

Кузнецов Дмитрий Дмитриевич

*Почему нужна не бесспорная и безошибочная оценка,
а цивилизованные споры о стоимости*



Санкт-Петербург, Сообщество профессионалов оценки, октябрь 2013

Список литературы вместо эпиграфа

«Некоторые принципы ценообразования были изменены, но какой результат? Результат, обратный ожиданиям! Цены выросли! В том числе при строительстве мостов, капитальных сооружений». В.Путин

Рассел Акофф "Искусство решения проблем» (1982)

Эдвард Деминг "Выход из кризиса. Новая парадигма управления людьми, системами и процессами" (2007)

Эдвард де Боно "Думай, пока еще не поздно" (2010)

Руслан Гринберг "Свобода и справедливость. Российские соблазны ложного выбора" (2012)

Джорж Акерлоф и Роберт Шиллер "Spiritus Fanimalis/ Как человеческая психология управляет экономикой". (2011)

Дэвид Майерс «Интуиция: возможности и опасности» (2013)

Известные факты

1. Оценка не является однозначной, т.е. два оценщика дадут существенно разные результаты оценки одного и того же объекта.
2. Определение рыночной стоимости не является операционным определением по Демингу и не может быть базой для управления стоимостью.
3. Рынок гомогенных товаров демонстрирует разброс цен. Гипотеза единой цены не работает. (Акерлофф)
4. Справедливость и другие неэкономические категории существенно влияют на цены (Акерлофф, Гринберг, Путин).

Наши требования к справедливой цене

- Умеренная динамика без резких скачков
- Не выше мировых цен с учетом корректировки на качество
- Без скачков от региона к региону
- Дискриминационные цены (для богатых дороже, для бедных дешевле)

Справедливая стоимость как база оценки присутствует в МСО и отсутствует в 135ФЗ (Об оценочной деятельности) и ФСО

Отношение оценщиков к категории «рыночная стоимость»

Позиция №1: Стоимость – расчетная величина, т.е. результат реализации некоторого алгоритма. Оценщик использует факты, строит модели (алгоритмы), проводит варианты расчеты. Ошибочный или неадекватный алгоритм приведет к ошибочной стоимости.

Позиция №2. Стоимость – акт интуиции, подтвержденный расчетом. Опытный оценщик чувствует стоимость и без всякого расчета. Расчеты в оценке – дань традиции.

НО при этом оценщики могут впадать в заблуждения, в т.ч. групповые. Примеры заблуждений и мифов: рыночное равновесие спроса и предложения, связь цены и себестоимости, разумное поведение всех участников, единая цена (одинаковые объекты имеют равные цены), связь цены и качества как закон, а не как явление.

ПРИ ЭТОМ НЕИЗБЕЖНЫ СПОРЫ ОБ ОЦЕНКЕ И ЕЁ РЕЗУЛЬТАТАХ.

Кто противостоит оценщику в спорах об оценке?

- Дилетант-заказчик (доверенное лицо заказчика)
- Судья – арбитр, а также суды более высоких инстанций
- Специальный человек (крупные корпорации, банки).
- Другой оценщик (оспаривание КС, выкуп помещений, крупные сделки).
- Для жилья основной оппонент оценщика – реэлтер, который верит, что знает, какова стоимость, не различая стоимость и цену. Участвуя в конкретных сделках, агент использует эти сделки как аналоги, часто игнорируя существенные отличия объекта оценки и объекта аналога. Оценщик использует несколько аналогов (чем больше, тем лучше), использует статистические методы.

Как осуществляется критика отчета?

КТО?

- Экспертиза экспертами СРОО по ФЗ 135 (нормативно-методическая и подтверждение стоимости)
- Судебная экспертиза, назначенная судом (соответствие законодательству, подтверждение, диапазон, стоимость)

КАК?

- Нарушение формальных требований закона и ФСО
- Нарушение принципов. «Не верю!». Критик, не согласный с оценкой, обвиняет оценщика в нарушении законодательства.
- Встречная оценка в форме отчета по ФЗ 135 или экспертного заключения.

