



Обоснованное интервальное представление результата оценки рыночной стоимости (на примере оценки загородной усадьбы обобщенным модифицированным методом выделения)¹

А. А. Слуцкий,

к. т. н.,

вице-президент, член

Совета Национальной Ассоциации Оценочных Компаний Финансовых Рынков

Введение

В течение 2017 г. в части методологического обеспечения оценки случились два существенных, по нашему мнению, начинания.

1. СРО «Ассоциация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки»» разработало и приняло внутренний стандарт «Об определении рыночной стоимости активов для целей установления стартовой цены открытых торгов». В дальнейших планах – доведение этого стандарта до уровня Федерального Стандарта Оценки [1], [2].
2. Национальная Ассоциация Оценочных Компаний Финансовых Рынков (НАОК) выступила с инициативой пересмотра Федерального Стандарта Оценки № 9 «Оценка для целей залога» [3], который на момент написания данной статьи уже был рассмотрен на заседаниях Санкт-Петербургского научно-методического совета по оценке и совместном заседании трех профильных комитетов Ассоциации Банков Северо-Запада.

Не вдаваясь в подробности, отметим здесь только то, что эти два документа независимо друг от друга делают акцент на необходимости введения в текущую практику оценки задачи предоставления пользователю информации об обоснованных (а не определенных экспертно) границах интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки.

Такая возможность предусмотрена, в частности, п. 14 Федерального Стандарта Оценки №3 «Требования к отчету об оценке»²:

«Итоговая величина стоимости может быть представлена в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления либо **в виде интервала значений, если такое представление предусмотрено законодательством Российской Федерации или заданием на оценку**».

В частности, знание нижней границы такого интервала позволит обоснованно определить стартовую цену аукциона на повышение, цену отсечения аукциона на понижение или значение залогового дисконта, а знание верхней границы такого интервала позволит обоснованно определить стартовую цену аукциона на понижение.

Существенно, что при этом отсутствует необходимость изменения базы оценки с рыночной стоимости на ликвидационную, как это предлагают некоторые «горячие головы», что в целом ряде случаев просто невозможно в соответствии с действующим законодательством³.

Далее приведем пример оценки рыночной стоимости нетипичного (редко встречающегося) объекта сравнительным подходом с помощью обобщенного модифицированного метода выделения (ОММВ)⁴ и интервального представления ее результата.

При этом выделим два существенных и принципиальных момента нашего подхода к определению интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки:

1. мы получаем и предоставляем пользователю именно обоснованные ры-

¹ Автор выражает искреннюю признательность Н.П. Барину за полезное обсуждение данной статьи и ценные критические замечания, часть из которых была учтена.

² Утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299.

³ К чему следует добавить абсолютно неудовлетворительную методологическую базу определения ликвидационной стоимости, которая имеет место в настоящее время в российской оценке.

⁴ Здесь, по соображениям экономии места, мы не приводим описание ОММВ, адресуя заинтересованного читателя к работам [5–10]. При этом, по нашему мнению, демонстрация применения ОММВ для оценки такого редкого объекта представляет отдельный интерес.

ночными данными, а не экспертными мнениями оценщика (оценщиков) или участников рынка, значения указанного интервала;

- мы не предпринимали никаких действий по сужению этих рыночно обоснованных границ с целью создания у пользователя иллюзии «точности полученного результата».

В итоге, мы используем в оценке весь объем имеющейся у оценщика информации, не производя ее предварительную «фильтрацию», и, тем самым, даем пользователю полное представление о реальной картине локального рынка объекта оценки в месте его нахождения на дату оценки.

Объект оценки и ситуация оценивания

Объект оценки представлял собой единый объект недвижимости (ЕОН) – загородную усадьбу⁵ площадью 2692 кв.м (улучшение), расположенную на земельном участке 20 534 кв.м (ЗУ), находящуюся в пределах 30 км от МКАД по Киевскому или Калужскому шоссе (район Малого Московского Кольца).

Домовладение имело в своем составе полностью оборудованные банный комплекс с бассейном, тир, бильярдную, зимний сад, охраняемый земельный участок с соответствующим ландшафтным дизайном и насаждениями и другие признаки загородной недвижимости максимального класса качества – Де Люкс.

Особенностью ситуации оценивания было то, что в его ближайших окрестностях предложения о продаже объектов сопоставимых размеров отсутствовали.

При этом, сопоставимые по размерам объекты продавались, например, на Рублевском шоссе. Поэтому, теоретически можно было пытаться использовать их в качестве аналогов, корректируя их цены на направление и удаленность от Москвы. Однако, достоверность таких корректировок вызвала у нас очень большие сомнения⁶.

Тем не менее, оказалось, что оценку можно произвести, определяя в качестве ценообразующего параметра коэффициент плотности застройки (отношение площади улучшений к площади ЗУ) и его обратное значение, т.е. используя ОММВ.

