержаний від явно неактуальних цін, не витримає ніякої критики. Водночас, краще знайти на малоактивному ринку 3 – 5 «гарних» аналогів (це вже велика удача!), ніж 7 – 10 пропозицій продажу-оренди об'єктів нерухомості, які мають суттєві відмінності з оцінюваним об'єктом.

Зазвичай оцінювачі знаходять рішення проблеми малої вибірки в площині залучення додаткової інформації. Головне, пошук об'єктів порівняння здійснювати в населених пунктах не за принципом географічного сусідства, а за принципом співставної інвестиційної привабливості з населеним пунктом, в якому розташований об'єкт оцінки.

Аналіз ринку комерційної нерухомості дозволяє виділити такі істотні чинники, що впливають на ринкову вартість об'єктів, розташованих у населених пунктах із малоактивним ринком:

- статус району (промисловий потенціал, рівень заробітної платні і т. ін.);
- характеристика місцезнаходження (районний центр, невелике поселення за межами районного центру);
- функціональне призначення комерційного об'єкта;
- площа об'єкта;
- площа земельної ділянки, що відноситься до об'єкта.

Можливо, якщо пропозицій продажу-оренди зіставних об'єктів порівняння мало, варто розглянути діапазон вартостей, в яких може знаходитися значення вартості оцінюваного об'єкта.

У цілому, при оцінці будь-якого сегмента нерухомості в існуючих умовах недоцільно однозначно рекомендувати застосування того або іншого підходу, а розглядати кожну ситуацію окремо. Аналіз поточної ситуації на ринку нерухомості в районі розташування об'єкта оцінки, зокрема, інформаційного забезпечення за пропозиціями оренди та продажу нерухомості, можливо здійснити таким чином (експертна оцінка інформаційного забезпечення проводиться за 5-бальною шкалою) (табл. 3).

Таблиця 3

*Характеристика інформаційного забезпечення*

Характеристика інформаційного забезпечення для реалізації		
	дохідного підходу	порівняльного підходу
Наявний обсяг інформації для реалізації підходу	від 0 до 5	від 0 до 5
Достовірність інформації та можливість її уточнення	від 0 до 5	від 0 до 5
Активність ринку	від 0 до 5	від 0 до 5
<b>Разом</b>	значення	значення

УДК 657.922

## МИФЫ И РЕАЛИИ ОЦЕНКИ ИМУЩЕСТВА

*Я. И. Маркус, к. т. н.*

**Ключевые слова:** оценка, имущество, цели оценки, мифы и реалии процедуры оценки

**О былом.** В «старое», доперестроечное время существовало три области человеческих отношений, в которых почти каждый считал себя знатоком. К ним бы я отнес: медицину, воспитание детей и футбол. За двадцать с лишним лет мир изменился кардинально.

В области сохранения здоровья аспирин, пирамидон и зеленка утратили свои качества панацеи от всех болезней. Бизнес мощно ворвался в фармацею и как следствие – лекарств стало намного больше, чем болезней. Для некоторых дорогостоящих лекарств болезни пришлось придумывать.

С воспитанием детей возникла нешуточная проблема. Часть детей перешла в разряд «индиго», большая часть пополнила ряды компьютероманов. И воспитательная роль бесповоротно перешла к многоликому Internet'у. Утешает, что еще Аристотель сетовал на проблему отцов и детей.

Что касается футбола, то стабильное отсутствие успехов на евроарене ставит под сомнение способность профессионалов, а наравне с ними и общественности вывести футбол на

желанный уровень.

Для упомянутых сфер жизнедеятельности в нынешней действительности присуще нечто общее – наличие рыночных отношений. Между прочим, и с воспитанием они имеют непосредственную связь – воспитание и обучение стали платными. А где деньги, там и рынок.

Что касается двух остальных сфер – тут комментировать ничего не стоит.

Упомянем лишь тендеры, контракты, прибыли, т. е. рынок «правит бал» во всем своем многообразии.

Рыночные отношения сформулировали еще одну сферу общедоступной интеллектуальной деятельности – оценку имущества. Упомянем лишь, что к имуществу относятся все материальные и нематериальные ценности, на которые могут быть предъявлены права – будущий урожай, квартиры и коттеджи, земля и дома, заводы, пароходы, пакеты акций.

И внезапно выяснилось, что в действительной стоимости имущества (по их мнению) неплохо разбираются владельцы имущества, представители СМИ, правоохранных органов и депутатских корпусов различного ранга. Кстати, поселковые и сельские советы также следует отнести к знатокам в сфере земельных отношений.