Как разрешается спор о стоимости и его характер?

- В суде. Цель – победа. Компромисс возможен в форме соглашения сторон. Что за стоимость получится, если договорились 50/50%?
- Взаимная заинтересованность сторон в разрешении спора. Компромиссы. Банк хочет выдать кредит, а заемщик его получить!
- Диктат одной из сторон. В теории – оценщик, на практике – заказчик. Заказная оценка.
- Медиация независимого оценщика. Как обеспечить независимость? Отсутствие корпоративных интересов. Репутация? Максимально полный учет фактов, мнений и методов.

Что «предъявляют» оценщикам?

Нарушение формальных требований ФЗ135 и ФСО (события после даты оценки)

Нарушение принципов:

Существенность. Что существенно можно знать только когда есть модель!

Достаточность. Как что-то влияет на стоимость? Если никак, надо отправить в архив оценщика.

Обоснованность. Что является фактом? Какие бывают юридические факты? Что важнее: фото или справка?

Однозначность. А как же метод Монте-Карло? Моделей – бесконечное количество как и факторов стоимости.

Проверяемость. Гарантирует – только EXCEL. Достаточно сложные алгоритмы, которые не проверишь на калькуляторе и не опишешь формулами.

Что такое «методические ошибки» по-русски?

Отступление от книги Фридмана и её многочисленных интерпретаций на русском языке:

Гипотеза единой цены. «Близкие» аналоги. Сделка - не решение живых людей, а проявление истины (прецедент).

Эта «теория» привезена в Россию 20 лет тому назад. В США сформировалась в середине 20 в. На теоретической базе конца 19 в. Эта теория не может адекватно описать экономику России начала 21 в. и становится инструментом коррупции и бизнеса, построенного на информационном неравенстве.

Бюрократизация и «примитивизация» экономики и жизни. Низкий уровень решений сложных задач. В футболе и архитектуре понимают все. Интуитивные методы и их обоснование.

Первый уровень – борьба с бюрократией. «Устранение барьеров».

От чего зависит стоимость и надежность её обоснования?

1. Чем больше мнений и чем они более различаются, тем более «объективной» и надежной является оценка. Три подхода к оценке – девять методов. Много аналогов (более 10).
2. Проблема поиска и отбора аналогов. Что такое «близкие» аналоги?
3. Общий вид уравнения стоимости: $C=f(\Phi_1, \Phi_2, \dots, \Phi_n)$. Факторы стоимости, свойства, величины сравнения.
4. Для каждого фактора стоимости – шкала и вес (коэффициент важности)
5. Шкалы – балльные и абсолютные (метры, минуты, люксы). Очень многое в недвижимости можно измерить.
6. Выбор браковочных и эталонных значений.
7. Веса – расчет или экспертные опросы. Если они не совпадают?
8. Кто эксперт (носитель знаний): покупатель или агент? Требования к эксперту: независимость и знания.
9. Главный подход – сравнительный. Сравнение по качеству (полезности), доходам и затратам.

Сравнительный подход

Аналоги: минимум цены – среднее – медиана – максимум цены.
Зависимость между ценой и качеством, построенная на фактах.
Качество можно измерить всегда. Качество – это не отсутствие дефектов, а удовлетворение потребностей. Есть объективная составляющая и её субъективная оценка (объективная и субъективная вероятность).