При этом, в качестве основных критериев выбора объектов-аналогов были использованы два:

- близость к объекту оценки по местоположению;
- принадлежность к классу качества Де Люкс.

Критерии выбора объектов-аналогов

Первый критерий выбора объектов-аналогов, как нам представляется, не требует особых комментариев.

В то же самое время, относительно второго критерия некоторые комментарии определенно требуются.

Таблица 1

Условие отнесения загородного домовладения к классу Де Люкс	
Характеристика	Требование
Направления от Москвы	Рублево-Успенское, Сколковское, Калужское, Новорижское, Можайское, Минское, Ильинское и Киевское шоссе
Площадь дома, кв.м	не менее 400
Площадь земельного участка, сот.	не менее 30
Удаленность от МКАД, км	обычно, не более 30
Проект	индивидуальный архитектурный проект
Используемые строительные материалы	высококачественные
Конструкция стен дома	монолит-кирпич и кирпич
Коммуникации	централизованные

⁵ Термин «усадьба» использован нами, исходя из тех соображений, что размеры и ЗУ, и улучшения существенно превосходят размеры, как правило имеющие место в коттеджном строительстве. Кроме того, объект оценки располагался вне коттеджного поселка.

⁶ Это подтвердилось в ходе проверочной оценки объекта оценки по такой схеме после завершения оценки с применением ОММВ, о которой речь пойдет ниже – полученные значения на 30–50% превосходили результат оценки с помощью ОММВ (а точнее, были близки к максимуму интервала рыночной стоимости, полученному с помощью ОММВ).

Таблица 2

Характеристики объектов-аналогов, использованных в оценке, и данные для оценки

	Площадь улучшений, кв.м	Площадь ЗУ, кв.м	Цена предложения на продажу ЕОН, руб.	Данные для определения цены предложения на продажу ЗУ в составе ЕОН		Данные для определения цены предложения на продажу улучшений в составе ЕОН	
				Отношение площади улучшений к площади ЗУ, отн. ед.	Отношение цены предложения на продажу ЕОН к площади ЗУ, руб./кв.м	Отношение площади ЗУ к площади улучшений, отн. ед.	Отношение цены предложения на продажу ЕОН к площади улучшений, руб./кв.м.
1	450	3000	210 980 000	0,15	70 326,67	6,67	468 844,44
2	480	5000	205 280 000	0,10	41 056,00	10,42	427 666,67
3	560	20 000	500 000 000	0,03	25 000,00	35,71	892 857,14
4	580	3000	216 690 000	0,19	72 230,00	5,17	373 603,45
5	590	1200	228 090 000	0,49	190 075,00	2,03	386 593,22
6	614	5500	211 680 000	0,11	38 487,27	8,96	344 755,70
7	1037	2400	339 300 000	0,43	141 375,00	2,31	327 193,83
8	1200	11 000	380 000 000	0,11	34 545,45	9,17	316 666,67

В соответствии с классификация загородной недвижимости Российской гильдии риелторов [4], для отнесения объекта к максимальному классу качества «Де Люкс» требуется выполнение ряда условий, которые перечислены в табл. 1.

В соответствии с этим, в качестве объектов-аналогов рассматривались коттеджи и усадьбы, которые могут быть отнесены к классу «Де Люкс», но расположенные в окрестностях объекта оценки.

Было обнаружено восемь предложений на продажу таких объектов (см. табл. 2).

Все объекты-аналоги располагались в ближайших окрестностях объекта оценки. При этом, первые шесть объектов-аналогов располагались в коттеджных поселках класса «Де Люкс», а последние два – вне коттеджных поселков, представляя собой, как и объект оценки, отдельные усадьбы.

Строго говоря, пятый и седьмой аналоги не удовлетворяют критерию минимальной

площади земельного участка для загородной недвижимости класса «Де Люкс». Тем не менее, с учетом близости расположения к объекту оценки и высокого класса внутренней отделки объектов, они были использованы в оценке.

Как будет графически показано ниже, эти объекты резко не выделялись из общей ценовой тенденции, а стало быть, их использование в качестве аналогов было оправдано.

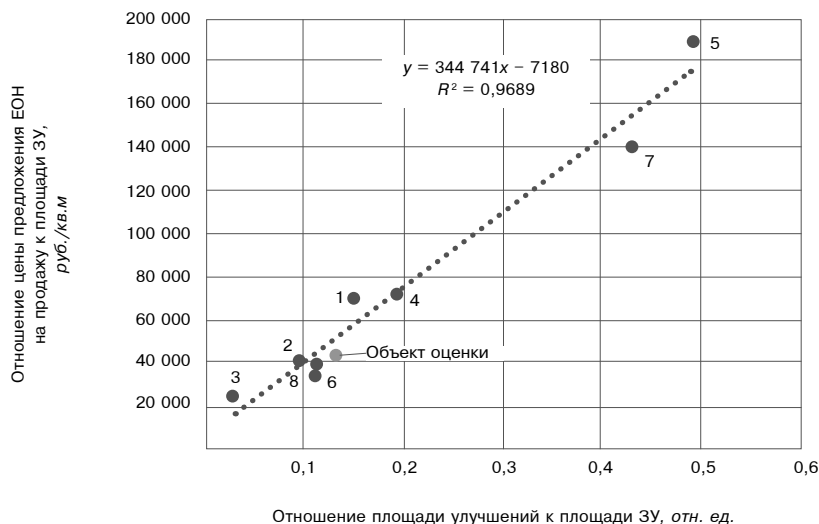
Определение рыночной стоимости объекта оценки в виде конкретного числа⁷

На рис. 1 и 2 показаны соотношения, используемые в определении удельных цен предложения на продажу ЗУ и улучшения в составе ЕОН с помощью ОММВ.

