
ЭКОНОМИКА ПРЕДПРИЯТИЯ

© С.В. ЛЮБИМОВ, А.В. ДОЛГИХ

dolgihav@consalko.ru

УДК 330

ПРОБЛЕМЫ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ ИНФОРМАЦИОННОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ В ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

АННОТАЦИЯ. Развитие института собственности предполагает гармонизацию и адаптацию методологических подходов и практических аспектов в отечественной оценочной деятельности к мировым стандартам. Важнейшим направлением реформирования в управлении имущественными отношениями и повышением их эффективности является внедрение вероятностных статистических методов в практику оценивания. Для этого необходимо создание на принципах системного подхода единой и достоверной информационно правовой базы по всем объектам недвижимости, призванную обеспечить оптимальные условия для проведения экономически обоснованного налогообложения. Обозначены проблемы по формированию информационной базы и предложен последовательный алгоритм ее создания. Статистическое управление вариабельностью процессами оценки на основе созданной информационной базы при кадастровом учете позволяет обеспечить их непрерывный мониторинг и оценить ее адекватность и надежность. Приведем пример расчета коэффициента капитализации для объектов недвижимости, расположенных на территории города Тюмени. Данный расчет отражает рыночную стоимость оценки и может быть использован на региональном рынке для объектов, относящихся к разным сегментам и классам рынка недвижимости.

SUMMARY. Development of the institution of property in the post-crisis period presupposes harmonization and adaptation of methodological approaches and practical aspects in the national evaluation activity to world standards. The major direction of reforms in the management of property and increasing their efficiency is the introduction of relative statistical methods in the practice of evaluation. This requires the establishment (on the basis of a systematic approach) of uniform and accurate information and legal framework on all real estate, designed to provide optimum conditions for an economically reasonable taxation. The problems of establishing the information base and a sequential algorithm of its creation are proposed in this article. Statistical Office of the variability in assessment processes based on the created information base accompanied by statistical records enables continuous monitoring and assessment of its adequacy and reliability. An example of calculating a capitalization rate for real estate located in Tyumen is provided in the article. This calculation reflects

the market value assessment and can be used in the regional market for the objects belonging to different classes and segments of the real estate market.

КЛЮЧЕВЫЕ СЛОВА. Оценочная деятельность, информационное обеспечение, проблемы развития института оценки, статистические методы.

KEY WORDS. Assessment activity, information provision, problems of development of assessment institute, statistical methods.

В современной ситуации с недвижимостью в России к наиболее важным проблемам можно отнести недоработанность, нечеткость и противоречивость законодательства на фоне ухудшения макроэкономических показателей в условиях развивающегося экономического кризиса. Вступление РФ в ВТО предполагает адаптацию гигантского блока международного законодательства и гарантий в сфере недвижимости, подходов и методов оценочных процедур к отечественным условиям. Внедрение принципов и методов экономически эффективного управления вариабельностью оценочных процессов, повышение качества социально-экономических прогнозов развития рынка недвижимости — все это будет способствовать преодолению негативных тенденций.

Вне зависимости от используемых подходов и методов оценки, необходимая достоверность и надежность результирующей оценки не может быть обеспечена без адекватной рыночной информации. Этот факт неоднократно отмечался в отечественной литературе по оценке, в европейских и международных стандартах [1], [2], [3].

В отличие от западного оценщика, к услугам которого имеются множество информационных и аналитических служб, поставляющих ему требуемую информацию, российский оценщик не обеспечен информацией в необходимом объеме.

Только в последнее время развитие оценки для отчетности по МСФО, оценка залогов при кредитовании и другие виды оценочных работ стали формировать относительно цивилизованные методы деятельности на рынке. Этот процесс идет крайне сложно, поскольку рынок оценки структурирован таким образом, что его адекватность не может быть достигнута без системного совершенствования и, прежде всего, повышения прозрачности источников информации и качества услуг [4], [5].

Важнейшей проблемой дальнейшего развития института оценки остается «закрытость» рынка источников информации, что препятствует, в силу законодательных ограничений, введению в практику оценки, например, интервальных оценок. Имея различные источники информации, соблюдая требования законодательства в части получения единого стоимостного результата, оценщики манипулируют им, подстраиваясь под обстоятельства, влияющие на процесс проведения оценки. Полученный результат, соответствующий рыночному диапазону цен, может быть верным, но иметь при этом различные значения, в зависимости от целей проведения оценки. Такого рода информация, определяющая разницу в стоимости, может иметь различную интерпретацию и, в том числе, быть предметом судебных споров, что и происходит на практике.