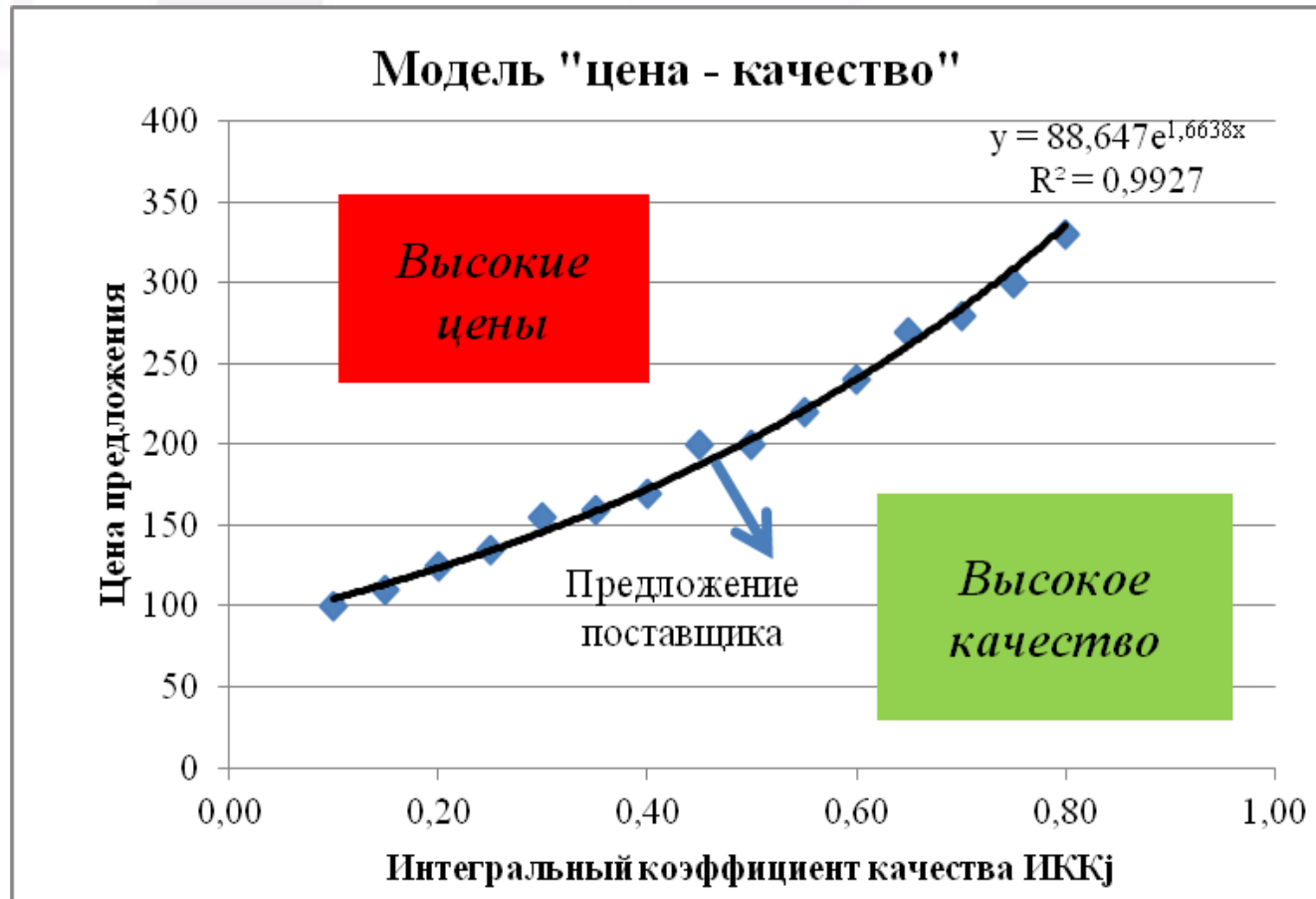
От чего зависит цена?

- Объективные свойства объекта (местность)
- Их субъективная оценка (карта, модель)

Искусство ведение переговоров как фактор стоимости. Адвокаты и продавцы заинтересованы в доминировании этой составляющей цены, а общество заинтересовано в её минимизации (посредничество).

Переговоры – это раскрытие информации или сокрытие?
Информационное неравенство по Аккерлофу.

Зависимость $C=f(KK)$ $C=f(ИККj)=f(\sum ВЕСi*(\Pi ij-БРi)/(\ЭТi-БРi))$



Дерево свойств.

"Полезьа, прочность, красота" Ветрувий, 1 в н.э.