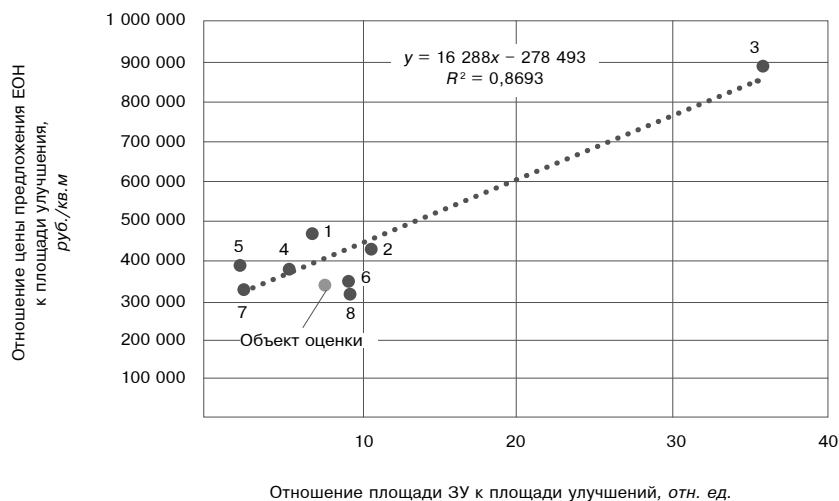
Как следует из рис. 1 и 2, исходя из ценовой тенденции, определяемой ценами предложений на продажу объектов-аналогов, ЗУ и улучшения целесообразно выставить на про-

⁷ Этот термин нами используется в соответствии с ФСО №3 (см. выше). В практике оценки используется так же термин «точечная оценка».

Соотношение, используемое в определении удельной цены предложения на продажу ЗУ в составе ЕОН



Соотношение, используемое в определении удельной цены предложения на продажу ЗУ в составе ЕОН



дажу в составе ЕОН по удельным ценам, равным 7180 руб./кв.м и 278 493 руб./кв.м соответственно⁸.

При этом, теснота корреляционной связи (по шкале Чеддока) является очень сильной для ЗУ и сильной для улучшения – регрессион-

ное уравнение описывает около 97% дисперсии удельных цен земельных участков и около 87% дисперсии удельных цен улучшений.

Эти обстоятельства, по нашему мнению, позволяют рассматривать все объекты в качестве аналогов, поскольку в соответствии

⁸ Строго говоря, к тренду, показанному на рис 2, можно предъявить претензию «статистической неустойчивости»: удаление из модели аналога 3 приведет к ее разрушению. Относительно этого можно привести следующее возражение: здесь мы используем не одну модель, показанную на рис. 2, а две, при этом к модели, показанной на рис. 1 такой претензии высказать нельзя (это, в частности демонстрирует преимущество ОММВ, перед модифицированным методом выделения [5-7], ориентирующегося только на зависимость вида рис. 1.

Таблица 3

Корректировка на торг. Неактивный рынок. Коттеджи [11]			
	Максимальное значение	Среднее значение	Минимальное значение
Доверительный интервал	14,4%	13,5%	12,6%
Расширенный интервал	18,6%		8,4%

Таблица 4

Определение рыночной стоимости объекта оценки		
	Земельный участок	Улучшение
Удельная цена предложения на продажу в составе ЕОН, руб./кв.м	7180	278 493
Корректировка на торг. Неактивный рынок. Коттеджи. Среднее значение	0,865	
Удельная рыночная стоимость, руб./кв.м	6211	240 896
Площадь, кв.м	20 534	2 692
Рыночная стоимость, руб.	127 530 514	648 493 230
Рыночная стоимость единого объекта недвижимости, руб.	776 023 744	

с п. 22 б) ФСО №7 «Оценка недвижимости»⁹, они «... относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно являться единообразным» и является, что подтверждается очень сильной для ЗУ и сильной для улучшений теснотой корреляции.

Применяя к указанным значениям удельных стоимостей ЗУ и улучшения среднее значение корректировки на торг (см. табл. 3), получаем величины их удельных рыночных стоимостей, а умножая на соответствующие значения площадей – рыночные стоимости ЗУ и улучшения, а также ЕОН (см. табл. 4).

