

УДК 658(075.8)

В.В. Мищенко, Л.А. Мищенко

**СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ**

Согласно федеральному стандарту №1 "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)" [1] при обосновании стоимости объекта оценки оценщик обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы. Кроме этого в рамках каждого из подходов оценщик имеет право применить несколько методов. Это приводит к тому, что, делая вывод о стоимости объекта оценки, оценщик располагает несколькими промежуточными результатами. В этом случае оценщик должен провести процедуру согласования итогов величин стоимости объекта оценки, полученных различными подходами.

Необходимость проведения процедуры согласования обусловлена различием в обоснованности результатов, полученных каждым из подходов. Это различие объясняется многими причинами, основной из которых является достоверность использованной исходной информации. Поэтому процедура согласования имеет своей целью установить степень согласованности между собой результатов оценки стоимости объекта, полученных различными подходами

Применяемые на практике методики процедуры согласования достаточно многочисленны. Однако всем им, по нашему мнению, присущи следующие основные недостатки:

1. эти методики излишне сложны из-за своей высокой формализованности;

2. появление численных значений, например, рангов, на основании которых оценивается степень достоверности результата оценки по подходу, не всегда прозрачно и потому вызывает определенные, если не вопросы, то, как минимум, сомнения.

В качестве примера, подтверждающего обоснованность мнения авторов статьи, представляется возможным привести результаты отчета по оценке имущественного комплекса [2]. При проведении процедуры согласования исполнитель оценки выдвигает тезис о том, что «.. согласование результатов проводилось путем расставления весовых коэффициентов...» [2,с. 41] и далее следует описание преимуществ и недостатков каждого из примененных подходов. В результате рассуждения исполнителя оценки нашли свое отражение в таблице следующего содержания (табл. 1)

Возможность ссылки на указанный отчет позволительна по следующим причинам.

Во-первых, заказчиком проведения вышеназванной оценки выступал один из авторов статьи, то есть все права на отчет о результатах оценки принадлежат ему.

Во-вторых, юридическое лицо, об оценке имущественного комплекса которого идет речь,

Таблица 1. Определение весовых коэффициентов

Показатели	Значение весового показателя, %			Приоритет критерия	Вес критерия	Вес критерия, %	Доля весового показателя, %		
	ЗП	СП	ДП				ЗП	СП	ДП
1. Достоверность и полнота информации	5	90	5	4	0,3	10,9	0,5	9,8	0,5
2. Способность учитывать действительные намерения покупателя и продавца	5	90	5	1	1,0	43,8	2,2	39,5	2,2
3. Способность учитывать конъюктуру рынка	5	90	5	2	0,5	21,9	1,1	19,7	1,1
4. Способность учитывать размер, местоположение, доходность объекта	15	75	10	3	0,3	14,6	2,2	11	1,5
Допущения, принятые в расчетах	15	80	5	5	0,2	8,8	1,3	7	0,4
<b>Итоговое средневзвешенное значение весового показателя</b>					<b>2,3</b>	<b>100,0</b>	<b>0,07</b>	<b>0,87</b>	<b>0,06</b>

: ЗП – затратный подход, СП – сравнительный подход, ДП – доходный подход.

ликвидировано. Следовательно, какой-либо коммерческой тайны отчет, приведенный в качестве примера, в себе не содержит.

Главное заключается в том, что технология процедуры согласования, примененная в этом отчете, широко используется на практике.

Авторы статьи не ставят перед собой задачу обсуждения обоснованности или прозрачности данных, представленных в таблице 1, а выносят на обсуждение алгоритм процедуры согласования.

Как правило, в традиционном виде процедура согласования проводится в следующей последовательности:

1. Оценщик устанавливает степень соответствия каждого из подходов цели оценки. Итогом этого шага является "проставление" неких "весовых" коэффициентов, характеризующих искомую степень соответствия.

2. Далее оценщик определяет "весовые" коэффициенты по подходам с целью дальнейшего выведения общего итога величины стоимости объекта оценки. По сути дела на этом шаге оценщик рассчитывает средневзвешенную величину стоимости объекта оценки.

Целесообразность первого шага вызывает вопрос, но главное заключается в том, что появление "весовых" коэффициентов, как правило, объясняется оценщиком исключительно логическими рассуждениями, обосновывающими его точку зрения.

Часто это приводит к эксцессам между заказчиком оценки и ее исполнителем по поводу таких результатов. Действительно, если, например, по мнению оценщика какой-то из подходов на 30% соответствует цели оценки, то возникает как минимум 2 вопроса: во-первых, почему этот подход соответствует именно на 30%, а не на 31,5%, и, во-вторых, если подход соответствует цели оценки всего на 30%, то зачем его применять?

