

МЕТОДИКА ПРЕПОДАВАНИЯ АВТОМАТИЗАЦИИ ОЦЕНКИ В ДИСЦИПЛИНЕ «ОЦЕНКА СТОИМОСТИ»

В курсах, посвященных оценке, читаемых в разных странах, традиционно отсутствует тема, посвященная автоматизации при проведении оценочных расчетов и использованию всемирной сети в оценочной деятельности. В статье излагается методика преподавания этой существенной в нынешних условиях темы.

ВВЕДЕНИЕ

Оценка – сложный процесс, требующий высокой квалификации исполнителя, его свободной ориентации на рынке, знания состояния и тенденций спроса-предложения на различных его сегментах. Процедура оценки имущества – совокупность приемов, обеспечивающих процессы:

- сбора и анализа данных;
- проведение расчетов стоимости имущества;
- оформления результатов оценки.

Все три вышеотмеченных процесса отличаются значительной трудоемкостью.

Успех процесса оценки во многом предопределяется качеством информации, на основе которой принимаются заключения. Это обстоятельство, как правило, влечет за собой использование специализированных баз данных, а также необходимость поиска информации во всемирной сети.

Проведение расчетов и оформление результатов также предопределяет необходимость их автоматизации.

В то же время вышеотмеченные аспекты отсутствуют в изложении курсов, посвященных оценке, а также в учебниках (см., напр., [1–5]). Учитывая важность и актуальность, один из авторов (Н.Ю.Т.) ввел эту тему в читаемые им дисциплины по оценке (см., [6]). Настоящая статья представляет собой методическую разработку содержания изложения темы автоматизации в оценочной деятельности.

АВТОМАТИЗАЦИЯ РАСЧЕТОВ

Каждый объект оценки отличается индивидуальностью и потому требует творческого подхода оценщика, основанного на его

знаниях, суждениях и опыте, а это возможно осуществить лишь с помощью программы, способной настраиваться в соответствии с желаниями пользователя.

Наиболее важным вопросом при использовании программных продуктов по оценке стоимости является подготовка качественной информации, необходимой для проведения расчетов. Это связано с тем, что расчет показателей, осуществляемый программными продуктами, проводится непосредственно на основании введенной исходной информации. Следовательно, от полноты и достоверности информационной базы напрямую зависит объективность полученных результатов и их адекватность действительности. При подготовке информации для проведения оценки стоимости с помощью программных продуктов прежде всего необходимо иметь в виду, что наполнение блоков исходных данных напрямую зависит от выбранных критериев оценки: в зависимости от целей оценки и вида стоимости конечный результат может существенно различаться.

Процесс корректной подготовки исходной информации, необходимой для определения стоимости объекта оценки в условиях автоматизации, можно рассмотреть на примере использования имеющихся на рынке программных продуктов, основными показателями качества которых являются:

- возможность реализации пакета на распространенных типах компьютерной техники с использованием доступной операционной среды;
- надежность в работе;
- быстродействие, позволяющее в приемлемые сроки производить расчеты необходимого количества вариантов, их сравнение и др.

Программы должны иметь удобный пользовательский интерфейс, что означает:

- возможность упрощения и минимизации трудоемкости ввода информации;
- возможность защиты от ошибок при вводе;
- наглядность результатов, достаточный объем графической информации.

Проанализировав рынок программных продуктов, можно вывод, что в Республике Беларусь практически отсутствуют современные высококачественные автоматизированные инструменты, и оцен-

щики, как правило, используют зарубежные, в основном российского производства, программные комплексы.

Типичными программными продуктами на рынке являются разработки российских компаний, рассмотренные ниже.

«Экспресс-оценка» (<http://www.express-ocenka.ru/>)

Программа предназначена для автоматизации процесса оценки недвижимости затратных расходов для целей: купли/продажи, залога, страхования, оценки инвестиционных проектов, переоценки зданий и др. Она автоматизирует почти все этапы деятельности по оценке объектов недвижимости, начиная от учета заказов и завершая выводом экспертных заключений. Система повышает производительность труда оценщика, в то же время сохраняя возможность его вмешательства на любом из этапов оценки.