В результате, мы решили одну из задач данной статьи – показали, что **ОММВ может прекрасно работать в той ситуации оценивания, когда близких по геометрическим размерам аналогов, расположенных в месте нахождения объекта оценки, нет.** По нашему мнению, этот факт является весомым взносом в «копилку преимуществ» ОММВ, который должен привлечь дополнительное внимание к исследованию возможностей его практического применения.

Далее сосредоточимся на показе возможностей ОММВ в части демонстрации реальных рыночных интервалов, в которых реально и обоснованно (а не «по мнению оценщика») может находиться рыночная стоимость объекта оценки.

Интервальное представление результатов оценки

По аналогии с [11] (см., так же табл. 3) будем рассматривать два интервала, в которых обоснованно может находиться рыночная стоимость рассматриваемого здесь объекта оценки:

- первый, основанный на средней (по модулю) арифметической абсолютной ошибке модели и доверительном интервале дальнейших корректировок, будем именовать «доверительный интервал»;
- второй, основанный на максимальных положительных и отрицательных абсолютных ошибках модели, и расширенном интервале дальнейших корректировок¹⁰, будем именовать «расширенный интервал».

Ошибки модели приведены в табл. 5. Расчет ошибок здесь не приводится из соображений экономии места.

⁹ Утвержден приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611.

¹⁰ Мы в дальнейшем используем только одну корректировку – на торг. Однако, в принципе, таких корректировок может быть и несколько. Соответственно, для определения доверительного интервала, в котором может находиться рыночная стоимость, следует использовать доверительные интервалы всех корректировок, а для определения расширенного интервала – расширенные интервалы соответствующих корректировок. Соответственно, здесь мы отходим от принятого в регрессионном анализе понимания доверительного интервала.

Таблица 5

Ошибка	Значение, тыс. руб.	
	ЗУ	улучшения
Средняя (по модулю) абсолютная ошибка	8445	52 815
Максимальная отрицательная ошибка	-13 398	-81 765
Максимальная положительная ошибка	14 762	111 133

Доверительный интервал, в котором может находиться рыночная стоимость, определенный на основании средней абсолютной ошибки модели

Как следует из табл. 5, средняя (по модулю) абсолютная ошибка модели для ЗУ составляет 8445 руб./кв.м.

Соответственно,

- минимальное значение удельной цены предложения ЗУ в составе ЕОН можно определить, как

$$7180 - 8445 = -1245 \text{ руб./кв.м};$$

- максимальное значение удельной цены предложения ЗУ в составе ЕОН можно определить, как

$$7180 + 8445 = 13\,625 \text{ руб./кв.м.}$$

Графическое представление доверительного интервала, в котором может находиться цена, по которой ЗУ целесообразно выставить на продажу в составе ЕОН, показано на рис. 3.

В то же самое время, как следует из табл. 5, средняя (по модулю) абсолютная ошибка модели для улучшений составляет 52 815 руб./кв.м.

Соответственно,

- минимальное значение удельной цены предложения улучшения в составе ЕОН можно определить, как

$$278\,493 - 52\,815 = 225\,678 \text{ руб./кв.м,}$$

что на 19% меньше наиболее вероятного значения;

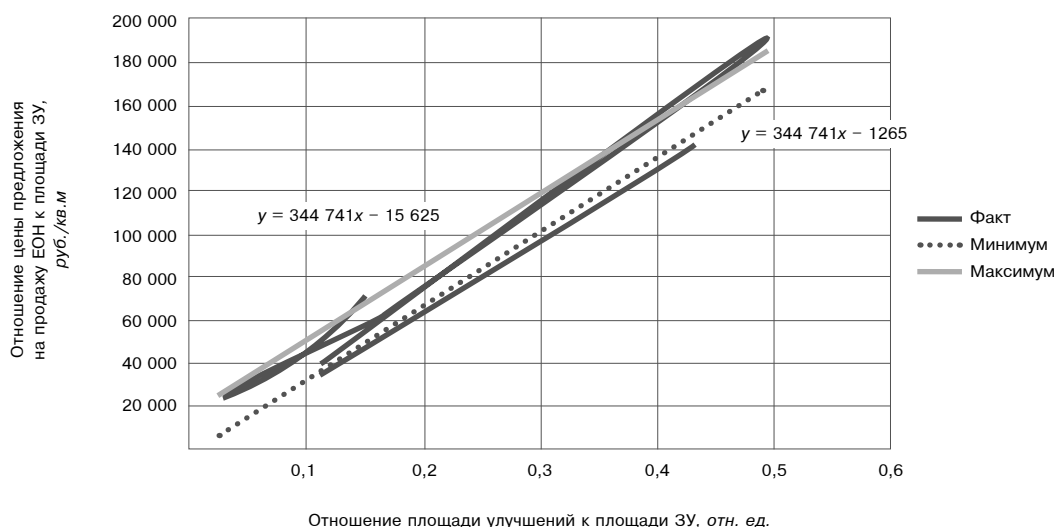
- максимальное значение удельной цены предложения улучшения в составе ЕОН можно определить, как