Знания объединены одним общим признаком. Если это имущество мое и я собираюсь его продать – оно недооценено, если купить – то переоценено.

А теперь непосредственно перейдем к состоянию оценочной деятельности в стране.

**Оценочная деятельность.** Оценка имущества в Украине началась в 1994 г. Государственным регулятором оценочной деятельности стал ФГИУ (Фонд госимущества Украины). Окончательный его статус был оформлен лишь в 2012 г. Законом «О фонде».

Сегодня сертификат эксперта-оценщика имеют свыше 9,0 тыс. человек (практической деятельностью занимаются не более 4,0 тыс. человек). В реестре ФГИУ свыше тысячи СОД (субъектов оценочной деятельности).

Оценщики решают различные задачи – для целей купли-продажи, приватизации, отчуждения, формирования уставного фонда, залога, налогообложения и пр.

Результатами оценки интересуются владельцы, правоохранные органы, суды, нотариусы, банки и др.

Оценщики руководствуются Законом об оценке, Национальными Стандартами Оценки, Методиками оценки и множеством подзаконных актов.

Есть и второе организованное русло оценки, проложенное Минюстом. Судебные эксперты, имеющие свой реестр, оценивают имущество не в рамках Отчета (как эксперты-оценщики), а выполняют «Экспертизу» (техническую, строительную, экологическую и др.)

Из школьного курса математики известно, что параллельные линии не пересекаются. Нынешние реалии внесли поправку – не пересекаются, если это экономически (политически) не выгодно.

И происходит пересечение по одним и тем же объектам оценки, причем порою наблюдается несовпадение результатов оценки. Согласование несовпадений пока не имеет законодательного решения. Зачастую эти несовпадения рассматриваются в судах, являются предметом «интереса» прокуратуры, СБУ.

**Методология оценки.** А чем же методологически руководствуются эксперты-оценщики?

В их распоряжении три «классических» подхода:

- затратный;
- доходный;
- сравнительный.

Затратный отвечает на вопрос: сколько стоит создать подобное имущество. Доходный базируется на капитализации операционного дохода, генерируемого зданием (аренда), производственной деятельностью (предприятие). А сравнительный исходит из стоимости аналогов, представленных на рынке (квартиры, здания, предприятия, акции и пр.)

Долгие (очень долгие!) годы считалось, что все три подхода должны дать схожие результаты и задача оценщика их согласовать.

События последних лет (кризис!) поставили под сомнения этот постулат, который плавно перешел в разряд гипотез, а затем плотно оброс сомнениями.

Из чистого любопытства рассмотрим с этой точки зрения временную ориентацию всех трех классических оценочных подходов.

Для затратного подхода основой служат данные, полученные в прошлом и частично – в настоящем. Общеизвестно, что усредненные численные значения стоимости единичного показателя типовых объектов, содержащиеся в строительных сборниках, получены достаточно

давно, к настоящему времени изрядно устарели и весьма слабо соотносятся с современной реальностью. В отличие от этой информации из прошлого, показатели износа объекта оценки определяются на дату оценки – то есть эта часть рыночной информации родом из настоящего.

Для сравнительного подхода методы оценки основаны на использовании информации, полученной, практически, можно сказать – в настоящем, и лишь в виде исключения – в самом ближайшем прошлом.

А методы оценки, основанные на применении подхода по доходности, базируются преимущественно на прогностических данных – то есть на предполагаемых в будущем уровнях доходности объекта оценки.

Таким образом, даже при поверхностном анализе «временной ориентации» становится очевидной совершенно различная временная направленность (в смысле локализации во времени используемых источников информации) сопоставляемых трех классических оценочных подходов. И это при том, что привычная нам классическая парадигма, предполагающая сведение воедино численных значений ценового показателя, полученных тремя различными подходами, базируется на весьма сомнительном тезисе о методическом триединстве трех классических оценочных подходов. Но при столь различных изначальных временных рамках использованных (предполагаемых для использования) источников и при совершенно различной преимущественной временной направленности этих подходов – в прошлое, в настоящее и в будущее – трудно было бы ожидать от полученных с их помощью результатов абсолютной сходимости для любого объекта оценки и в любой оценочной ситуации.

Ситуация с различной временной направленностью трех классических оценочных подходов и установленная выше их разнонаправленная временная ориентация – в прошлое, в настоящее и в будущее – чем-то очень напоминает известную всем со школьных лет басню о лебедь, раке и щуке, собственными титаническими усилиями рвущих на части некий объект движимого имущества – колесное транспортное средство.