Основными отличиями системы «Экспресс-оценка» от аналогичных продуктов для оценки объектов недвижимости являются:

- мощный и легко настраиваемый автоматизированный поиск аналога для оцениваемого объекта, учитывающий как общие показатели – назначение, отрасль, группу капитальности и т. д., так и конструкции и системы объекта;
- иерархическая и, следовательно, более удобная организация справочника аналогов;
- высокая готовность выходных отчетов по оценке объектов недвижимости для конечного использования, в соответствии с принятыми стандартами;
- простой и ясный пользовательский интерфейс;
- сравнительно низкая цена.

“Экспресс-оценка” позволяет значительно повысить эффективность работы с помощью следующих возможностей системы:

- проведения оценки восстановительной стоимости нового объекта (здания) затратным методом на основании данных справочников УПВС (укрупненных показателей восстановительной стоимости);
- вычисления износа объекта (здания) одним из 2-х способов: методом, основанным на справочниках ВСН 53-86(р), либо вручную самим экспертом;
- вычисления рыночной (восстановительной и остаточной) стоимости объекта (здания);
- автоматизированной корректировки стоимости объекта в зависимости от его изменений (улучшений) по сравнению с объектом;

- приведения полученной стоимости из цен используемых справочных материалов к ценам на дату оценки автоматизированным путем;

- реализации диалога с пользователем в процессе оценки объекта (здания) в форме мастера;

- иерархической структуры справочников УПВС;

- возможности выполнять оценку нескольких объектов (зданий);

- наличия функции поиска наиболее похожего аналога;

- возможности просматривать данные используемых справочников;

- сохранения (восстановления) результатов проведенной оценки в файл (из файла);

- формирования отчета по оценке объекта недвижимости в формате Microsoft® Word 97 и выше.

«ValMaster Appraiser» (<http://www.valmaster.ru/>) – программный комплекс для автоматизации оценки недвижимости. Область применения – оценка рыночной и других видов стоимостей, переоценка основных средств. Предназначен для:

- автоматизации выполнения типовых расчетов при оценке стоимости недвижимости затратным подходом (расчет стоимости нового строительства и общего физического износа);

- автоматизации выполнения типовых расчетов при оценке стоимости недвижимости доходным подходом (прогнозирование и капитализация доходов);

- автоматизации выполнения типовых расчетов при оценке стоимости недвижимости сравнительным подходом;

- автоматической генерации отчетов в соответствии со стандартами оценки недвижимости.

«Оценка недвижимости»

(<http://www.finanalisis.ru/index.php?ocenska>)

Программа “Оценка недвижимости” предназначена для определения рыночной стоимости объектов недвижимости и земельных участков с последующим составлением итогового документа следующими методами (следует обратить внимание на архаичную терминологию!):

- методом сравнения продаж;

- статистическим методом;

- доходным методом;

- затратным методом.

На основе заведенной пользователем базы данных сделок купли-продажи объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому, программа позволяет быстро и удобно методами статистики и сравнения продаж определить стоимость оцениваемого объекта в соответствии с ограничениями, установленными пользователем.

Кроме этого программа также позволяет рассчитать стоимость объекта доходным методом на основе прогнозирования будущих поступлений от его использования, на основе модели чистой приведенной стоимости и расчета капитализированной стоимости предприятия в послепрогнозный период.

В программе также присутствует возможность определить стоимость объекта, аналогичного оцениваемому объекту недвижимости, затратным методом, основанным на определении затрат, которые понесет покупатель при строительстве объекта-аналога.

Затем, по желанию пользователя, по всем либо по отдельно отобранным методам оценки составляется отчет, трансформирующийся в MS Word с возможной последующей, если потребуется, коррективкой и распечаткой.

В отчет переносятся сформированные в файле MS Excel таблицы, текст и автоматически определяемая, с учетом веса каждого из используемых при оценке подходов в зависимости от их значимости, стоимость.

«Appraismach» (<http://www.prominfo.ru/>)

Система предназначена для информационно-вычислительного обеспечения работ по оценке (переоценке) стоимости машин и оборудования. Она предназначена как для профессиональных оценщиков, так и для предприятий и организаций, намеренных самостоятельно переоценить балансовую или оценить рыночную стоимость основных средств.

