



Вне всяких сомнений, результаты оценочной деятельности выступают информационной базой для принятия эффективных решений любыми хозяйствующими субъектами, что делает оценочную деятельность важнейшим аспектом развития рыночных отношений в экономике страны. Но, вместе с повышением уровня востребованности оценочной деятельности, повышаются и требования к качеству и достоверности результатов оценки. Почему тема, которую я раскрываю, является важной в настоящий момент? Казалось бы, ответ на него достаточно прост – наличие многочисленных методологических проблем оценки различных объектов создает реальное препятствие для получения достоверных и объективных результатов оценочной деятельности, что, в свою очередь, негативно отражается на качестве оценочной деятельности, в целом, дискредитируя ее основные цели и задачи.

Выявление указанных проблем и разработка путей их решения – важнейшие аспекты, свидетельствующие о высокой степени актуальности темы настоящего эссе. Разберемся со всем по порядку. Что такое методологические проблемы оценки объектов оценки? Говоря о методологических проблемах оценки объектов, установим их значение, прибегнув к этимологическому определению понятия «методология», под которым подразумевается учение о методах, приемах, способах, подходах к исследованию предмета. Методология – это область теоретического знания о методах мышления и деятельности. Метод в отечественной литературе определяется как форма теоретического (созерцательного) и практического освоения действительности, которая исходит из закономерностей движения исследуемого объекта, как система регулятивных принципов познавательной, преобразующей, практической деятельности, как совокупность, сумма, набор методов. Таким образом, методологические проблемы оценки объектов оценки представляют собой проблемы, имеющие место при применении тех или иных методов, способов и подходов в процессе оценки тех или иных объектов.

Основные проблемы доходного подхода:

Во-первых, доходный подход применим для оценки стоимости только такого имущества, которое приносит экономический результат (экономическую выгоду) и расчет которого реально возможен.

Например, оцениваемый машинный комплекс должен обладать экономической обособленностью, т.е. его можно вычленил из всей производственной системы предприятия, можно рассчитать валовой доход от продукции или работ, которые он производит, и можно учесть затраты, связанные с функционированием этого комплекса. Только при этом условии можно сделать расчеты притоков и оттоков денежных средств в рамках данного машинного комплекса. Однако многие машинные комплексы на предприятиях замкнуты на выполнение промежуточных операций (например, по изготовлению и обработке заготовок, полуфабрикатов и деталей, сборке узлов, выполнению транспортных, контрольных, ремонтных, испытательных и других работ). Чистый доход от функционирования таких комплексов рассчитать надежно невозможно, и это существенно ограничивает сферу применения методов дисконтированных доходов и прямой капитализации для оценки машин, оборудования и транспортных средств. Только метод равноэффективного функционального аналога лишен этого недостатка.

Во-вторых, для оценки текущей стоимости требуется привлечь большой объем разнообразной экономической и производственно-технологической информации. Надежность конечного результата оценки доходным подходом зависит от достоверности прогнозов динамики на многолетнюю перспективу таких показателей, как цены, тарифы, налоговые ставки и т.д., от надежности исходных данных о показателях, характеризующих работу оцениваемого комплекса, от правильности примененных методик учета и калькулирования затрат, назначения ставки дисконта, учета стоимости сопряженного недвижимого имущества и т.д. Так как источников ошибок много, то получаемый итоговый результат оценки не всегда оказывается точным.

Таким образом, оценка имущества с позиции доходного подхода во многом зависит от того, каковы перспективы получения доходов от оцениваемого объекта. Преимущество доходного подхода состоит в учете перспектив будущей доходности объекта имущества. Главный недостаток данного подхода – его умозрительность, порой основанная на неадекватных прогнозах.

Такой метод оценки предполагает предварительный анализ определенной информационной базы и соответствующий алгоритм расчета. Метод оценки позволяют определить стоимость имущества на конкретную дату и все методы являются рыночными, т.к. учитывают сложившуюся рыночную конъюнктуру, рыночные ожидания инвесторов, рыночные риски, сопряженные с оцениваемым объектом.

В зависимости от факторов стоимости, являющихся основными переменными в алгоритмах, методы оценки подразделяются на методы доходного, сравнительного и затратного подхода. Каждый подход позволяет «уловить» определенные факторы стоимости. Так, при оценке с позиции доходного подхода, во главу угла ставится доход, как основной фактор, определяющий величину стоимости объекта. Чем больше доход, приносимый объектом оценки, тем больше величина его рыночной стоимости при прочих равных условиях. При этом имеет значение продолжительность периода получения возможного дохода, степень и вид рисков, сопровождающих данный процесс. Оценщик, внимательно изучающий соответствующую рыночную информацию, пересчитывает эти выгоды в единую сумму текущей стоимости. Доходный подход - это определение текущей стоимости будущих доходов, которые, как ожидается, принесут использование и возможная дальнейшая продажа собственности. В данном случае применяется оценочный принцип ожидания.

Однако большинство рынков являются несовершенными, предложение и спрос не находятся в равновесии. Потенциальные пользователи могут быть неправильно информированы, производители могут быть неэффективны. По этим, а также и по другим причинам данный подход могут давать различные показатели стоимости.

Список литературы:

1. Григорьев В.В., Федотова М.А. Оценка предприятий: теория и практика/ Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 2015
2. Экспертиза отчетов об оценке. Учебник; Гостехиздат - Москва, 2015;
- 3) Под редакцией Косоруковой И. В. Оценка стоимости имущества Университет - М., 2015;
- 4) М.А. Эскиндаров «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» Москва 2014
- 5) Постановление Правительства РФ от 06.07.2001 N 519 "Об утверждении стандартов оценки" // Собрание законодательства РФ, 16.07.2001, N 29, ст. 3026.