Только в рассматриваемом нами случае три оценочных подхода тянут ценовой показатель предполагаемого результата независимой экспертной оценки в разных направлениях не в пространстве, а во времени. Что, вообще говоря, еще менее продуктивно, и в некоторых случаях может привести нас к совершенно непредсказуемым результатам оценочных работ, которые становятся предметом «интереса» упомянутых выше структур.

Все оценщики знают, что изоощренными усилиями в сочетании с лукавыми ухищрениями можно достичь сходимости результатов трех оценочных подходов. И хотя такой случай я рассматриваю как возможный – стремиться к нему следует хотя бы из соображений безопасности.

Гораздо больше пользы принесет корректное применение каждого из трех независимых классических оценочных подходов в соответствующих оценочных ситуациях и для решения различных оценочных задач.

Помня, что степень адекватности каждого из трех оценочных подходов определенной конкретной оценочной задаче с различными исходными допущениями различна, следует выбирать в каждом случае наиболее подходящий и наиболее полно соответствующий задаче оценочный подход.

А согласование результатов разных подходов будем понимать скорее как их интерпретацию и комментирование, включительно с уточнением и конкретизацией границ применимости. При этом постоянно напоминаю себе и иным «интересантам», что все в мире относительно.

**Результаты оценки.** Результаты оценки – вот, собственно, что волнует тех, кто в той или иной мере имеет отношение к имуществу.

Возможны три типичных варианта, подтвержденные многолетней практикой:

1. «Это» – очень дорого (если покупаем).
2. «Это» – очень дешево (если продаем, закладываем).
3. Не могу объяснить, но результат какой-то сомнительный.

Это происходит оттого, что заказчик, в т. ч. государственные структуры, заказывая оценку, имеет некое свое представление о стоимости объекта, не совпадающее с результатом оценки. При этом следует отметить, что заказчик не всегда неправ! Почему? Да потому, что (по моему представлению) оценка зиждется на трех китах:

- нормативно-законодательная база;
- логика;

- здравый смысл.

Последние годы подтвердили, что здравый смысл вещь весьма дефицитная (как у Заказчика, так и у Исполнителя).

А ведь тут сталкиваются различные типы мышления, которых, по утверждению психоаналитиков, три:

- формально-логическое;
- чувственно-ассоциативное;
- образное.

Оценщик, используя первый тип мышления, утверждает: «так получилось, вот расчеты!»

Заказчик, используя второй тип мышления, утверждает: «не убедили, тут что-то не так!»

И только специалист с третьим типом мышления может их примирить, мысля крупными блоками, опирающимися (как на фундамент) на здравый смысл.

В процессе многолетней оценочной практики я выработал для себя ряд концептуальных положений, позволяющих решать серьезные проблемы:

1. Оценка – это всегда сочетание объективных и субъективных начал.
2. Эксперт, вслед за Гиппократом, должен стараться «не навредить».
3. Эксперт в процессе оценки оперирует множеством вариантов. Не существует «абсолютно достоверного» варианта, всегда можно аргументировать наличие более «верного» (с точки зрения оппонента).
4. Философия оценки состоит не в том, чтобы попытаться как можно «правильнее» оценить объект. Философия оценки состоит в предвидении последствий, которые могут возникнуть по факту оценки (точь-в-точь как в уголовном деле, которое может быть возбуждено по факту!).
5. Оценщик должен уметь говорить «нет!».

Несколько созывов назад известный народный депутат предложил мне стать его помощником, предлагая в удостоверении записать любые определения, характеризующие направленность работы. Я предложил весьма востребованную формулировку – «советник по недопущению глупостей». Помощником я не стал, но еще раз убедился, что «нет!» может иметь самые различные формы.

Более полувека назад мрачновато-гениальный Кафка записал: «Мессия придет не в последний день, а в первый день после последнего».

По роду общественной деятельности мне часто приходится рецензировать оценочные работы коллег. В ряде случаев Здравый Смысл (читай – мессия) не посетил исполнителя, «прошел стороной».

Выбор эксперта – это отдельная тема. Если у вас заболела печень, не следует обращаться к хирургу. Вырежет – и не поморщится. У экспертов-оценщиков не так четко выражена специализация, но существует определенный уровень, опыт, имя. А они (если не дружат), то хотя бы знакомы со Здравым Смыслом.

**Мифы и реалии оценки.** Поколения сменяют друг друга, но на слуху остается поистине крылатая фраза Павла Корчагина: «Жизнь надо прожить так, чтобы не было мучительно больно за бесцельно прожитые годы!» Поменяем слово жизнь на оценку и оставим суть высказывания. Поспособствовать этому порыву поможет попытка отделить зерна от плевел, мифы от реалий.