Проблема согласования результатов оценки объекта оценки имеет уже достаточно серьезную продолжительность. О ее существовании, например, говорилось в статье Ахметова О. А., Мжельского М.Б. «Метод анализа иерархий как составная часть методологии проведения оценки недвижимости», опубликованной еще в 2001 г [ 3 ]. Авторами названной статьи отмечается важность и злободневность решения проблемы обеспечения оценщиков соответствующими инструментариями проведения экспертных оценок. Говоря другими словами, существует необходимость обеспечения оценщиков такой технологией проведения оценки, которая позволила бы им трансформировать обоснованные логические заключения о качествах объекта оценки в конкретные численные значения. Актуальность этой проблемы очевидна до сих пор. Подтверждением этому служит процедура согласования и ее результаты, приведенные выше (таблица 1).

В общем виде суть проблемы процедуры со-

гласования, о которой идет речь, заключается в трансформировании логических и безусловно обоснованных выводов оценщиков о стоимости объекта оценки в конкретные численные значения.

Решение этой проблемы нами видится в следующем.

Любой оценщик, имеющий опыт проведения оценок, применительно к конкретному объекту оценки может высказать свое суждение о степени достоверности и обоснованности результатов оценки, полученных различными подходами. Говоря иными словами, оценщику не составит значительного труда сделать вывод о том, насколько одно качество объекта оценки хуже или лучше другого.

Применительно к процедуре согласования этот вопрос может быть сформулирован следующим образом: насколько достоверен и обоснован результат оценки, полученный *i*-ым подходом, по сравнению с результатом оценки, полученным *g*-ым подходом, и который из них в большей мере соответствует цели оценки?

Например, естественным ответом на этот вопрос могут быть следующие суждения: результат, полученный затратным подходом, в меньшей степени; результат, полученный сравнительным подходом, в большей степени; результат, полученный доходным подходом, является идеальным. Соответственно возникает следующий вопрос уже звучавший выше: как эти логические и обоснованные умозаключения специалиста перевести в численные значения?

Одной из технологий, позволяющей получить ответ на этот вопрос является метод анализа иерархий (МАИ), предложенный Т.Саати. Порядок применения этого метода изложен в статье Ахметова О. А., Мжельского М.Б. «Метод анализа иерархий как составная часть методологии проведения оценки недвижимости», опубликованной еще в 2001 г [ 3 ].

Целью метода является построение иерархической структуры факторов, оказывающих влияние на получение конечного результата. Построение иерархии основано на парном сравнении факторов между собой. В результате факторы, находящиеся на более высокой ступени иерархии, соответственно имеют большее влияние на конечный результат, чем факторы, расположенные на ее более низком уровне. В конечном итоге построение этой иерархии факторов позволяет установить их весовые коэффициенты, соответствующие степени их влияния на конечный результат. Кроме изложенной цели МАИ имеет еще одну цель: быть достаточным во всех отношениях инструментом для обработки с его помощью качественной информации и перевода ее в численное значение.

Для проведения субъективных парных сравнений Т. Саати была разработана шкала относи-

Таблица 2. Шкала относительной важности

Интенсивность относительной важности	Определение	Объяснение
0	Несравнимы	Эксперт затрудняется в сравнении
1	Равная важность	Равный вклад двух видов деятельности в цель
3	Умеренное превосходство одного над другим	Опыт и суждения дают легкое превосходство одному виду деятельности над другим
5	Существенное или сильное превосходство	Опыт и суждения дают сильное превосходство одному виду деятельности над другим
7	Значительное превосходство	Одному из видов деятельности дается настолько сильное превосходство, что оно становится практически значительным
9	Очень сильное превосходство	Очевидность превосходства одного вида деятельности над другим подтверждается наиболее сильно
2,4,6,8	Промежуточные решения между двумя соседними суждениями	Применяются в компромиссном случае
Обратные величины приведенных выше чисел	Если при сравнении одного вида деятельности с другим получено одно из вышеуказанных чисел (например, 3), то при сравнении второго вида деятельности с первым получим обратную величину (т.е. 1/3)	

тельной важности. Эта шкала представлена в табл. 2. Приведенная шкала взята из [3].

На наш взгляд, несмотря на нацеленность предложенной шкалы на использование ее человеком при обработке им качественной информации и перевода ее в численные значения, то есть трансформации субъективного мнения в объективный результат, она не лишена определенных недостатков и сложностей.

В первую очередь это относится к шкале, имеющей 5 основных градаций и 4 промежуточных. Трудно представить каким образом эксперту, поставившему изучаемому фактору интенсивность относительной важности по сравнению с другим фактором, например 6 баллов, удастся объяснить, что превосходство одного фактора над другим находится согласно шкале, изложенной в таблице 2, между «существенным или сильным превосходством» и «значительным превосходством».

