

Методика учета влияния динамики рынка на рыночную стоимость объекта оценки, определенную в рамках сравнительного подхода

Автор: Скоркин Сергей Сергеевич, специалист компании “Перспектива”, оценщик I категории

E-mail: SSkorkin@perspectio.ru

В соответствии с Федеральными стандартами оценки (ФСО 2) рыночная стоимость объекта оценки определяется как наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме [1].

Однако объект оценки реализуется на открытом рынке не мгновенно. Между моментом, когда объект представляется на рынке (публичная оферта) и датой совершения сделки с ним проходит некоторый промежуток времени, который называется сроком экспозиции объекта [2]. При определении рыночной стоимости объекта на основе сравнительного подхода стоимость

объекта оценки определяется без учета этого обстоятельства. Эксперт-оценщик производит исследование рынка объектов, аналогичных объекту оценки и на основе данного исследования делает заключение о стоимости объекта оценки на определенную дату (дату оценки). Однако любой рынок обладает некоторой динамикой и за время, принятое в качестве срока экспозиции стоимость объекта оценки может существенно измениться.

Собственник, следящий за состоянием рынка в течение срока экспозиции, будет изменять цену предложения объекта оценки в соответствии с изменением стоимости основных аналогов, на которые он ориентируется, назначая цену для своего имущества.

В этом случае стоимость, по которой собственник передаст свое имущество покупателю, может существенно отличаться от стоимости, определенной оценщиком в рамках сравнительного подхода на дату оценки. Таким образом, вид рыночной стоимости объекта оценки, определяемой в рамках “классических” методов сравнительного подхода является частным случаем рыночной стоимости объекта оценки, когда стоимость объектов-аналогов не изменяется в течение срока экспозиции (рынок находится в состоянии равновесия, спрос равен предложению).

Каким образом должно учитываться изменение стоимости объектов-аналогов, влияющих на стоимость объекта оценки, в течение срока экспозиции объекта на неравновесном рынке?

С точки зрения математики стоимость объекта оценки, определяемая в рамках сравнительного подхода, является функцией от стоимости аналогичных объектов, представленных на рынке в данный момент времени: $C_0 = f(C_1, C_2, \dots, C_n)$. В свою очередь, стоимость объектов, аналогичных объекту оценки, меняется со временем и определяется множеством различных, изменяющихся со временем факторов. Таким образом, можно утверждать, что стоимость объектов-аналогов является функцией от момента времени ($C_i = f(t_i)$).

Отсюда следует, что и стоимость объекта оценки также является функцией от момента времени ($C_0 = f(t_i)$).

Для того чтобы определить стоимость объекта оценки с учетом срока его экспозиции, выведем математическое определение срока экспозиции.

Срок экспозиции – это промежуток времени, между моментом, когда объект оценки представляется на рынке (t_1) и датой совершения сделки (t_n), на котором реализация объекта оценки по стоимости $C = f(t_i)$ имеет вероятность $p(t)$ равную k , при этом вероятность реализации данного объекта за данный промежуток времени равна единице:

$$\int_{t_1}^{t_n} (f(x)dx) = 1;$$

$$p(t) = k \text{ для } t_1 \leq t \leq t_n;$$

$$p(t) = 0 \text{ для } t_1 > t \text{ и } t > t_n;$$

Такая запись отвечает закону нормального распределения случайной величины на отрезке.

При этом:

$$k = \frac{1}{t_n - t_1};$$

Тогда стоимость объекта оценки, определенная с учетом срока его экспозиции составит сумму произведений вероятности его реализации на стоимость объекта в момент времени t_i :

$$C_p = \int_{t=1}^{t=n} p(t) \times C(t) dt,$$

Так как:

$$p(t) = const \Rightarrow C_p = p(t) \int_{t=1}^{t=n} C(t) dt,$$

$$p(t) = \frac{1}{t_n - t_1},$$

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, определенная с учетом динамики рынка в период его экспозиции определяется формулой:

$$C_p = \frac{1}{t_n - t_1} \times \int_{t=1}^{t=n} C(t) dt,$$

Приведем пример. Допустим, стоимость объекта оценки, определенная на основе сравнительного подхода на дату оценки равна 100 единицам; типичный срок экспозиции для объектов, аналогичных объекту оценки составляет 5 месяцев. Динамика средней стоимости объектов-аналогов, может быть выражена зависимостью, определенной на основе мониторинга рынка: $C(t) = 24,162 \ln(t) + 103,06$.

Тогда:

$$p(t) = 0,2;$$

$$C_p = 0,2 \times \int_{t=1}^{t=n} (24,162 \times \ln(t) + 103,06) dt ;$$

$$C_p = 0,2 \times 24,162 \times \int_{t=1}^{t=n} \ln(t) dt + 103,06 ;$$

$$C_p = 4,8324 \times (t \ln(t) - t) \Big|_{t=1}^{t=n} + 103,06 ;$$

$$C_p = 122,6176 ;$$

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, определенная без учета динамики рынка составила 100 ед. Рыночная стоимость объекта оценки, определенная с учетом динамики рынка в течение срока экспозиции составила 122,6 ед.

Список литературы

1. Об утверждении федерального стандарта оценки. Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2) : Приказ N255 Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации // Российская газета - 20 июля 2007 г.

2. Об утверждении федерального стандарта оценки. Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1) :
Приказ N256 Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации // Российская газета - 20 июля 2007 г.