

Шумилина В.Е., канд. экон. наук, доцент кафедры «Экономическая безопасность, учет и право», ДГТУ, г. Ростов-на-Дону, Россия;

Курилов А.А., студент 4 курса кафедры «Экономическая безопасность, учет и право», ДГТУ, г. Ростов-на-Дону, Россия

Ермакова Ю.А., студент 4 курса кафедры «Экономическая безопасность, учет и право», ДГТУ, г. Ростов-на-Дону, Россия

МЕТОДЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Аннотация. Статья посвящена исследовательскому анализу текущих закономерностей развития оценочной деятельности. Рассматриваются три системных подхода, используемые в современной оценочной деятельности. Проводится их анализ и критика. Делаются выводы об эффективном их в симбиозе. Даются определения стоимости и цены. Раскрыта примерная методика анализа рынка на примере движимого имущества. Описан каждый из этапов. В заключение были сделаны выводы, что современные методы оценки требуют усовершенствования, так как любой метод оценки дает только приблизительную стоимость. Также сформулирована главная проблема всех методов оценки: иррациональность рынка: продавцов и покупателей.

Ключевые слова: оценка, методы оценки, рынок, продавцы, покупатели, эффективность, затраты, полезность, трудовая теория, предельная полезность, рыночная стоимость, стоимость, цена, товар.

Shumilina V.E., Cand. econom. Sciences, Associate Professor of the Department of "Economic security, accounting and law ", DSTU, Rostov-on-Don, Russia;

Kurilov A.A., 4th year student of the Department of "Economic security, accounting and law ", DSTU, Rostov-on-Don, Russia

Ermakova Yu.A., 4th year student of the Department of "Economic security, accounting and law ", DSTU, Rostov-on-Don, Russia

ASSESSMENT METHODS

Annotation. The article is devoted to the research analysis of the current patterns of development of evaluation activities. Three systemic approaches used in modern evaluation activities are considered. Their analysis and criticism is carried out. Conclusions are drawn about their effective symbiosis. Definitions of cost and price are given. An approximate method of market analysis on the example of movable property is disclosed. Each of the stages is revealed. In

conclusion, it was concluded that modern valuation methods require improvement, since any valuation method gives only an approximate cost. The main problem of all evaluation methods is also formulated: irrationality of the market: sellers and buyers.

Keywords: valuation, valuation methods, market, sellers, buyers, efficiency, costs, utility, labor theory, marginal utility, market value, cost, price, commodity.

Стоимость — это сложное экономическое понятие. Среди экономистов и оценщиков не существует единого мнения, что понимать под стоимостью. Существует определение рыночной стоимости, которое применяется в оценочном законодательстве, как наиболее вероятная цена, с учетом каждого участника в каждом конкретном случае. Также необходимо разграничивать понятие стоимость и цена. Цена — это денежное или иное выражение стоимости объекта купли-продажи.

Так как для каждого отдельного случая купли-продажи необходима собственная цена, существует только приблизительные инструменты определения ее величины. Если же перед экономистом стоит задача в оценке имущества, которое никогда не продавалась или цену которого невозможно определить по предыдущим продажам аналогичного товара, то стоимость такого продукта становится абстрактной или совсем неизвестной [6].

Начиная с XVIII века, понятие стоимости трактовалась с различных позиций. Однако актуальными были две: трудовая теория стоимости и теория предельной полезности. Данные теории и их положения сохранились и в наше время, но объединения их в одну теорию так и не произошло. В западной экономической науке — примерно с середины 20 века — теория стоимости перестала быть релевантной. Стоимость, как одно из экономических явлений, потерялась в теориях: быстроразвивающихся концепции рынков, потребительского поведения, оптимального распределение ресурсов, доходов, несовершенной конкуренции и государственного регулирования. Некоторые теории, названные выше, перешли в три классических оценочных подхода и их различных модификаций, используемых для определения рыночной стоимости. Сейчас

такие подходы известны как: затратный — количество затрачиваемых активов на воссоздание данного товара, продукта, услуги и т.д.; доходный (метод отношения стоимости к мощности) — польза данного объекта для потребителя; сравнительный (метод индексации исторической стоимости) — сравнение с аналогичными продуктами или с этими же продуктами в прошлом. При использовании одновременно этих трёх подходов возможно получить стоимость, как некоторую величину, которую и ищет оценщик. Однако в конце оценки неизвестно, что получит оценщик: оцененные или проиндексированные затраты покупателя, аналог данного товара, субъективное ощущение полезности потребителя или полезность инвестирования в данный актив?