$$278\,493 + 52\,815 = 331\,308 \text{ руб./кв.м,}$$

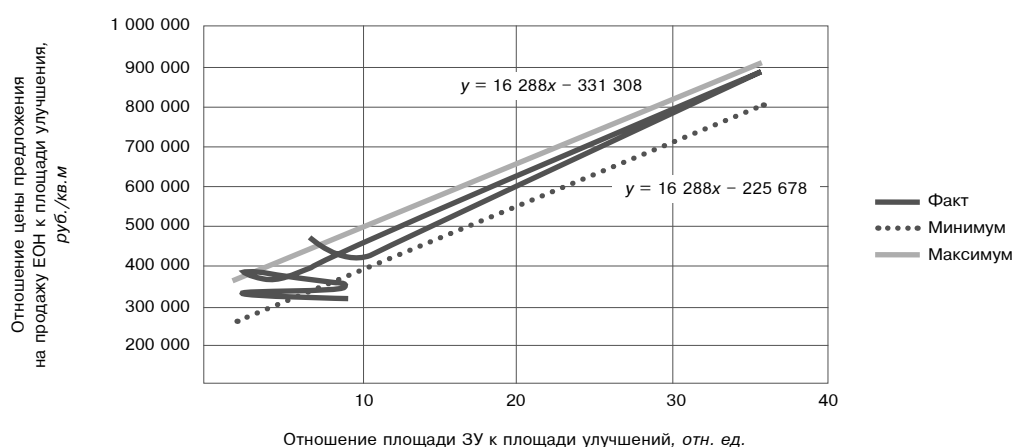
что на 19% больше наиболее вероятного значения.

Рисунок 3

Графическое представление доверительного интервала, в котором может находиться цена, по которой ЗУ целесообразно выставить на продажу в составе ЕОН



Графическое представление доверительного интервала, в котором может находиться цена, по которой улучшения целесообразно выставить на продажу в составе ЕОН



Графическое представление доверительного интервала, в котором может находиться цена, по которой улучшения целесообразно выставить на продажу в составе ЕОН, показано на рис. 4.

Как следует из рис. 3 и 4, исходя из ценовой тенденции, определяемой ценами предложений на продажу объектов-аналогов, ЗУ и улучшения целесообразно выставить на продажу в составе ЕОН по удельным ценам, находящимся в **доверительных интервалах** от 1 условного руб./кв.м до 15 625 руб./кв.м и от 225 678 руб./кв.м до 331 308 руб./кв.м соответственно.

Минимальную удельную цену предложения ЗУ на продажу мы определяем равной 1 условному руб./кв.м, исходя из того, что она не может быть отрицательной, продавец никогда не платит покупателю.

Применяя к указанным минимальным и максимальным значениям удельных цен ЗУ и улучшения значение корректировки на торг (см. табл. 3), равные соответственно максимуму и минимуму доверительного интервала, получаем величины доверительных интервалов их удельных рыночных стоимостей, а умножая на соответствующие значения площадей – величины доверительных интервалов рыночных стоимостей ЗУ и улучшения, а также ЕОН (см. табл. 6).

Таблица 6

Определение доверительного интервала значения рыночной стоимости объекта оценки

	Земельный участок		Улучшение	
	Доверительный интервал			
	минимум	максимум	минимум	максимум
Удельная цена предложения на продажу в составе ЕОН, руб./кв.м	1	15 625	225 678	331 308
Корректировка на торг. Неактивный рынок. Коттеджи. Доверительный интервал	0,856	0,874	0,856	0,874
Удельная рыночная стоимость, руб./кв.м	1 условный	13 656	193 180	289 563
Площадь, кв.м	20 534		2 692	
Рыночная стоимость, руб.	1 условный	280 417 438	520 041 551	779 504 113
Доверительный интервал	минимум		максимум	
Рыночная стоимость единого объекта недвижимости, руб.	520 041 552		1 059 921 550	
Рыночная стоимость единого объекта недвижимости, точечное значение, руб.	776 023 744			
Отношение границы интервала к точечному значению	0,67		1,37	

В табл. 6 в соответствии с правилами интервальной арифметики:

- максимальные значения корректировок применены к минимальным значениям удельных цен;
- минимальное значение рыночной стоимости ЕОН получено сложением минимальных рыночных стоимостей ЗУ и улучшения;
- максимальное значение рыночной стоимости ЕОН получено сложением максимальных рыночных стоимостей ЗУ и улучшения.

Помимо этого, минимальная величина удельной цены ЗУ, как условная величина – 1 условный руб./кв.м – не корректировалась и не умножалась на площадь. Соответственно, минимальная граница доверительного интервала значений рыночной стоимости ЗУ принимается равной 1 условному рублю.