Тем не менее, МАИ нашел свое применение в отечественной практике оценки. В частности, речь идет о применении МАИ при проведении процедуры согласования.

В статье Ахметова О.А. и Мжелского М.Б. «Метод анализа иерархий как составная часть методологии проведения оценки недвижимости» [3] со ссылкой на статью Г.Г. Азгальдова «Проблема согласования оценок и ее возможное решение (журнал ВОПРОСЫ ОЦЕНКИ №4'99) [4] описано применение процедуры согласования с применением МАИ и ее результаты.

В частности, построение иерархии реализует-

ся следующим образом. На первом шаге оценщик сравнивает между собой две характеристики с целью выяснения их соответствия цели оценки. В упомянутом источнике в качестве таких характеристик определены «соответствие подхода цели оценки» и «надежность результата подхода исходя из цели оценки», из которых путем их парного сравнения оценщиком установлено, наиболее существенной является характеристика «соответствие подхода цели оценки». Матрица сравнений выглядит следующим образом (табл.3).

Таблица 3. Матрица сравнений характеристик

	Соответствие	Надежность
Соответствие	1	7
Надежность	1/7	1

Такой выбор по шкале Т.Саати степени предпочтения характеристики «соответствие подхода цели оценки» перед характеристикой «надежность подхода» определил следующие весовые коэффициенты:

- соответствие – 0,875;
- надежность – 0,125.

В итоге на этом этапе установлено, что характеристика «соответствие подхода цели оценки» является преобладающей. Следовательно, с позиции этой характеристики далее будет проводиться попарное сравнение результатов оценки по подходам с целью определения весовых коэффициентов.

Для этого также с использованием шкалы Т.Саати строится матрица сравнений, которая выглядит следующим образом (табл. 4).

Таблица 4. Матрица сравнения подходов

	Затратный	Рыночный	Доходный
Затратный	1	1/5	1/3
Рыночный	5	1	5
Доходный	3	1/5	1

Результаты обработки данных матрицы дали следующие весовые коэффициенты для каждого из подходов:

- затратный подход – 0,092;
- рыночный подход – 0,657;
- доходный подход – 0,251.

Далее авторы статьи применяют полученные весовые коэффициенты к результатам условной оценки. В качестве таковых в [ 3 ] приняты данные, использованные в [ 4 ], а именно: по затратному подходу объект оценки оценен в 1550 000 д.е., по сравнительному - в 1 240 000 д.е., по доходному подходу - 1 880 000 д.е.

Итоговая стоимость оценки получилась равной:

$$1\,550\,000 * 0,092 + 1\,240\,000 * 0,657 + 1\,880\,000 * 0,251 = 1\,429\,160 \text{ д.е.}$$

Мы умышленно детально повторяем действия по реализации процедуры согласования с тем, чтобы высказанное далее нами мнение о проблемах предложенного решения имело определенное сопровождение.

Применение МАИ в качестве инструмента по проведению процедуры согласования безусловно повышает обоснованность результатов. Положительным моментом является и применение попарного сравнения подходов, что также способствует повышению обоснованности конечного результата.

Вместе с тем по-прежнему остается проблемным применение численных значений попарных сравнений. В приведенном примере применена шкала Т. Саати. Авторы статьи [ 3 ] не объясняют порядок ее применения при решении конкретной задачи. Более того, в своем примере, сопровождающем объяснение примененного ими алгоритма, также не объясняются принципы применения упомянутой шкалы.

Авторами данной статьи предлагается применение следующего алгоритма решения обсуждаемой задачи, также основанного на применении попарного сравнения подходов между собой. Проводя такое сравнение, оценщик выносит логическое суждение о том, что один подход более (или менее) достоверен по сравнению с другим подходом или сравниваемые подходы позволяют получить одинаково достоверные результаты. Результат такого логического суждения является качественным. Его вынесение не является для оценщика труднорешаемой задачей, так как исходя из своего опыта и оценки качества исходной информации, использованной при применении каждого из подходов, оценщик в состоянии вынести такое суждение.

Следующим шагом является перевод логических выводов в количественные оценки. Эти количественные оценки позволяют в конечном итоге получить весовые коэффициенты.

Более детально предлагаемый алгоритм выглядит следующим образом.

1 шаг. Оценщик сравнивает результаты, полученные затратным, сравнительным и доходным подходами, опираясь на какой-то критерий, например, исходя из соответствия подхода цели оценки. При проведении этого сравнения оценщик использует логические оценки и шкалу их перевода в численные значения, приведенные в табл. 5.