Система обеспечивает многовариантную оценку стоимости машин и оборудования, формирование отчета с экспортом выходных файлов в табличный процессор Excel, Word и т. д.

Система разработана на СУБД Visual FoxPro (версии 5.0) и предназначена для работы в среде MS Windows, в монопользовательском и сетевом вариантах.

«СтОФ» – ЗАО Кодинфо (<http://www.codinfo.ru/stof.shtml>)

Комплекс «СтОФ» предназначен для определения восстановительной стоимости основных фондов предприятий всех форм собственности, классификации и кодирования объектов основных

фондов по ОКОФ и определения соответствующих им амортизационных групп.

ПИК «СтОФ» позволяет автоматизировать процесс определения восстановительной стоимости основных фондов (с помощью индексов – дефляторов или по аналогам из баз данных).

Комплекс «СтОФ» также позволяет:

- оценщику самостоятельно группировать оцениваемое имущество по произвольным признакам (коды ОКОФ, шифры ЕНАО, наименование и пр.), назначать и модифицировать коэффициенты переоценки групп основных фондов;
- осуществлять переоценку по индексам-дефляторам не только объектов, приобретенных (переоцененных) позднее 01.01.1997, но и приобретенных после 1950 года;
- импортировать и экспортировать данные в формате Microsoft Excel с использованием буферов обмена;
- оценивать одновременно несколько предприятий и сохранять рабочие копии отчетов;
- импортировать в программу или создавать собственные базы данных;
- осуществлять многофакторный поиск в имеющихся базах;
- получать справочную информацию – описание шифра ЕНАО и кода ОКОФ оцениваемого объекта;
- автоматизировать процесс классификации основных фондов в соответствии с ОКОФ.

«eXponent PC Appraiser» (<http://www.e-x.ru/>)

Программа предназначена для оценки стоимости и определения конфигурации компьютера. Программа определяет основные компоненты, из которых состоит ваш компьютер, такие как процессор, материнская плата, оперативная память, жесткие диски, видеокарта, монитор, корпус, клавиатура, мышь, и на основе этой информации подбирается наиболее соответствующая вашей конфигурации ценовая модель. Показывается минимальная, максимальная и средняя по базе стоимость ценовой модели.

АВТОМАТИЗАЦИЯ ПОИСКА ИНФОРМАЦИИ

В первую очередь в этом разделе следует отметить необходимость использования в процессе оценки различных баз данных, что существенно ускоряет работу по сравнению с использованием бумажных носителей информации. Типичным примером явля-

ются справочники укрупненных показателей восстановительной стоимости (УПВС), применяемые в расчетах затратным подходом.

Развитие информационных технологий привело к созданию и быстрому росту всемирной Сети, формированию информационной среды, оказывающей влияние на все сферы человеческой деятельности. К числу наиболее перспективных направлений применения современных информационных технологий относится оценочная деятельность.

При проведении оценочных расчетов и составлении экспертных заключений об оценке требуется серьезный анализ рыночной ситуации, постоянное обновление информационных данных. Для профессиональной оценки необходимы актуальные значения таких показателей, как индексы фондового рынка, котировки валют, индексы фондового и кредитного рынков, показатели доходности рынка недвижимости. Некоторые из этих показателей можно найти на официальных сайтах Национального банка Республики Беларусь (<http://www.nbrb.by/>), сайтах белорусских банков, Белорусской валютно-фондовой биржи (<http://www.bcse.by/>).

Пополнение информации в Сети происходит высокими темпами, и единственным способом поиска информации является использование поисковых систем. В рунете (части Сети в зоне .ru) самыми популярными поисковыми службами являются yandex.ru и gambler.ru. В байнете (ресурсы в зоне .by) наиболее популярен поисковик open.by. Однако самым популярным все же является международный google.com (имеет русскоязычную локализованную версию). Оценка результатов поиска – это необходимый критический этап поиска, которым часто пренебрегают.

