

doi:10.18720/SPBPU/2/id19-50

Переведенцева М. А., Опарин С. Г.,

**ПРОБЛЕМА КОЛИЧЕСТВЕННОЙ ОЦЕНКИ
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РИСКА В ОЦЕНКЕ
ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ**

*Петербургский государственный университет путей сообщения
императора Александра I, Санкт-Петербург, Россия*

Аннотация. В статье обсуждается проблема количественной оценки экономического риска при проведении сделок с недвижимостью и доступные способы учета неопределенности и риска в стоимостной оценке объектов недвижимости. Основное внимание уделено способу оценки рыночной стоимости недвижимости с учетом поправки на риск.

Ключевые слова: объект недвижимости, стоимостная оценка, экономический риск, норма дисконта, поправка на риск.

Perevedentseva M. A., Oparin S. G.

**THE PROBLEM OF THE QUANTITATIVE EVALUATION
OF ECONOMIC RISK IN THE ASSESSMENT
OF REAL ESTATE OBJECTS**

*Petersburg State Transport University Emperor Alexander I,
St. Petersburg, Russia*

Abstract. The article discusses the problem of quantitative assessment of the economic risk when conducting real estate transactions and available methods of accounting for uncertainty and risk in the valuation of real estate objects. The main attention is paid to a way of real assessing the market value of the property, taking into account the risk adjustment.

Keywords: real estate object, valuation (cost assessment), economic risk, discount rate, risk adjustment.

Современные экономические условия требуют от организаций оперативного предупреждения, выявления и управления рисками в различных сферах деятельности. В настоящее время в индустриально развитых странах для обеспечения гарантий сохранности и доходности вложенных инвестиций инвесторы побуждают компании внедрять систему управления рисками [1, 2].

В общем случае под риском понимают возможность наступления некоторого неблагоприятного события, влекущего за собой различного рода потери. Само понятие риска определяется невозможностью точно прогнозировать будущее, с этим связано его главное свойство – неопределенность. Понятие риска и неопределенности нужно разделять: неопределенность является причиной возникновения экономического риска. Причинами возникновения неопределенности могут являться недостаточно полные знания об окружающей среде, случайность события, которое может произойти в сходных условиях, и противодействие (т. е. влияние конкурентов, неопределенность спроса на продукцию, работы, услуги, нарушение договорных обстоятельств и т. д.) [3, 4].

Благодаря исследованию рисков, их оценка становится основой для принятия управленческих решений в сфере недвижимости, поскольку материализация риска приводит к прямым экономическим потерям в виде ущерба или убытков. В мировой практике экономический риск оказывается более сложным и менее исследованным, а применение стандартизированных процедур риск-менеджмента вызывает значительные трудности [5, 6].

Актуальными проблемами в сфере оценки управления экономическими рисками, требующими научного и практического решения являются:

- отсутствие единых подходов к идентификации и классификации экономических рисков;
- отсутствие в открытых источниках информации о положительных результатах управления рисками в экономике;
- недостаточный уровень компетенции лиц (риск-менеджеров), ответственных за идентификацию, оценку, построение и внедрение системы управления рисками;

– отсутствие разработанных процедур принятия обоснованных решений по управлению рисками и методов синтеза системы управления рисками;

– недостаточная для практических целей точность и достоверность существующих методов оценки риска и получаемых количественных оценок с учетом неопределенности и риска.

В Приказе Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» и самом стандарте ФСО №7 [7, 8] отсутствуют указания об учете экономического риска в оценке недвижимости. Это объясняется тем, что определение методов и проведение самой оценки рыночной стоимости недвижимости возлагается на эксперта-оценщика или эксперта судебной экспертизы. Проблема состоит в том, что различие между оценками разных экспертов может сильно отличаться, что, в свою очередь, может привести к отказу сторон от заключения сделки по полученной таким образом рыночной стоимости объекта недвижимости.

В процессе мониторинга, оценки и управления риском в сфере недвижимости наиболее сложным является количественная оценка экономического риска и его последствий для каждой из сторон сделки. Неопределенность внешней среды и внутренних факторов риска усложняют задачу оценки недвижимости с учетом неопределенности и риска. Основная проблема в теории и практике оценочной деятельности заключается в обеспечении достоверности получаемых оценок [9].

Следует также заметить, что для различных объектов недвижимости и способов оценки рыночной стоимости недвижимости факторы риска и параметры модели оценки риска должны устанавливаться индивидуально по результатам описания ситуации и идентификации риска. Степень влияния факторов риска на уровень риска и цену риска также неоднородна. При этом возникает необходимость реагировать на возможные неблагоприятные последствия и комплексно воздействовать на риск в соответствии с принятой системой управления риском.