В итоге, как следует из табл. 5, минимальная граница доверительного интервала, в котором может находиться рыночная стоимость ЕОН, на 32% меньше ее наиболее вероятного значения, а максимальная граница – на 37% больше, т.е. доверительный интервал не является симметричным. При этом, его границы являются именно обоснованными, а не представляющими собой «мнение оценщика, эксперта и т.п.».

Расширенный интервал на основании максимальной абсолютной ошибки

В данном случае мы используем ту же самую логику, что и выше, однако, и для ЗУ,

и для улучшений мы используем не средние (по модулю), а максимальные отрицательные и положительные абсолютные ошибки модели.

Из табл. 5 следует, что для ЗУ:

- Максимальная отрицательная абсолютная ошибка модели составляет – 13 398 руб./кв.м (аналог 5).
- Соответственно, минимальное значение удельной цены предложения ЗУ в составе ЕОН составит

$$7180 - 13\,398 = -6218 \text{ руб./кв.м.}$$

- Максимальная положительная абсолютная ошибка составляет 14 762 руб./кв.м (аналог 7).
- Соответственно, максимальное значение удельной цены предложения ЗУ в составе ЕОН составит

$$7180 + 14\,762 = 21\,941 \text{ руб./кв.м.}$$

При тех же условиях для улучшения:

- Максимальная отрицательная абсолютная ошибка = -81 765 руб./кв.м (аналог 1).
- Соответственно, минимальное значение удельной цены предложения улучшения в составе ЕОН составит

$$278\,493 - 81\,765 = 196\,728 \text{ руб./кв.м.}$$

- Максимальная положительная абсолютная ошибка = 111 133 руб./кв.м (аналог 8).
- Соответственно, минимальное значение удельной цены предложения улучшения в составе ЕОН составит

$$278\,493 + 111\,133 = 389\,626 \text{ руб./кв.м.}$$

Рисунок 5

Графическое представление расширенного интервала, в котором может находиться цена, по которой ЗУ целесообразно выставить на продажу в составе ЕОН

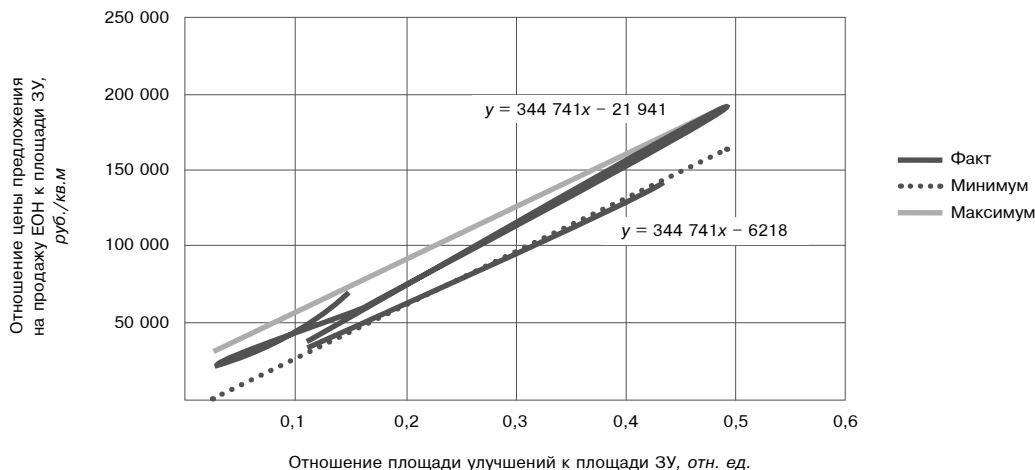
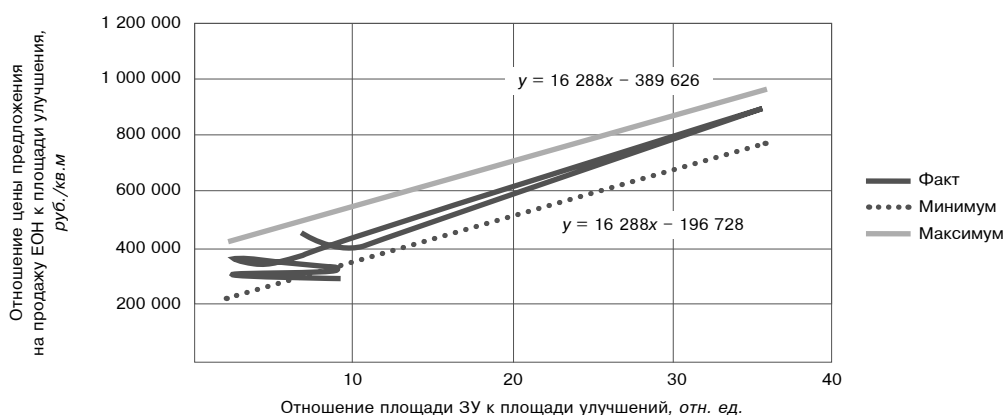


Рисунок 6

Графическое представление расширенного интервала, в котором может находиться цена, по которой улучшения целесообразно выставить на продажу в составе ЕОН



Графическое представление расширенного интервала, в котором может находиться цена, по которой ЗУ и улучшения целесообразно выставить на продажу в составе ЕОН, показано на рис. 5 и 6.