Сегодня уже невозможно обойтись без электронной почты для общения, без Сети для получения информации, без собственных внешних веб-узлов для рекламы своей продукции и услуг, поиска новых партнеров и клиентов. Одним из неперенных требований является создание современной электронной инфраструктуры.

Сообщество профессиональных оценщиков располагает своими собственными информационными ресурсами.

Международный комитет по стандартам оценки (МКСО) (<http://www.ivsc.org/>). В феврале 2005 г. вышло седьмое издание Международных стандартов оценки (МСО 2005). В 2004 году Совет по Международным стандартам финансовой отчетности

(СМСФО) сделал множество существенных изменений в бухгалтерских стандартах, связанных с недвижимым имуществом и другими внеоборотными активами. МКСО пересмотрел свои стандарты в МСО 2005, чтобы отразить эти изменения. Два стандарта наиболее затронуты пересмотренными Международными стандартами финансовой отчетности – это Международное применение оценки 1 «Оценка для финансовой отчетности» и Международное руководство по оценке 8 «Затратный подход для финансовой отчетности (А33)».

Европейская группа ассоциаций оценщиков (ЕГАО) (<http://www.tegoval.org/>) – была создана в 1977 году слиянием двух европейских объединений оценщиков, в одно из которых входило и Белорусское общество оценщиков. В задачи этой организации входили вопросы, связанные с определением различных видов стоимости недвижимости, и стандартизация оценочной деятельности.

В настоящее время ЕГАО определяет законодательство по оценке портфелей страховых компаний, законодательство по оценке собственности компаний, соотношение устойчивости европейских ипотечных банков.

Сертификация ЕГАО получила распространение после опубликования одобренного Европейской комиссией проекта плана сертификации оценщиков. Он был разработан на основании Европейского стандарта (Еврономы) по аттестации персонала EN45013. В настоящее время сертификат «Одобрено ЕГАО» используется в трех странах Европы. Кроме того, ЕГАО проводит контроль за деятельностью сертифицирующих органов. К сожалению, Европейские стандарты оценки, на соответствие которым проводится сертификация, не вполне гармонизированы с МСО.

Королевский институт привилегированных землемеров (RICS) (<http://www.rics.org>).

В странах СНГ также имеются организации, объединяющие профессиональных оценщиков, и связанные с ними специальности. Некоторые из них имеют свои представительства в Сети:

- Совет объединений оценщиков СНГ (<http://www.valuer-cis.ru>)
- Российское общество оценщиков (<http://www.mrsa.ru/>)
- Портал российских оценщиков (<http://www.valuer.ru/>)
- Российская гильдия риэлтеров (<http://www.rgr.ru/>)

• Украинское общество оценщиков (<http://www.uto.com.ua/>)

Республиканское общественное объединение “Белорусское общество оценщиков” (БОО) (<http://www.valuer-cis.ru/blr/>) создано в 1996 году. Общество является членом Европейской группы ассоциаций оценщиков, Конфедерации промышленников и предпринимателей (нанимателей), представляет республику в Совете объединений оценщиков СНГ.

В настоящее время в Республике Беларусь отсутствует информационный ресурс, ориентированный на обслуживание специалистов в области оценки стоимости. БОО имеет свой мини-сайт, который располагается на портале Совета объединений оценщиков СНГ (<http://www.valuer-cis.ru/blr/>). Необходимость создания портала белорусских оценщиков уже ни у кого не вызывает сомнений, работа в этом направлении ведется, и в ближайшее время он будет создан.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Принципиально важным в преподавании оценки является изложение ее самых современных особенностей, связанных с автоматизацией оценочной деятельности. Сделать это удобнее в главном курсе, посвященном оценке, следующем за теорией оценки. В настоящее время этот курс обычно называется «Оценка собственности».

В разделе этой дисциплины, посвященном согласованию результатов различных подходов к оценке и составлению экспертного заключения, следует предусматривать изложение тем «Автоматизация при проведении оценочных расчетов и составлении экспертных заключений об оценке» и «Использование всемирной сети для поиска информации по оценке», содержание которых дано выше.