Обеспечение необходимого уровня качества оценки и достоверности используемой информации при определении стоимости объекта является основной задачей различных систем регулирования и контроля стохастических процессов в оценочной деятельности. Для решения этих проблем в настоящее время ис-

пользуются, в частности: законодательно-правовое и нормативное регулирование; стандартизация; сертификация услуг по оценке; сертификация и аттестация оценщиков; системы аккредитации и аттестации оценочных организаций; системы образования оценщиков и аккредитация образовательных учреждений.

Однако, практика экспертизы отчетов об оценке в экспертных советах, в органах государственного регулирования и управления, в судах, а также острая дискуссия по поводу качества отчетов об оценке, их информационной прозрачности, и свидетельствуют о том, что все перечисленные системы не в полной мере обеспечивают решение указанных проблем [6].

Структура и состав информационного обеспечения оценочных работ во многом определяются целями, видами оцениваемых объектов, методами оценки и местом каждой конкретной работы в хозяйственной практике. Обобщенное информационное обеспечение для комплекса оценочных работ строится исходя из систематики этих работ, под которой понимается построенная на единых принципах классификация используемых баз данных.

В то же время ограниченность наличия отдельных кластеров и классов рынка недвижимости региона, информационная «непрозрачность», в ряде случаев не позволяют судить о корректности использования рыночных показателей, например, таких как коэффициента капитализации. Основными злоупотреблениями в таких условиях становятся ограниченность использования аналогов, как следствие — манипуляция стоимостью в рамках доходного подхода; неверное отнесение его к сегменту рынка, как следствие — использование иного показателя (не относимого к сегменту рынка объекта оценки) коэффициента капитализации; некорректный учет объема заполняемости и операционных расходов, связанных с эксплуатацией объектов. При этом данные вопросы носят повсеместный характер, затрагивая деятельность как столичных, так и региональных профессиональных участников рынка оценочных услуг.

Таким образом, к основным проблемам развития информационного обеспечения в РФ можно отнести:

- отсутствие единообразия подходов к выбору источников информации;
- необходимость стандартизации терминологии и инструментария оценки;
- отсутствие единой системы классификации объектов на рынке;
- закрытость и разрозненность источников информации.

Потребность в систематике оценочных работ связана еще и с тем, что, с одной стороны, любая оценочная работа во многом индивидуальна по составу объектов, решаемой конкретной задаче и применяемым приемам оценки, а с другой — все оценочные работы имеют единую регламентирующую базу в виде правил и стандартов их исполнения, включая единые требования к используемой информации. Регламентация необходима по той причине, что оценочная деятельность является одним из инструментов реализации гражданского оборота имущественных прав и поэтому произвольные процедуры оценки недопустимы. Отсюда следует, что оценщик должен все время искать «золотую середину» между учетом реальных особенностей объекта оценки и регламентацией (стандартизацией) правил проведения оценки.

Информационное обеспечение оценочной деятельности можно подразделить на два взаимосвязанных уровня:

— информационное обеспечение всего комплекса оценочных работ, выполняемых в стране;

— информационное обеспечение каждой оценочной работы в отдельности.

Задача построения единой информационной базы, отвечающей запросам многих видов оценочных работ, требует систематизации и упорядочения большого количества объектов оценки, привязки их к кластерам методов оценки.

Как показывает практика, оценщиками применяются самые разнообразные приемы и методы оценки. Возникает необходимость выделять и устанавливать корректные и допустимые методы оценки посредством их сертификации на соответствие задаваемым требованиям к качеству получаемых результатов. Необходимо также стремиться к созданию рационального и компактного информационного обеспечения, удобного в применении [7].

Решение первого блока вопросов может быть решено посредством следующего последовательного алгоритма действий:

1 этап. Выработка критериев единой классификации объектов недвижимости. Без формирования единого представления по классификации рынка последующая работа может привести к неоднозначному толкованию рассчитанных показателей.

2 этап. Формирование единой терминологической базы для четкого понимания и использования методических рекомендаций проведения оценочных процедур.