Рассмотрим метод индексации исторической стоимости. Изначальная стоимость товара (балансовая стоимость) или историческая стоимость умножается на некий определённый индекс изменения цен и получается стоимость, которую оценщики называют рыночной. Берется изменения стоимости во времени и используется как индикатор. В реальной действительности этот процесс можно наблюдать при индексации государственных выплат. Однако такой метод не является точным, так как этот метод показывает стоимость с задержкой во времени [5].

Следовательно, такой метод имеет свои проблемы. Если продолжать дальнейшее уточнение и корректировать стоимость, делая скидку на устаревание данных, то итоговый результат может сильно отличаться от действительного. Однако этот метод активно применяется из-за своей простоты. Примером несостоятельности данного метода могут являться условия: отсутствие прогнозируемых процессов, большое количество неконтролируемых явлений, отсутствие четкой информации и т.д.

Необходимо также отметить различия в достоверности между проведением точных расчетов и точной стоимостью. Правильность расчётов возможно поверить — сопоставив один метод с другими. Правильность

самой стоимости известна только рынку[1].

Достоверность данных методов остаётся под вопросом. Так, например, классический метод — отношения стоимости к мощности, который описан во всей научной литературе и применяется в оценочной деятельности, также не лишен недостатков. В его основе лежит понимание способности продукта выдавать производительность на единицу своей цены. В дальнейшем делается предположение, что стоимость изменяется по некоторой степенной функции. Данный метод прекрасно раскрывается в логическом эксперименте. Например, если у вас есть свободное время — целый день — для поездки длиной в 100 км, то трата в 50 у.е., чтобы преодолеть все 100 км за 2 часа — является оптимальной тратой — по отношению «цена–мощность», чем трата 110 у.е. для проезда эти же 100 км за один час. Однако данный метод имеет ряд проблем: станет ли покупка в 110 у.е. действительно менее эффективной, такая сделка может существовать в реальности и действительно ли существуют полезность для конкретного потребителя? Данный метод не дает четкого структурированного ответа.

Похожими недостатками обладает все методы, которые условно можно объединить в методы затратного подхода. По данной теории — справедливая стоимость должна составляться исходя из затрат на производство данного продукта или услуги. Данного мнения придерживался Альфред Маршалл, хотя на данный момент экономическая мысль пришла к выводу, что в понимание стоимости — как цены сделки — не всегда лежит сумма затраченных активов. Цену, которую покупатели готовы уплатить за товар не всегда равна стоимости затрат в данном продукте. Именно по этой причине процесс ценообразования в современном мире идёт сначала от понимания рынка, рыночного сегмента и объёма продаж, а далее от цены реализации; так как сейчас считается нормальными нести убытки в краткосрочной перспективе ради большей выгоды в будущем. Такой подход считается более эффективным[2].

На практике оценщики обращаются к методам затрат меньше всего.

Так как гораздо удобнее применять цены, которые уже существуют на рынке. Во всех общепринятых стандартах существует понимание, что любой метод является сравнительным. Это значит, что в его основе лежит идея о сопоставлении одного метода с другим из-за того, что каждые методы дают разные ответы. Однако здесь приходит понимание, что мы не можем полностью определить рыночную стоимость, следовательно, не можем полностью сравнить данные активы. К тому же данный метод используется только лишь на активных рынках с высокой ликвидностью для лучшей ориентировки в ценах и как итог более точных расчетах.

Данная идея хорошо заметна на высокоэффективным рынке жилой недвижимости. Продавцы чаще всего не проводят статистические и корреляционные анализы, не считают коэффициенты физического износа, не сравнивают эффективность того или иного объекта собственной квартиры. Чаще всего они делают наблюдение по рынку — рассуждают о выгодах и причинах продажи: на основании у них имеющейся информации назначают цену. Независимые продавцы не являются оценщиками, поэтому не используют специализированные метод. Также необходимо отметить, что причины продажи собственной квартиры не всегда имеют рациональный характер: продажи могут осуществляться по личным причинам в очень короткий срок, а могут не совершаться очень долгое время. [7].

Используя теорию об эффективности рынка, оценщик изучает цены, представленные на рынке, находит некую абстрактную среднюю для понимания общей конъюнктуры рынка. Оценщик пытается найти логику в многообразии информации. Пользуясь теорией, он находит эффективное предложение, если ему необходимо понять общую ситуацию на рынке и неэффективное предложение, если он хочет найти недооценённый актив [8].