Как следует из рис. 5 и 6, исходя из ценовой тенденции, определяемой ценами предложений на продажу объектов-аналогов, ЗУ и улучшения целесообразно выставить на продажу в составе ЕОН по удельным ценам, находящимся в **расширенных интервалах** от 1 условного руб./кв.м до 21 941 руб./кв.м и от 196 728 руб./кв.м до 389 626 руб./кв.м соответственно.

При этом, обоснование величины удельной цены ЗУ в 1 условный руб./кв.м остается таким же, как и в предыдущем случае.

Далее, осуществляя все те же действия (имеющие те же правила и обоснования), что и в случае доверительного интервала, и используя расширенный интервал корректировки на торг (см. табл. 3), определяем границы расширенного интервала, в котором может находиться рыночная стоимость ЕОН и его составных частей (см. табл. 7).

В итоге, как следует из табл. 7, минимальная граница расширенного интервала, в котором может находиться рыночная стоимость ЕОН, на 47% меньше ее наиболее вероятного значения, а максимальная граница – на 77% больше, т.е. расширенный интервал, как и доверительный интервал, не является симметричным.

Таблица 7

	Земельный участок		Улучшение	
	Расширенный интервал			
	минимум	максимум	минимум	максимум
Удельная цена предложения на продажу в составе ЕОН, руб./кв.м	1 условный	21 941	196 728	389 626
Корректировка на торг. Неактивный рынок. Коттеджи. Доверительный интервал		0,916	0,814	0,916
Удельная рыночная стоимость, руб./кв.м	1 условный	20 098	160 137	356 897
Площадь, кв.м	20 534		2 692	
Рыночная стоимость, руб.	1 условный	412 691 429	431 087 706	960 767 844
Доверительный интервал	минимум		максимум	
Рыночная стоимость единого объекта недвижимости, руб.	412 691 429		1 373 459 272	
Рыночная стоимость единого объекта недвижимости, точечное значение, руб.	776 023 744			
Отношение границы интервала к точечному значению	0,53		1,77	

Итоговые результаты оценки рыночной стоимости и обоснованные границы интервалов, в которых она может находиться

	Расширенный интервал				
	минимум	Доверительный интервал			максимум
		минимум	наиболее вероятное (конкретное) значение	максимум	
	руб.				
Земельный участок	1 условный		127 530 514	280 417 438	412 691 429
Улучшения	431 087 706	520 041 551	648 493 230	779 504 113	960 767 844
Единый объект недвижимости	412 691 429	520 041 552	776 023 744	1 059 921 550	1 373 459 272
Отношение границы интервала к наиболее вероятному (точечному) значению	0,53	0,67	1,00	1,37	1,77

При этом, как и в случае доверительного интервала, его границы являются именно обоснованными рыночными данными, использованными в оценке рыночной стоимости, а не представляющими собой «мнение оценщика, эксперта и т.п.».

Итоговые результаты и заключение

Все полученные выше результаты оценки указанного выше объекта оценки объединены в табл. 8.

Вербальная оценка вероятностей истинности значения рыночной стоимости

Если применить логику, изложенную в работе [12], то вербальная оценка вероятности нахождения рыночной стоимости будет следующей:

1. Максимальную относительную вероятность истинности имеет утверждение о том, что рыночная стоимость находится в расширенном интервале – от 412 691 429 до 1 373 459 272 руб. Эту вероятность истинности можно оценить, как «ясные и убедительные доказательства». При этом могут иметься некоторые сомнения, связанные, например, с тем, что в ходе анализа были выявлены не все аналоги. Однако, в соответствии с данным стандартом устранять все «разумные сомнения», которые могут иметь место, не требуется. Соответственно, качественно оценить вероятность истинности данного заключения можно как «существенно больше 50%, но не близко к 100%».
2. Среднюю относительную вероятность истинности имеет утверждение о том, что

рыночная стоимость находится в доверительном интервале – от 520 041 552 до 779 504 113 руб. Эту вероятность истинности можно оценить, как «баланс (преобладание) доказательств» – утверждение скорее вероятно, чем не вероятно. Соответственно, качественно оценить вероятность истинности данного заключения можно как «немного больше 50%».

3. Минимальную относительную вероятность истинности имеет утверждение о том, что рыночная стоимость будет равна 776 023 744 руб. Вместе с тем, по нашему мнению, это утверждение подкреплено «такими релевантными доказательствами, которые разумный ум может принять в качестве адекватного обоснования заключения» (более того, традиционно принимал и принимает). Поэтому, имеются все основания для соответствия этого утверждения стандарту доказывания «существенные доказательства» с оценкой вероятности истинности «менее 50%» (без дальнейших уточнений).