3 этап. Определение перечня исследуемых показателей, методов сбора информации и методики их расчета. При этом каждый рассматриваемый показатель рассчитывается индивидуально для каждого сегмента рынка, для каждого класса, согласно выработанной единой классификации.

4 этап. Организация сбора и систематизация информации. Возможно использование автоматизированных комплексов по обработке и интерпретации данных.

5 этап. Апробация, утверждение и публикация материалов.

Решение второго блока вопросов непосредственно связано с формированием единой базы данных. Концептуальная модель общероссийской базы данных (БД) информационного обеспечения оценочной деятельности необходима для:

— организации удобной для пользователей системы информационных ресурсов оценочной деятельности, включающей международный, национальный, региональный и муниципальный разрезы, а также за счет формирования баз данных;

— методик оценки в типовой структуре с привязкой к объектам оценки и решаемым задачам оценки.

Производными положительными факторами от реализации и внедрения единой БД могло бы быть формирование:

— индексов и нормативных коэффициентов, используемых при принятии решений по результатам оценки, с привязкой к объектам оценки и решаемым задачам оценки;

— законодательных и нормативных актов по оценочной деятельности с привязкой их разделов к конкретным объектам и задачам оценки.

На современном этапе повышенные требования предъявляются к инфраструктурному обеспечению регулирования земельно-имущественных отношений,

к которому относятся ведение государственного земельного кадастра, единого кадастра объектов недвижимости, мониторинг земель, их оценка, техническая инвентаризация и учет объектов недвижимости, территориальное и внутрихозяйственное землеустройство, межевание, перевод из одной категории в другую и т. д. Все эти механизмы управления земельно-имущественными отношениями требуют их совершенствования, прежде всего в части создания эффективной системы налогообложения, исключающей разнородность способов установления налоговой базы на объекты недвижимости.

В мировой практике налогового законодательства уделяется большое внимание понятию «рыночная стоимость». Разработаны критерии признания стоимости рыночной, в целях налогообложения при заключении сделок между взаимосвязанными аффилированными лицами, а также корректировки стоимости (установлены пределы отклонения цен сделки от рыночной более, чем на 20%). При этом необходимо учитывать, что система российского учета затрат для бухгалтерских целей, налоговых и инвестиционных не совпадают [8], [9].

В этой связи при совершенствовании информационной базы кадастрового учета по различным сегментам объектов недвижимости необходимо применить адекватный вероятностным рыночным процессам математический инструментарий. В развитых конкурентно-способных компаниях, бизнес которых связан с управлением массовыми процессами, широко применяются контрольные карты Шухерта [10]. Статистическое управление процессами — инструментарий, предназначенный для непрерывного мониторинга и диагностики любых бизнес-процессов, в том числе для проверки на адекватность кадастровых оценок.

В контексте совершенствования информационного обеспечения оценочной деятельности указанный подход может обеспечить ее эффективное управление.

В качестве примера несовершенства используемых подходов и показателей, рассчитываемых косвенными (не рыночными) способами можно привести эмпирические расчеты коэффициента капитализации методом рыночной экстракции для объектов недвижимого имущества в Тюменской области.

При расчете использовались данные: для объектов, включающих операционные расходы в арендную плату, был принят усредненный показатель 12% от действительного валового дохода, при диапазоне данных 10-15% от общей суммы арендной платы. Для объектов, частично включающих операционные расходы (к примеру, кроме электричества, телефонии, Интернет), при расчете брали показатель в диапазоне 8-10% от ДВД, из расчета, что данные статьи затрат в общей сумме операционных расходов занимают долю порядка 2-5% в зависимости от условий использования. Такие данные публикует в результатах исследований консалтинговая компания «ColliersInternational» [11].

После расчета коэффициентов капитализации для объектов-аналогов вычисляется средняя, средневзвешенная величина, медиана. Усредненный показатель этих данных в полной мере будет отражать действительный коэффициент капитализации в каждом сегменте рынка, ввиду того, что будет сглажена разница между максимальным и минимальным значениями. Для определения репрезентативности выборочной совокупности, а также достоверности полученных значений были рассчитаны среднеквадратическое отклонение и погрешность [10], [12].

