



О ТОЧНОСТИ ОЦЕНКИ И ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ЗА ЕЕ РЕЗУЛЬТАТ

Баринов Николай Петрович

директор по научно-методической работе,

(812) 320-9775, 448-8520, nb@avg.ru

**Обострение мировым кризисом вопроса
«Кто виноват?»,
применительно к оценочной деятельности
– каковы «точность» оценки
и границы ответственности за результат?**

**Независимо от кризиса, в России –
ближайшая перспектива апелляций по
расчетам кадастровой стоимости земли и
объектов недвижимости для
налогообложения единым налогом,
иные споры о результате оценки стоимости**

Рыночная стоимость – как пятнадцатый камень сада Рёндзю – присутствует на рынке, но недоступна взгляду.

Оценщику видны лишь другие камни сада (цены), но спрашивают его именно о пятнадцатом – невидимом.

В этом – в существенной степени – источник проблем «точности» оценки.

Публикация коллеги Льва Лейфера

(<http://www.pcfko.ru/research.html>)

в журнале «Имущественные отношения в РФ» (№3, 2009г.) – развернутое приглашение к публичному обсуждению проблем точности оценки и пределов ответственности оценщика за ее результат

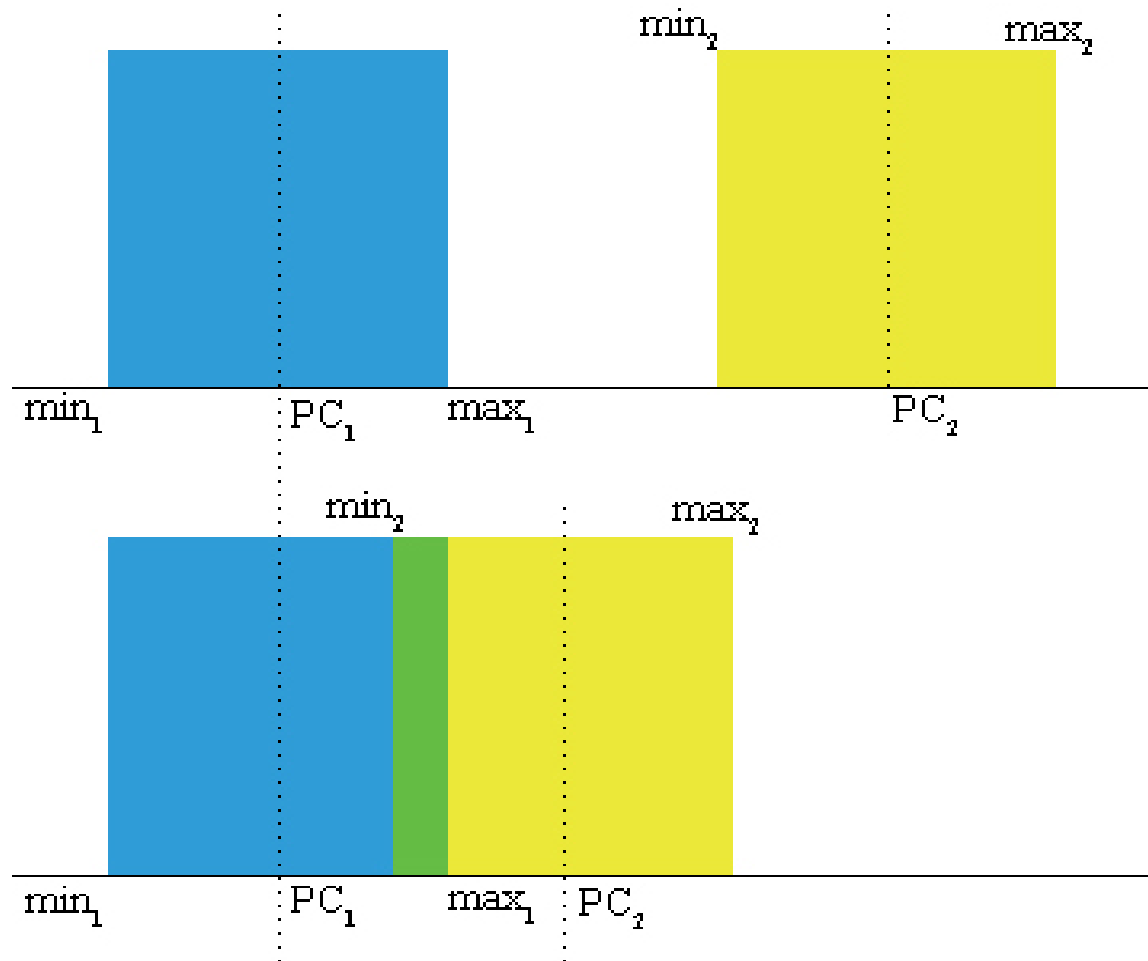
Поставленные вопросы:

- ▶ Возможно ли и, если можно - как измерить разницу между двумя альтернативными оценками РС одного и того же объекта?
- ▶ Возможно ли и, если можно - как измерить разницу между оценкой РС и ценой последующей сделки с объектом, и что использовать в качестве базы для расчета ущерба пользователя Отчета об оценке?