Заключительные замечания

Особо отметим то обстоятельство, что для определения границ и доверительного, и расширенного интервалов рыночной стоимости мы не использовали никаких дополнительных рыночных и не рыночных цен, помимо уже использованных при определении наиболее вероятного значения рыночной стоимости. Это наглядно и в полном объеме демонстрирует рыночную информацию об интервальном характере полученного наиболее вероятного значения рыночной стоимости, которая хотя и не была скрыта от пользова-

теля отчета при традиционном способе представления результата оценки, но на которую в соответствии со сложившимися в оценке нормами делового оборота, просто не было обращено внимание (если не сказать, что она была уведена на второй план рассуждений, прошла неким фоном к итоговому «точному» значению рыночной стоимости).

Существенно, что полученные границы и доверительного, и расширенного интервалов никоим образом не изменяют базу оценки с рыночной на ликвидационную, инвестиционную или какую-то еще. Они относятся именно к наиболее вероятному точечному значению рыночной стоимости, которое также никак не изменилось в процессе определения границ доверительного интервала.

Отметим также, что **наличие границ интервалов существенно расширяет объем информации, предоставляемой пользователю в отчете об оценке.**

Например:

- использование нижних границ интервалов поможет:
 - ✓ залогодержателю обоснованно, а не нормативно, определить величину залогового дисконта конкретного предмета залога, находящемуся в определенном месте и в определенную дату оценки;
 - ✓ организатору торгов – определить начальные цены торгов на повышение или цену отсечения торгов на понижение.

- использование верхних границ интервалов поможет организатору торгов – определить начальные цены торгов на понижение.

При этом, ни первый ни второй не должны получить упрек в том, что они выходят за рамки понимания рыночной стоимости – указанные значения не могут быть рассмотрены никак иначе, нежели значения рыночной стоимости, различающиеся уровнем своей вероятности.

Таким образом, в данной статье мы решили две важные, по нашему мнению, задачи:

1. продемонстрировали возможности применения ОММВ для оценки рыночной стоимости редкого объекта в условиях, когда применение традиционных техник, как минимум, представлялось сомнительным;
2. продемонстрировали возможности ОММВ для обоснования границ интервала, в котором, не «по мнению оценщика» или еще кого-либо, а в соответствии с имеющимися в распоряжении рыночными данными, находится рыночная стоимость объекта оценки.

Помимо этого, мы дали вербальную оценку вероятностей истинности значения рыночной стоимости, основанные на границах соответствующих интервалов.

Список литературы:

1. Вовк А.С., Козин П.А., Кузнецов Д.Д., Кривошея В.А. (2017), Обоснование нововведений в стандарте СРО «Ассоциация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки»» «Об определении рыночной стоимости активов для целей установления стартовой цены открытых торгов», Вопросы оценки, №1, 2017.
2. Козин П.А., Кузнецов Д.Д., Ольшанникова И.С. (2017), Методология оценки: от разброса значений стоимости объектов оценки к интервалам стоимости, Имущественные отношения в РФ, №10, 2017.
3. Федеральный Стандарт Оценки №9 «Оценка для целей залога» (проект), Бюллетень RWAY, №270, 2017; Слуцкий А.А. Комментарий к предлагаемым НАОК изменениям в ФСО №9 «Оценка для целей залога», там же.
4. Седых А. (2014), Классификация загородной недвижимости Подмосковья, рмнт.ру, <http://www.rmnt.ru/story/realty/384447.htm>
5. Лейфер Л.А., Кашникова З.А. (2005), Модифицированный метод выделения для оценки рыночной стоимости земельных участков производственно-складского назначения, Имущественные отношения в РФ, 2005, №10.
6. Лейфер Л.А. (2015), Метод оценки земельных участков, основанный на рыночных данных об единичных объектах недвижимости, Имущественные отношения в РФ, 2015, №4.
7. Лейфер Л.А., Крайникова Т.Е. (2016), Практическое применение модифицированного метода выделения для оценки земельных участков и объектов капитального строительства, Имущественные отношения в РФ, 2016, №3.
8. Слуцкий А.А. (2015), Обобщение модифицированного метода выделения (на примере складского комплекса), Регистр оценщиков, 2015, №20, <http://tmpo.su/?s=Обобщение+модифицированного+метода+выделения>.
9. Слуцкий А.А. (2017), Обобщенный модифицированный метод выделения на примере оценки домовладения (коттеджа на земельном участке), Бюллетень RWAY, №262.
10. Слуцкий А.А., Слуцкая И.А. (2018), Применение обобщенного модифицированного метода выделения совместно с предварительными и заключительными корректировками (на примере оценки банковского здания на земельном участке в Москве), Бюллетень RWAY, 2018, №274.
11. ПЦМийОО (2016), Справочник оценщика недвижимости – 2016. Том IV. Жилая недвижимость. Изд. четвертое. Под ред. Л.А. Лейфера. Нижний Новгород, 2016.
12. Слуцкий А.А. (2016), Доказательственная вероятность в оценке. Концептуальное понимание природы рыночной стоимости, Бюллетень RWAY, №237.