Оценка дисперсии и среднеквадратического отклонения случайной величины в выборке производится по формулам:

$$D = \sum \frac{(C_i - \bar{C})^2}{(N - 1)}, S = \sqrt{D}$$

где C_i — значение признака совокупности объектов,

\bar{C} — среднее значение в совокупности,

N — объем выборочной совокупности,

S — среднеквадратическое отклонение.

Оценка погрешности в определении индекса стоимости по данным репрезентативной выборки ее случайных величин всегда рассчитывается с погрешностью, величина которой зависит от двух факторов: собственного разброса значений в выборке и ее объема. Если разброс измерен величиной среднеквадратического отклонения S , то приближенная оценка погрешности в определении средней выборки при доверительной вероятности 0,95 равна:

$$\delta = \pm(2S/\sqrt{(N - 1)})$$

Показатель среднеквадратического отклонения позволяет очистить выборочную совокупность от «выскакивающих» значений, использование которых может привести к искажению получаемых результатов. Таким образом, были исключены крайние значения, находящиеся за чертой минимального/максимального значения, при этом количество пар объектов, используемых при расчете, сохранилось в необходимом количестве для условия репрезентативности выборочной совокупности (количество оставшихся пар представлено в таблице 1).

Таблица 1

Расчет рекомендуемых значений ставок капитализации по сегментам и классам выборочной совокупности

Тип объекта	количество объектов, шт.	Средний показатель, %	D Выборочной совокупности	Минимальное значение, %	Средневзвешенная величина, %	Медиана, %	Максимальное значение, %	Погрешность, %	Возможный диапазон коэффициента капитализации, %	Рекомендуемое значение, %
Офисные помещения в жилых домах	51	8,3	1,52	5,25	8,07	8,3	11,69	5,3%	7—9,74	8,22
Торговые в жилых домах	46	8,31	1,64	5,25	8	8,19	11,69	5,8%	6,53—9,81	8,17
Офисы в административных зданиях	17	7,97	1,27	6,43	8,43	7,59	11,18	8,3%	6,73—9,27	8
Торгов в административных зданиях	11	8,29	0,94	7,26	8,64	7,91	9,71	8,0%	7,34—9,22	8,28
Отдельно стоящие здания	17	8,26	1,52	5,98	7,58	7,62	11,38	9,8%	6,3—9,34	7,82
АБК	1	6,78	—	6,78	—	6,78	6,78	—	—	—
Офисы в ОЦ классА	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

Окончание табл. 1

Офисы в ОЦ класс В+	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Офисы в ОЦ класс В	15	7,78	1,24	6,44	7,56	7,42	11,15	8,9%	6,35-8,83	7,59
Офисы в ОЦ класс С	10	7,9	0,74	6,33	7,61	7,82	9,84	9,4%	7,04-8,52	7,78
Торговые центры	1	14,27	—	14,27	—	14,27	14,27	—	—	—

Расчитать показатель коэффициента капитализации представляется возможным не по всем сегментам рынка, ввиду отсутствия предлагаемых на рынке объектов к продаже/аренде. Это относится к таким сегментам как АБК, помещения в офисных центрах класса А, В+, а также для торговых площадей в ТЦ и ТРЦ.

По остальным сегментам рынка удалось рассчитать коэффициент капитализации, при этом были соблюдены все принципы расчета, следовательно предложенное рекомендуемое значение может применяться при расчете коэффициента капитализации для объектов, расположенных на территории г. Тюмени. Для таких сегментов рынка как АБК, Офисы в ОЦ класса А, В+, торговые центры и ТРЦ, в отсутствие возможности расчета коэффициента капитализации приемлемым следует считать расчет ставки капитализации.