Вышеописанная ситуация подходит только лишь для высоколиквидных рынков таких как: жилая недвижимость. Если мы говорим о закрытых и ограниченных рынках — ситуация другая. В данном случае оценщику приходится использовать все методы из имеющихся. Понимая особенности

всех методов:

- любой метод оценки неэффективен при недостатке информации;
- любой метод оценки не может в полной мере учесть всех продавцов покупателей;
- метод оценки не позволяет включить в расчёт рациональные и эмоциональные составляющие в полном объеме, то есть мотивы продавцов и покупателей;
- методы оценки не позволяют предвидеть интерес рынка к тому или иному активу;
- метод позволяет получить только лишь абстрактную стоимость, которая может быть далека от реальной.

Подводя небольшой итог, необходимо отметить, что вынести чёткое значение стоимости невозможно из-за ограниченности человеческого понимания и знаний отдельных оценщиков — людей в целом. Данное положение не дискредитирует проблему оценки, однако делает её менее формальной [5].

Необходимость проведения анализа рынка закреплена в федеральных стандартах оценки: «в разделе анализа рынка должна быть представлена информация по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости, и содержаться обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов». Всевозможные факторы влияют на стоимость, однако выявить количественную взаимосвязь этих факторов и их влияния друг на друга, влияние отдельного фактора по отдельности — не предоставляется возможным. По итогу оценка может сводиться к категориям “больше или меньше” и “дороже или дешевле”. Других формальных вариантов не существует [4].

Каких-либо четко регламентированных методик проведения анализа рынка не существует. Оценщики используют различные публикации, аналитику, интернет, рекламу и т.д. для сбора своей информации. Очевидно, что анализ рынка должен быть проведён оценщиком лично. Им должны быть

сделаны персональные выводы, но на практике чаще всего оценщики занимаются сравнением уже готовых аналитических выводов.

Приведем приблизительный алгоритм проведения анализа рынка на примере движимого имущества [2].

1. Первым делом определяется допущения, с которым будет работать оценщик. Понятие допущений не означает, что оценщик пренебрегает какими-то физическими и техническими параметрами оцениваемого актива. Такими допущениями могут являться: стоимость в условиях продажи имущества, стоимость имущества, выставленного на публичные торги, и стоимость продажи товара поштучно (или массово). Такие допущения помогают разъяснить проблему по следующим вопросам:

- предполагает ли цель оценки: сделку с оцениваемым имуществом?
- какие существуют условия для данной сделки?
- рассматривается объект оценки как единый продукт или возможна сделка с элементами данного продукта?

2. После изучения допущений идёт этап сбора информации о рынке:

- цены на вторичном рынке;
- цены на первичном рынке;
- цены на вторичном зарубежном рынке;
- цены на первичном зарубежном рынке.

3. Вся найденная информация структурируется в удобную форму для оценщика для дальнейших расчётов. По найденной информации делаются аналитические выводы.

4. Дополнительная информация, которая возможно пригодится при оценке— помимо цен на вторичном и первичном рынке:

- подсчёт количества продавцов и покупателей;
- потенциальное количество продавцов и покупателей;
- особенности данного рынка при продажах;
- сроки службы аналогичного товара;
- инновации на данном рынке;

— прочая информация, которую можно собрать.

5. После сбора информации подводится краткий анализ. Такой анализ нельзя обычно использовать для определения стоимости, так как такая информация не обладает надежностью. Найденные значения могут обозначить диапазон, в котором будет находиться итоговый результат

6. Найденная информация оформляется как анализ рынка. Далее используются методы определения стоимости: находится определённая средняя и сравнивается с полученным диапазоном цен. При первичном анализе и сборе информации по итогу у оценщика получается диапазон, в котором находится данная цена, найденная с помощью оценочных методов[3].

Примерный выводы, которые может получить оценщик, используя эти методики:

- понимание возможности реализации на вторичном рынке данного товара;
- ликвидность данного товара на вторичном рынке;
- определение диапазона цен данного товара;
- оценивание товара по его аналогу;
- определение дисконта для быстрой продажи;

Проведенный анализ показывает, что оценщик не обладает точными методами и инструментами. Все методы являются приблизительными. Единственный способ определить правильную стоимость и вероятность сделки — это проведение анализа рынка и получения приближенных выводов.