В настоящее время для учета неопределенности и риска в стоимостной оценке используются различные подходы, отличающиеся способами описания данных об условиях наиболее эффективного использования объекта недвижимости, целями оценивания и достоверностью получаемых оценок:

1). Проверка устойчивости результата оценки в наиболее вероятных и опасных условиях; влияние фактора риска на норму дисконта не учитывается. Результат оценки считается устойчивым, если при всех возможных неблагоприятных условиях (сценариях) использование объекта недвижимости оказывается эффективным и финансово обеспеченным, а неблагоприятные экономические последствия устраняются предусмотренными компенсирующими мероприятиями и способами воздействия на риск. В противном случае использование объекта недвижимости оказывается неэффективным.

2). Корректирование параметров модели стоимостной оценки и применяемых экономических нормативов, замена их значений на ожидаемые значения с учетом неопределенности и риска. При таком подходе параметры модели оценки, в зависимости от способа определения рыночной стоимости объекта недвижимости, изменяются по результатам анализа чувствительности факторов риска. Здесь могут быть также учтены штрафные санкции за нарушение договорных обязательств, а также ожидаемые потери от возможной материализации риска, если не предусмотрено страхование риска или не установлена ответственность сторон сделки.

3). Вероятностная оценка рыночной стоимости объекта недвижимости (точечная или распределенная) по имеющимся статистическим данным или распределениям. Вероятностная оценка использует формализованное описание неопределенности данных и риска сделки с объектом недвижимости по установленной рыночной стоимости. При этом значение рыночной стоимости недвижимости рассматривается как ее ожидаемое значение. Однако на практике вероятностная оценка проводится крайне редко.

Проблема заключается в том, что на рыночную стоимость недвижимости оказывает влияние стохастическая природа и неопределенность многих факторов, вероятностное описание которых при обеспечении приемлемой для практических целей достоверности оценок вызывает значительные трудности.

Мониторинг риска позволяет провести анализ ситуации риска, определить возможные последствия и принять меры по предупреждению риска.

В наиболее простой и доступной форме, когда стоимостная оценка проводится при единственном сценарии наиболее полезного использования объекта недвижимости, оценка рыночной стоимости недвижимости с учетом риска может выполняться детерминированным способом путем введения нормы дисконта E_p с поправкой на риск p :

$$E_p - \frac{E + p}{1 - p}, \quad (6.1)$$

где E – норма дисконта, устанавливаемая без учета неопределенности и риска.

Поправка на риск учитывает, как правило, факторы риска, связанные с реализацией варианта наиболее эффективного использования объекта недвижимости, и не вводится в случае страхования недвижимости, при котором затраты инвестора увеличиваются на размер страховой премии.

Точечная оценка (1) является доступной и поэтому весьма привлекательной для практики, однако применять поправку на риск следует с большой осторожностью, поскольку оценить ее достоверность практически невозможно.

По результатам проведенного исследования можно заключить, что в условиях роста рискованной напряженности в сфере недвижимости стоимостная оценка объектов недвижимости, независимо от способа ее проведения, должна проводиться с учетом экономического риска сделок с недвижимостью.

Литература

1. **Опарин С. Г., Качалов Р. М.** О научно-практической конференции «Управление рисками в экономике: проблемы и решения» // Экономическая наука современной России, 2016. № 4 (75). С. 151–155.
2. **Опарин С. Г., Чепель В. В.** Развитие теоретических основ экономической эффективности транспортного строительства в условиях саморегулирования // Научно-технические ведомости Санкт-Петербургского государственного политехнического университета. Экономические науки. 2014. № 2 (192). С. 21–30.
3. **Опарин С. Г., Есипова Е. В., Гурова Ю. Е.** Оценка эффективности инвестиций в транспортное строительство с учетом неопределенности и риска // Научно-технические ведомости Санкт-Петербургского государственного политехнического университета. Экономические науки. 2010. № 4 (102). С. 60–65/
4. **Опарин С. Г., Леонтьев А. А., Казаку Е. В., Сташишина А. Е.** Методология управления риском потребности в дополнительном финансировании при составлении смет на строительство в дорожном хозяйстве ресурсным методом // Управление рисками в экономике: проблемы и решения Труды II НПК с международным участием (РИСК'Э-2016) / под ред. С. Г. Опарина. 2016. С. 26–38.
5. **Опарин С. Г., Переведенцева М. А.** К вопросу оценки стоимости объектов недвижимости с учетом неопределенности и риска // Управление рисками в экономике: проблемы и решения. Труды III НПК с международным участием РИСК'Э-2017 / под ред. С. Г. Опарина. СПб.: Изд-во Политехн. ун-та, 2017. С. 301–307.
6. **Переведенцева М. А., Опарин С. Г.** К вопросу учета экономического риска в стоимостной оценке недвижимости и результатов интеллектуальной деятельности // Транспорт: проблемы идеи, перспективы. Сборник трудов LXXVIII Всероссийской НТК студентов, аспирантов и молодых ученых. СПб.: ФГБОУ ВО ПГУПС, 2018. С. 266–269.
7. Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
8. ФСО № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».
9. **Опарин С. Г.** Оценка качества сложной продукции по показателям надежности и живучести модифицированным методом статистического моделирования // Методология и практика оценки качества продукции. Ленинград, 1990. С. 74–80.