Следует предусмотреть наличие этих вопросов в экзаменационных билетах, а также среди возможных тем для написания курсовой работы.

Чрезвычайно актуальными выглядят также магистерские диссертации, раскрывающие эти новые и весьма востребованные аспекты оценочной деятельности.

ЛИТЕРАТУРА

1. Real Estate Education throughout the World: Past, Present and Future. Ed. by K.-W. Schulte. – Boston e.a.: Kluwer Academic Publishers, 2002.– 523 p.

2. Фридман Дж., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. – М.: Дело, 1995. – 480 с.

3. Оценка имущества и имущественных прав в Украине / Под ред. Н. П. Лебедь – К.: Принт-экспресс, 2003. – 715 с.

4. Грибовский С. В., Иванова Е. Н., Львов Д. С., Медведева О. Е. Оценка стоимости недвижимости. – М.: Интерреклама, 2003. – 704 с.

5. Принципы оценки недвижимости: Учеб. пособие. – Бишкек: Объединение кыргызских оценщиков, 2003. – 108 с.

6. Трифонов Н. Ю. Методические аспекты преподавания оценки стоимости для специализации «управление недвижимостью». В сб.: Материалы республиканской научно-практ. конф. «Развитие предпринимательства на рынке недвижимости в Республике Беларусь» 28–29 апреля 2005 г. – Мн.: ГИУСТ БГУ, 2005. С. 41–54.

ОБ АВТОРАХ

ГАЛАСЮК Валерий Викторович – академик Академии экономических наук Украины, генеральный директор фирмы «Каупервуд», председатель ревизионной комиссии Украинского общества оценщиков,

ГАЛАСЮК Виктор Валериевич – директор департамента фирмы «Инкон-центр», магистр экономики (Украина)

ГРАЧЕВ Иван Дмитриевич – профессор, президент Международной академии ипотеки и недвижимости, председатель Национального совета по оценочной деятельности в Российской Федерации,

ЕРМОЛЕНКО Владимир Владимирович – магистрант Белорусского государственного университета, главный специалист ОАО «СБ Беларусбанк»

ЛАПИНСКАЯ Анна Вячеславовна – аспирант Белорусского национального технического университета, действительный член Белорусского общества оценщиков

ЛЬВОВ Дмитрий Семенович – заместитель академика-секретаря Российской академии наук, руководитель секции экономики Отделения общественных наук РАН

МИЛОШЕВИЧ Нина Александровна – начальник управления экспертизы оценки имущества Министерства экономики Республики Беларусь

ТАБАКОВА Светлана Алексеевна – кандидат экономических наук, действительный член Международной академии инвестиций и экономики строительства, заместитель председателя СОО СНГ, председатель Российского общества оценщиков

ТОКАРЧУК Андрей Михайлович – директор Минского городского территориального фонда государственного имущества

ТРИФОНОВ Николай Юрьевич – профессор Белорусского государственного университета, генеральный директор Совета объединений оценщиков СНГ, председатель Белорусского общества оценщиков

ТЭРЭБУРКЭ Дмитрий Евгеньевич – член ревизионной комиссии Совета объединений оценщиков СНГ, генеральный директор ООО «Гофмаконсалтинг», член совета Палаты недвижимости Республики Молдова,

ФРИДКИН Леонид Борисович – заместитель главного редактора Экономической газеты (Республика Беларусь)

ЧУЙКО Михаил Георгиевич – заместитель начальника отдела управления стандартизацией Государственного комитета по стандартизации и метрологии при Совете Министров Республики Беларусь

ШАБЕКА Владимир Леонидович – кандидат экономических наук, доцент Белорусского национального технического университета, член совета Белорусского общества оценщиков

ШАВРОВ Сергей Алексеевич – кандидат технических наук, генеральный директор Национального кадастрового агентства Государственного комитета по земельным ресурсам, геодезии и картографии Республики Беларусь

ШИМАНОВСКИЙ Сергей Александрович – магистр экономики, экономист ОАО «Белвнешэкономбанк», действительный член Белорусского общества оценщиков

ЭККЕРТ Джозеф К. – доктор наук, генеральный директор компании «Беарингпойнт» (США)