

Каждый частный собственник рано или поздно сталкивается с необходимостью провести профессиональную оценку имущества. По степени сложности ситуации могут быть самыми разными (определение цены продажи и сдачи в аренду, а также стартовую цену для аукционов, с целью приватизации или передачи в доверительное управление, при использовании имущества в качестве залога, для разрешения имущественных споров и т.д.), для таких целей и привлекается независимый оценщик для оценки стоимости.

Для определения стоимости оценщик пользуется тремя рыночными методами:

- доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.
- сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами – аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.
- затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устаревания (рис.).

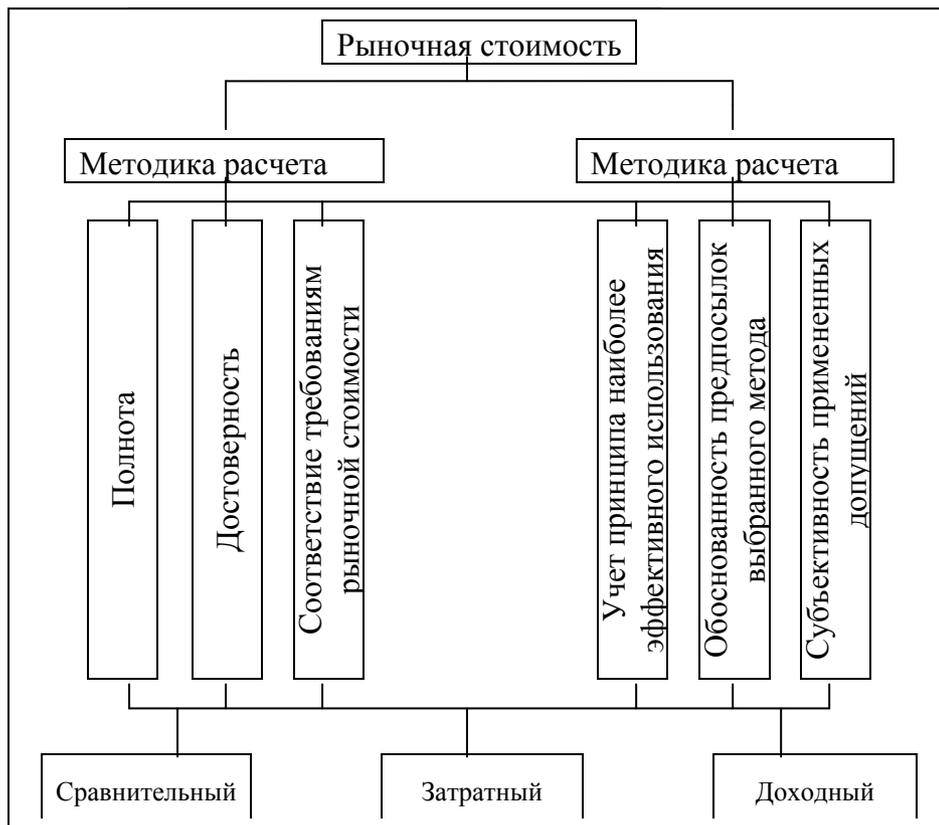


Рисунок – Характеристика методов оценки рыночной стоимости

Каждый из методов имеет свою особенность и несет свой смысл на определение стоимости. И соответственно есть целесообразность использования каждого метода в целях нахождения стоимости, объективно автоматически возникает проблема согласования результатов оценки, полученных с применением различных методов в рамках трех подходов.

Для получения оценки стоимости оценщики часто используют два или более метода. Это приводит к целой последовательности различных потенциальных оценок, и оценщику приходится искать способ, который позволил бы ему в рамках этой последовательности определить наилучшую оценку. Обычно это достигается путём взвешивания относительной важности или приемлемости каждого оценочного метода, приводящего к тому или иному значению искомой оценки. Однако далеко не просто определить, каким оценочным показателям следует придать больший вес, и как может быть взвешен соответствующий метод в сравнении с другими. Существует два основных подхода, которые могут быть использованы при взвешивании разных оценок полученных в конкретном исследовании для выведения общего окончательного показателя искомой оценки: подход, основанный на математическом взвешивании (математический подход), и подход, основанный на субъективном взвешивании (субъективный подход). Консультант-оценщик вправе использовать каждый из этих подходов, но он должен сознавать, что и у того, и у другого есть свои достоинства и недостатки. Отмечается, что хотя прямое взвешивание результатов и является некоторой упрощённо-примитивной моделью учёта влияния ценообразующих факторов на результаты оценки, оно имеет важное преимущество по сравнению с субъективным взвешиванием, заключающееся в том, что при этом подходе облегчается понимание заказчиком или другим пользователем оценки логики мышления оценщика, причём в количественной форме. Существенным недостатком математического взвешивания является то, что, при большом разбросе отдельных результатов оценки, его применение становится проблематичным, а итоговый результат – менее корректным. В данном случае, недостатки одного подхода являются преимуществами второго, и наоборот.

Одной из основных проблем является определение значимости одного либо другого метода. В этих целях необходимо определить факторы, по которым отдается приоритет или коэффициент значимости одному из методов.