1. Не бывает оценок «правильных» и «неправильных». Оценка может быть выполнена корректно и некорректно. Беда в том, что в ряде случаев правила, в соответствии с которыми выполнена оценка, сами по себе неправильны. Нет критериев, утверждающих, что получено истинное значение. Оно является лишь достоверным – не более того.

2. Полученное значение всегда должно находиться внутри определенного достоверного интервала.

3. Как правило, объекту присущи два свойства: ценность и стоимость. Нет линейной связи – чем ценнее, тем дороже. Ценность может быть не только экономической, но и общественной, социальной, духовной.

4. Оценка – это не только расчет, это и предвидение и интуиция вместе взятые. Интуиция, несмотря на всю ее метафизичность, связана и с предвидением и, конечно, с расчетом.

5. Оценка – не самоцель, а часть некоего общего проекта, связанного с инвестицией в имущество (существующее либо создаваемое).

**Для чего делается оценка?** При всем многообразии задач существует всего лишь две ситуации, сопровождающие оценку:

- решение принято (оценка нужна для фиксации сделки, заключения договора купли-

продажи, внесения в уставный фонд и пр.);

- для принятия решения (так называемый консалтинг, на базе которого будет приниматься решение).

У первой задачи имеются определенные технические и экономические трудности, но она решается в меру квалификации Заказчика и Исполнителя.

Со второй задачей намного сложнее (она в стране практически не востребована). «Ну зачем платить «дурные деньги» за какие-то туманные рассуждения» – думает Заказчик. «Вот когда это будущее наступит, вот тогда и подсчитаем то ли прибыли, то ли убытки».

Небольшой частный пример. Приятель решил выстроить скромный коттедж в Карпатах – зимой для катания на лыжах, осенью – для походов по горам. Купил участок, завел на участок электричество, дал деньги на покупку леса. И тут (несколько запоздало) решил со мной посоветоваться. Мои аргументы сводились к следующему:

- сезонность использования (три месяца – максимум);
- круглогодичное содержание (охрана, уборка, плата за землю);
- неконтролируемость строительства,
- и главное: перед домом (и зимой!) течет ручей. Для подъезда нужно построить мостик.

Грунт такой, что придется для опор бурить сваи. Дом не окупится никогда! И тогда возникает дилемма – если ценность состоит в формировании места уединенного отдыха – тогда строй! Если целью строительства является экономическая выгода – тогда бросай затею немедленно. Сегодня затраты составили лишь 3,0 тыс., в будущем – 60,0 – 80,0 тыс.

Смирился с потерями – не стал строить, а продолжил периодические наезды в Карпаты, арендуя сдаваемые апартаменты.

Свежий пример из оценочной практики. С заказчиком возник спор относительно стоимости оценочных услуг. Представления заказчика и мои отличались в 4 раза. Спор решился в мою пользу вследствие такого монолога: «Вы втягиваетесь в проект, затраты по которому составляют около \$ 1,0 млн. Риски достаточно высоки – и всей экономики, и данной отрасли. И мы спорим о сумме, которая составляет доли процента от стоимости всего проекта. Вам еще раз следует подумать над тем, ввязываться или не ввязываться в данный проект, а не экономить на эксперте, который на данном этапе решил одну из ваших частных проблем!».

**Проблемы.** Сама по себе оценка достаточно проблемна, особенно в нашей стране. Например:

- Можно подискутировать, сколько стоит крупный неэксплуатируемый имущественный комплекс, расположенный в центральной части города?
- А сколько стоит брошенная (бывшая) база отдыха в Пуще-Водице?
- Какова стоимость крупного земельного участка, права на который законодательно не оформлены?
- Какова стоимость пакета акций убыточного предприятия?
- А? ... Список вопросов может быть продолжен, если не до бесконечности, то до значимого количества.

И их решение требует не только квалификации, но и философского восприятия проблемы мифов и реалий.

**УДК 657.922**

## **ЕВРОПЕЙСКИЙ ОПЫТ ФОРМИРОВАНИЯ ТРЕБОВАНИЙ К ПРОФЕССИИ ОЦЕНЩИКА**

*С. Ю. Овчаров, Председатель Совета директоров ООО «Спецоценка – Украина»*

**Ключевые слова:** профессия «оценщик», стандарты, система стандартизации, Евразийская рамка квалификаций

Глобализация мировой экономики представляет собой уже давно идущий процесс становления международного производства и международного сотрудничества. Этот процесс начался в связи с появлением международных монополистических организаций и транснациональных корпораций и продолжает углубляться в связи с развитием международного разделения труда и межгосударственной интеграции. В этом смысле появление международных сообществ и организаций является процессом закономерным и