В итоге хотелось бы отметить, что процесс оценки не только формальный, но и творческий. Это является следствием проблемы отсутствия регулируемых методик и методов оценки. Любое имущество, которое находится на рынке, не может быть оценено в объективном виде. На стоимость также влияют отношения продавцов и покупателей, которые являются иррациональными элементом данной системы. Они определяют эту

стоимость. На данный момент не существует методов экономической науки, которые могли бы структурировать эмоциональный выбор каждого конкретного агента. По этой причине оценщик сталкивается с проблемой субъективности расчётов. Данную проблему невозможно нивелировать полностью, но её возможно минимизировать. Делается это путём анализа рынка, получением примерного диапазона цен, анализа стоимости продукта с помощью оценочных методик. Такой подход в общем виде даёт хороший, но всего лишь приблизительный результат. Возможно, в будущем будут существовать методики определения точной рыночной стоимости.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ:

1. Шумилина, В. Е. Экономический анализ как метод определения деловой активности предприятия или страны / В. Е. Шумилина, Е. Н. Богуслав, Н. Ю. Чубка // Проблемы экономики и права в современной России, Ростов-на-Дону, 15 декабря 2020 года – 28 2021 года. – Мельбурн: AUS PUBLISHERS, 2021. – С. 136-140.
2. Евсина В.А., Евсина В.А., Продан Е.А., Широбокова С.Н. Математическое моделирование процесса оценки стоимости аренды недвижимости с использованием искусственных нейронных сетей // Инженерный вестник Дона. 2019. № 1 (52). С. 34.
3. Исаева А.Н. Оценка стоимости жилой недвижимости // Перо науки. 2019. № 11 (11). С. 6-10.
4. Воробьева И.В., Юсова Ю.С., Филиппова Т.А. Оценка рыночной стоимости единого объекта недвижимости // Электронный научно-методический журнал Омского ГАУ. 2019. № 1 (16). С. 19.
5. Буга А.В., Хохлова В.В., Полякова Е.В. Формирование стоимости коммерческой недвижимости и ее оценка // Экономика и управление

народным хозяйством (Санкт-Петербург). 2019. № 5 (7). С. 65-74.

6. Дубов В.С. К проблеме оценки рыночной стоимости недвижимости в регионе // Актуальные проблемы борьбы с преступлениями и иными правонарушениями. 2019. № 19-1. С. 110-112.

7. Бобров И.М., Учинина Т.В. Современные проблемы оценки стоимости недвижимости // Актуальные вопросы современной экономики. 2019. № 3-1. С. 174-177.

8. Мартынова М.С., Учинина Т.В. Современные проблемы оценки стоимости недвижимости // Актуальные вопросы современной экономики. 2019. № 3-1. С. 652-655.

9. Шумилина, В. Е. Особенности государственного регулирования оценочной деятельности в Российской Федерации / В. Е. Шумилина, Д. И. Смолякова // Наука и мир. – 2018. – № 2. – С. 6-10.

References:

1. Shumilina, V. E. Economic analysis as a method for determining the business activity of an enterprise or a country / V. E. Shumilina, E. N. Boguslav, N. Yu. Chubka // Problems of Economics and Law in Modern Russia, Rostov-na- Don, 15 December 2020 - 28 2021. - Melbourne: AUS PUBLISHERS, 2021 .-- S. 136-140.
2. Evsina V.A., Evsina V.A., Prodan E.A., Shirobokova S.N. Mathematical modeling of the process of assessing the cost of renting real estate using artificial neural networks // Engineering Bulletin of the Don. 2019. No. 1 (52). P. 34.
3. Isaeva A.N. Estimation of the cost of residential real estate // Pero nauki. 2019. No. 11 (11). S. 6-10.
4. Vorobieva I.V., Yusova Yu.S., Filippova T.A. Assessment of the market value of a single real estate object // Electronic scientific and methodological journal of Omsk State Agrarian University. 2019. No. 1 (16). P. 19.

5. Buga A.V., Khokhlova V.V., Polyakova E.V. Formation of the value of commercial real estate and its assessment // Economy and management of the national economy (St. Petersburg). 2019. No. 5 (7). S. 65-74.
6. Dubov V.S. On the problem of assessing the market value of real estate in the region // Actual problems of combating crime and other offenses. 2019. No. 19-1. S. 110-112.
7. Bobrov I.M., Uchinina T.V. Modern problems of real estate appraisal // Actual problems of modern economy. 2019. No. 3-1. S. 174-177.
8. Martynova M.S., Uchinina T.V. Modern problems of real estate appraisal // Actual problems of modern economy. 2019. No. 3-1. S. 652-655.
9. Shumilina, VE Features of state regulation of appraisal activity in the Russian Federation / VE Shumilina, DI Smolyakova // Science and World. - 2018. - No. 2. - P. 6-10.