



Санкт-Петербургский научно-методический
совет по оценке

Проект ФСО «Оценка для торгов (аукционов)»

Козин П.А. д.т.н., проф.

Санкт-Петербург
14 декабря 2017

Продажи на аукционах и проблема разброса стоимости объектов оценки :

- Законами «О приватизации государственного и муниципального имущества» "Об исполнительном производстве", "О несостоятельности (банкротстве)» при продаже на аукционах предусмотрена обязательность определения **стартовой цены торгов по рыночной стоимости**
- **Стартовая цена торгов в процессе продажи может меняться, при этом требование её соответствия "рыночной стоимости" не снимается**
- Это частный случай проблемы, связанной с **разбросом стоимости объектов оценки**

Предложения:

- Итоговая величина стоимости в отчете об оценке должна представляться в виде обоснованного оценщиком интервала значений стоимости и в виде конкретного числа:

$$ОИ_{РС} \Rightarrow КЧ_{РС}$$

$$\cancel{ОИ_{РС}} = \cancel{КЧ_{РС}} \pm \Delta$$

- Для оценки имущества при организации продаж на торгах в форме аукционов было предложено разработать соответствующий стандарт СРОО «СПО»

Этапы разработки проекта стандарта:

- 1. Инициатива ОАО «РАД» в 2016г**
- 2. Разработка проекта Стандарта оценки СРОО «СПО» и МР к нему (дек. 2016г)**
- 3. Утверждение в качестве стандарта СРОО «СПО» (фев. 2017г).**
- 4. Обсуждение в профессиональном сообществе:**
 - Конференция ЛО РОО (фев. 2017), круглый стол Фонда имущества (апр. 2017), три заседания СПб НМСО (2016 – 2017), круглый стол в Москве (май 2017), конференция АБСЗ (июнь 2017)**
 - Проект ФСО «Оценка для торгов (аукционов)»**

Ключевые участники проекта:

исполнение

РАД - СПО - АБСЗ

1. Степаненко А., Ольшанникова И.- заказчики
2. Кузнецов Д. – руководитель рабочей группы
3. Козин П., Вовк А., Мягков В., Кривошея В. – активные члены рабочей группы

продвижение

1. Слуцкий А. – самый активный единомышленник
2. Табакова С., Козырь Ю., Нейман Е., Лужанский Б., Шаскольский А. – поддержка со стороны РОО
3. Шевцова И. – поддержка со стороны НСОД
4. Артемов В. – поддержка со стороны НАСО
 - **Главное – применение и накопление «передового» опыта в области построения интервалов значений стоимости!**

Суть нововведений в стандарте СПО:

- 1. Итоговая величина стоимости: первичность интервала и вторичность конкретного числа**
- 2. Не запрещать оценщику формировать интервал стоимости**
- 3. Любая точка внутри интервала - это рыночная стоимость, а не $I=PC \pm \Delta$**
- 4. Не игнорировать результаты торгов!** Роль организаторов торгов
- 5. Принципы осторожности и лаконичности.** Преодоление иррационального оптимизма оценщиков
- 6. Прямые и косвенные методы.** Научный подход – что это применительно к оценке?
- 7. Иерархия подходов:**
СП(аналоги?) → **ЗП**(замещение) → **ДП**(сценарии)

Обобщение лучших практик:

- 1. Расчетный файл – неотъемлемая часть отчета. Правила проектирования и оформления ЭТ**
- 2. При расчете итоговой стоимости учитывать цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, тип и форму торгов**
- 3. Использовать всю палитру методов, в т.ч. и комбинированные**
- 4. В рамках экспертизы и подтверждения стоимости обязательно проводить расчеты**
- 5. Оценка ОО – это по сути оценка ИП**

Группа замечаний №1:

1. «Это всё очень вредно! Мешает оценщику и увеличивает его риски»
2. «Стиль текста не соответствует стандарту»

Мнение: Стандарт соответствует стандартам и практике США и др. передовых стран. Интервал снижает риски оценщика.