Предложения Л. Лейфера:

- ▶ Ввести понятие *интервала неопределенности* для оценки РС
- ▶ Закрепить в стандартах оценки *обязанность* оценщика указывать *уровень* (величину интервала) *неопределенности* оценки в *Отчете*;
- ▶ *Отказаться* от возможности *сравнения* результатов оценки РС, если в отчетах *не указаны* интервалы неопределенностей для *обеих* сопоставляемых оценок РС
- ▶ В качестве *меры расхождения* между двумя альтернативными *оценками РС*, а также между *оценкой РС* и *ценой* последующей *сделки* – использовать *разность* между двумя ближайшими *границами непересекающихся* интервалов неопределенности

Интервалы неопределенности



Наши основные возражения и предложения:

Организационный аспект:

- ▶ **Нельзя** вводить в стандарты и правила оценки какие-либо **требования**, не обеспечив **прежде условий** для их **выполнения** оценщиками. О процедурах расчета интервалов неопределенности еще предстоит договориться.
- ▶ **Сравнение** результатов **двух** альтернативных **оценок РС** **возможно**, если хотя бы **одна из них** сопровождается расчетом интервала неопределенности.

Наши основные возражения и предложения:

Методический аспект:

▶ Величина интервала неопределенности **не является универсальной** характеристикой «неточности» оценки – в ряде случаев оценка стоимости может быть «смещена».

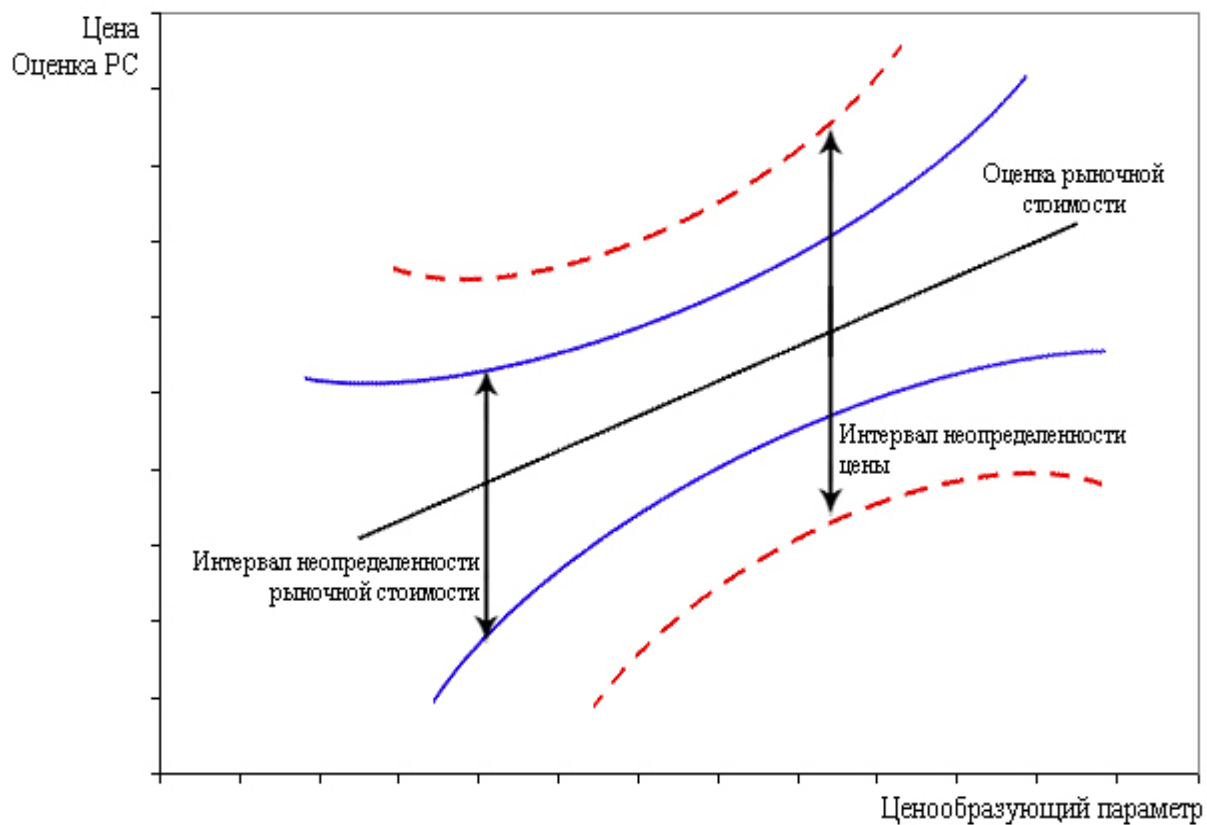
Это обстоятельство приводит к **необходимости контроля** используемой оценщиком **расчетной модели** рынка

▶ Сравнение **цены сделки с оценкой РС** с целью установления их различия, а также **расчет ущерба нельзя основывать** на интервале неопределенности для **оценки РС**.

В этих случаях **должен рассчитываться интервал** неопределенности для **возможных цен**, который, как правило, шире первого.

Различие между интервалами неопределенности для **оценки РС** и **ВОЗМОЖНЫХ ЦЕН**

Модель парной регрессии



Если мне удалось привлечь внимание высокой аудитории к этой актуальной и весьма непростой проблеме – цель сообщения достигнута

Спасибо за внимание!