Таблица 5. Таблица элементов сравнения

Символ сравнения	Логический результат сравнения	Шкала сравнения
<	один из элементов сравнения однозначно уступает другому	0
=<	один из элементов сравнения неоднозначно уступает другому	0,25
=	Элементы сравнения равны между собой	0,5
=>	один из элементов сравнения неоднозначно превосходит другой	0,75
>	один из элементов сравнения однозначно превосходит другой	1,0

Таблица 6. Матрица сравнений подходов

	Затратный	Сравнительный	Доходный
Затратный			
Сравнительный			
Доходный			

Таблица 7. Расчет весовых значений подходов

	Затратный	Сравнительный	Доходный	Сумма рангов	Весовое значение
Затратный					
Сравнительный					
Доходный					



2 шаг. Оценщик на основании сравнения подходов между собой составляет матрицу сравнений подходов, проставляя в соответствующих ячейках символы сравнения (табл.6).

Шаг 3. Оценщик с помощью шкалы переводит символы сравнения в численные значения, и рассчитывает весовые коэффициенты для каждого из подходов, что находит отражение в табл. 7.

Шаг 4. Оценщик, используя полученные весовые коэффициенты, рассчитывает итоговую стоимость объекта оценки.

Механизм реализации предлагаемой методики проиллюстрируем на данных, приведенных в ста-

733 200 д.е.

Итого: 1 523 700 д.е.

Полученный результат отклоняется от результата, полученного с использованием метода построения иерархий, на 6,2%, что в пределах статистической погрешности. Однако техника проведения процедуры согласования, предложенная авторами настоящей статьи, значительно проще и не порождает необходимости обоснования степени различия между результатами по подходам.

Предложенный вариант процедуры согласования результатов оценки объекта оценки облегчает трансформацию логических выводов оценщика о

Таблица 8. Матрица парных сравнений подходов

	Затратный	Сравнительный	Доходный
Затратный	=	<	<
Сравнительный	>	=	>=
Доходный	>	=<	=

Таблица 9. Расчет весовых коэффициентов по подходам

	Затратный	Сравнительный	Доходный	Сумма рангов	Весовое значение
Затратный	0,5	0	0	1	0,11
Сравнительный	1	0,5	0,75	4,5	0,50
Доходный	1	0,25	0,5	3,5	0,39
Итого				9,0	1,00

тье [ 3 ].

В качестве базового критерия, по которому результаты оценки оцениваются выбрано соответствие результата подхода соответствию цели оценки. С точки зрения сравнение результатов подходов имеет следующий (табл. 8). Перевод логических выводов в количественные значения представлен в табл. 9.

Применяя полученные весовые коэффициенты к результатам условной оценки, получаем следующий результат:

затратный подход:  $1\ 550\ 000 * 0,11 = 170\ 500$  д.е.  
 сравнительный подход:  $1\ 240\ 000 * 0,50 = 620\ 000$  д.е.  
 доходный подход:  $1\ 880\ 000 * 0,39 =$

степени согласованности результатов, полученных различными подходами, в весовые коэффициенты, на основании которых в конечном итоге выносится суждение об итоговой величине стоимости объекта. Кроме этого предложенная методика согласования позволяет четко установить и зафиксировать степень вклада каждого из подходов в формирование итоговой стоимости объекта оценки. Представляется возможным утверждать, что предлагаемая методика согласования результатов оценки объекта оценки позволяет сделать обоснованными логические заключения оценщика о степени достоверности величины стоимости объекта оценки, полученного каждым из примененных подходов.

### СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Федеральный стандарт оценки № 1 "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)". Утвержд прик. Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. N 256.
2. Отчет об оценке рыночной стоимости имущества, принадлежащего ООО «Бригадир». Кемерово, 2005 г.
3. Ахметов А. А., Мжельский М. Б. Метод анализа иерархий как составная часть методологии проведения оценки недвижимости.-// [http://msurvey.ru/valuer\\_metod\\_3\\_08.html](http://msurvey.ru/valuer_metod_3_08.html).
4. Азгальдов Г. Г. Проблема согласования оценок и ее возможное решение. Журнал `Вопросы оценки, N4, 1999 г.

Авторы статьи:

Мищенко  
 Владимир Владимирович,  
 к.э.н., доцент каф. финансов и кредита КузГТУ,  
 E-mail: [vvv1a@mail.ru](mailto:vvv1a@mail.ru).

Мищенко  
 Людмила Анатольевна,  
 к.э.н., доцент каф. экономики природообустройства Российского гос. аграрного университета – МСХА,  
 E-mail: [la502008@yandex.ru](mailto:la502008@yandex.ru).