Группа замечаний №2:

- **Критика с точки зрения концепции «идеального рынка»**
- **РС – наиболее вероятная цена и должна определяться только методами теории вероятности**
- **Интервал можно определить «абсолютно точно» в рамках СП**

Группа замечаний №3:

- Критика за нарушение 135-ФЗ и ФСО
- Посягательство на свободу оценщика в выборе методов
- Предлагается повторная оценка в рамках экспертизы
- Принципы осторожности и лаконичности. Откуда это?
- Прямые и косвенные методы?
- Приоритет СП сомнителен

Авторы замечаний подчеркивают их формальный характер

Группа замечаний №4:

- **Критика за отсутствие практической реализации**
- **Теория из смежных областей знаний:**
- Поведенческая экономика (лауреаты Нобелевской премии по экономике)
- Методы проектирования
- Методы принятия решений (математические и психологические)
- **Публикации оценщиков по диапазону стоимости и методам расчета**

(Отчеты и экспертные заключения, основанные на анализе интервала стоимости)

Из проекта ФСО:

- В задании на оценку предусматривается определение **ИТОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СТОИМОСТИ В ВИДЕ ИНТЕРВАЛА ЗНАЧЕНИЙ**
- В задании на оценку содержится дополнительная к указанной в ФСО №1, информация:
 - а) сведения о типе и форме торгов, для которых определяется стоимость объекта оценки;
 - б) сведения о результатах торгов, на которых продавались аналогичные объекты, а также отчетах об оценке для проведения этих торгов;
 - г) сведения об объекте оценки, которые предоставляются участникам торгов

Из проекта ФСО:

- Для целей настоящего стандарта оценки итоговая величина стоимости объекта оценки **вначале определяется в виде обоснованного оценщиком интервала значений стоимости.**
- Выбор итоговой величины стоимости **в виде конкретного числа из обоснованного оценщиком интервала значений стоимости определяется целями и задачами оценки, предполагаемым использованием результатов оценки, допущениями, типом и формой проводимых торгов**

Из проекта ФСО:

- При реализации метода корректировок и метода построения зависимости цены от качества диапазон стоимости объекта оценки формируется **в границах минимального и максимального значений скорректированных цен объектов-аналогов**
- При реализации вероятностно-статистических методов диапазон стоимости формируется **построением доверительных интервалов**
- В случае использования одного или нескольких подходов и методов, **интервал значений рыночной стоимости определяется по правилам сужения его границ: значение нижней границы интервала принимается максимальным из минимальных; значение верхней границы интервала принимается минимальным из максимальных**

Из проекта ФСО:

- Итоговая величина рыночной стоимости в виде конкретного числа для установления стартовой цены торгов при их организации в виде, так называемого, **английского аукциона на повышение, принимается равной нижней границе из сформированного интервала значений стоимости**
- Итоговая величина рыночной стоимости в виде конкретного числа для установления стартовой цены торгов при их организации в виде, так называемого, **голландского аукциона на понижение, принимается равной верхней границе из сформированного интервала значений стоимости**

Выводы:

- В оценке существует серьезная проблемная ситуация, обусловленная разбросом значений стоимости для одних и тех же объектов оценки
- В связи с этим продолжаются активные исследования по разработке современной методологии оценки и экспертизы отчетов об оценке, предлагаются рекомендации по оценке интервалов стоимости
- После ряда проведенных обсуждений подготовлен проект ФСО «Оценка для торгов (аукционов)». В проекте ФСО итоговую величину стоимости предложено формировать следующим образом: вначале определяется интервал значений стоимости, а затем выбирается конкретное число из этого интервала
- Подготовленный проект ФСО предлагается для обсуждения с целью возможного последующего представления в Совет по оценочной деятельности при Минэкономразвития

Спасибо за внимание!

**Козин Петр
Александрович**
Председатель СПб
научно-методического
совета по оценке
petrkozin@yandex.ru