Уровень 1	Уровень 2	ВЕС	Уровень 3
1. Мнения инженеров	1.1 Геометрия	5%	Координаты, длины, углы
	1.2 Механика	5%	Прочность, огнестойкость
	1.3 Строит. Физика	5%	Град, люксы, децибеллы..
	1.4 Надежность	10%	1 и 2 пред. состояние
2. Голос потребителя	2.1 Красота (дизайн)	5%	
	2.2 Престиж	5%	
	2.3 Удобства	5%	
	2.4 Управление	10%	
3. Надежность	3.1 Реализованные проекты	10%	Качество!
	3.3 Кадровый потенциал	5%	Личные достижения
	3.3 Текучесть кадров	5%	Удовлетворенность трудом
	3.4 Репутация	5%	Опросы. Отрицательная?
4. Затраты общие	4.1 Цена покупки	10%	Связь с качеством?
	4.2 Срок жизни	5%	Оптимальный
	4.4. Эксплуатаци затраты	5%	Качество эксплуатации
	4.4 Условия платежа	5%	Рассрочки и кредиты

Школьная шкала измерения качества

Традиционное представление о качестве – это двухбалльная шкала (ДА/НЕТ). Отличникам такая шкала не выгодна (как зачет в ВУЗе).

По большинству свойств легко выделяются 5 значений:

5 – эталонное значение, соответствующее нашему представлению об идеале (ЭТ_i);

4 – лучшие достижимые образцы;

3 – нормальные для данного рынка значения;

2 – минимальные допустимые значения;

1 – недопустимые, браковочные значения (БР_i).

При такой шкале «отличник», имеющий много отметок «5» и мало «троек» получает преимущество перед «троечником».

Доходный подход

Два проекта инвестиций:

- Депозит надежного банка
- Купить квартиру и сдать в аренду.

Сравнение по критериям «Доходность – Риск».

Дисконтирование единственного сценария.

Построение трех сценариев:

Пессимистический – Базовый - Оптимистический сценарии.

Эффекты, не связанные с прибылью, общественная эффективность.

Как сравнить БЦ и сквер?

Внешние эффекты.

Надо различать эффективность проекта и эффективность участия в проекте.

Жилые дома Санкт-Петербурга глазами инженера и оценщика

Старый фонд – имеет не только физический, но и функциональный износ (ориентация на магистраль), планировки. Социальное неравенство 19 в. отражено в архитектуре Санкт-Петербурга.

Сталинские дома– лидеры рынка, метро «Московская». Односторонние и двухсторонние квартиры (инсоляция и освещение). Шумоизоляция и методы её восстановления.

Хрущевские кварталы (Ланское шоссе, «фешенебельный район гражданки»). Только санация! Уникальные градостроительные решения. Проблема маленьких кухонь и совмещенных санузлов.

Монолит и его проблемы (зимнее бетонирование, акустика, нет современных инженерных решений). Некоторые новые дома уже прошли капитальный ремонт.

Инженеры за развитие сборного домостроения.

ВЫВОДЫ

Интересы участников спора – победа в споре. **Интерес общества - справедливость (истина).**

Уголовное право: Адвокат – Прокурор – Эксперт – Судья – Присяжные

Оценка: Оценщик А – Оценщик П – Методика оценки – Медиатор (судья)

Роль экспертов в том, чтобы предложить методы поиска истины и сузить рамки спора (диапазон стоимости).

Борьба с бюрократизацией: меньше слов, больше фактов и формул.

Игнорирование формальных требований (ФСО 1 и ФСО 5). Отчет в EXCEL – **модель стоимости** (ВЭБ, Сбербанк, доброжелательная экспертиза...).

Основа оценки – зависимость «Цена – Качество». Квалиметрия и структуризация функции качества.

Путь к эффективному управлению и развитию «нового рынка», основанного на обработке информации и знаний из глобальной сети.

Кузнецов Дмитрий Дмитриевич

- Кандидат технических наук (1982, строительная механика)
- Доцент (1986, Кафедра проектирования, ЦИПК)
- Оценщик недвижимости (1996, Политех)
- Член совета и ЭС СПО (2007)
- Член б. аттестационного совета при КУГИ
- Награжден грамотой «За личный вклад в развитие оценочной деятельности в РФ»

DDK-SPB.RU

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!!!