Произведенные расчеты позволяют апробировать технологию расчета коэффициента капитализации, в сравнении с субъективными способами определения ставки капитализации. Предлагаемый расчет приближен к рыночным основам ценообразования и может быть использован на региональном рынке для определения стоимости объектов, относящихся к разным сегментам и классам рынка недвижимости.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Валдайцев С.В. Оценка бизнеса: учебник. 3-е изд., перераб. и доп. М.: Проспект, 2008. 576 с.
2. Европейские стандарты оценки 2000 / Пер. с англ. Г.И. Микерина, Н.В. Павлова, И.Л. Артеменкова. М., 2003. 264 с.
3. Международные стандарты оценки. Шестое издание 2003. (МСО 2003) / Пер. с англ. Г.И. Микерина, Н.В. Павлова, И.Л. Артеменкова. М., 2004. 423 с.
4. Федотова М.А., Рослов В.Ю., Щербакова О.Н., Мышанов А.И. Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации. М.: Финансы и статистика, 2008. 384 с.
5. Портал «Вестник оценщика». URL: <http://www.appraiser.ru/>.
6. Шапира В.Д. и др. Управление проектами. СПб.: Два «Три», 1996. 610 с.
7. Кит П., Янг Ф. Управленческая экономика. Инструментарий руководителя. 5-е изд. / Пер. с англ. СПб: Питер, 2008. 624 с.
8. Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие / Под ред. М.А. Федотовой. М.: КНОРУС, 2007. 344 с.
9. Информационный бюллетень «Оценочная деятельность» №1/04. М., 2012. 80 с.
10. Умлер Д. Статистическое управление процессами: Оптимизация бизнеса с использованием контрольных карт Шухерта / Дональд Умлер, Дэвид Чамбер; Пер. с англ. М.: Альпина Бизнес Бук, 2009. 409 с.
11. Официальный сайт «Colliers International». URL: <http://www.colliers.com/ru—ru/moscow>.

12. Ефимова М.Р., Петрова Е.В., Румянцев В.Н. Общая теория статистики: Учебник. Изд. 2-е, испр. и доп. М.: ИНФРА-М, 2002. 416 с.

REFERENCES

1. Valdajcev, S.V. *Ocenka biznesa: uchebnik* [Business assessment: Textbook]. 3^d edition: revised and added. Moscow, 2008. 576 p. (in Russian).
2. *Evropejskie standarty ocenki 2000* [European Evaluation Standards 2000] / Transl. fr. Eng. by G.I. Mikerin, N.V. Pavlov, I.L. Artemenkov. Moscow, 2003. 264 p. (in Russian).
3. *Mezhdunarodnye standarty ocenki* [International Evaluation Standards]. 6th edition. 2003. (IES 2003) / Transl. fr. Eng. by G.I. Mikerin, N.V. Pavlov, I.L. Artemenkov. Moscow, 2004. 423 p. (in Russian).
4. Fedotova, M.A., Roslov, V.Ju., Shherbakova, O.N., Myshanov, A.I. *Ocenka dlja celej zaloga: teorija, praktika, rekomendacii* [Evaluation for the purposes of deposits: theory, practice, and recommendations]. Moscow, 2008. 384 p. (in Russian).
5. Portal «The Bulletin of an appraiser» URL: <http://www.appraiser.ru>
6. Shapira, V.D. et al. *Upravlenie proektami* [Project Management]. St.-Petersburg, 1996. 610 p. (in Russian).
7. Keet P., Yang F. *Upravlencheskaja jekonomika. Instrumentarij rukovoditelja. 5-e izd.* [Managerial Economics. The tools of a supervisor. 5th edition] / Transl. fr. Eng. St. Petersburg, 2008. 624 p. (in Russian).
8. Ivanova, E.N. *Ocenka stoimosti nedvizhimosti: uchebnoe posobie* [Real estate property assessment: a tutorial] / Ed. by M.A. Fedotova. Moscow, 2007. 344 p. (in Russian).
9. *Informacionnyj bjulleten' «Ocenohnaja dejatel'nost'»* [Newsletter «Assessment activity»]. № 1/04, Moscow, 2012. 80 p. (in Russian).
10. Umler, D. *Statisticheskoe upravlenie processami: Optimizacija biznesa s ispol'zovaniem kontrol'nyh kart Shuherta* [Statistical Control of Processes: Business Optimization using checklists of Shuhert] / D. Umler, D. Chambery. Transl. fr. Eng. Moscow, 2009. 409 p. (in Russian).
11. The Official Site «Colliers International». URL: <http://www.colliers.com/ru-ru/moscow>.
12. Efimova, M.R., Petrova, E.V., Rumjancev, V.N. *Obshhaja teorija statistiki: Uchebnik. Izd. 2-e, ispr. i dop.* [General Theory of Statistics: A Textbook. 2nd edition: revised and added]. Moscow, 2002. 416 p. (in Russian).