

МЕТОДЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

О. Матюк (ГИУСТ БГУ)

Научный руководитель:

кандидат техн. наук, доцент Т.В. Борздова

Оценка собственности во всем мире рассматривается как один из механизмов эффективного управления собственностью. У каждого, кто намеревается реализовать свои права собственника, возникает ряд вопросов, важнейший из которых – вопрос о стоимости собственности.

Оценка – это обоснованное знаниями, опытом, использованием строго определенных подходов, принципов и методов, а также процедурных и этических норм мнение специалиста или группы экспертов, как правило, профессиональных оценщиков о стоимости объекта недвижимости.

Любая оценка собственности начинается с четкого определения ее цели и задач. В конечном счете, целью оценки становится установление вида и размера стоимости. В практике оценочной деятельности определяются различные виды стоимости, которые классифицируются по различным показателям. Оценка собственности имеет большое значение для: потенциального покупателя или продавца при определении обоснованной цены объектов сделки; кредиторов – при принятии решений о предоставлении кредита; арендодателей – при установлении арендной платы с учетом рыночной стоимости объектов аренды; страховых компаний – при возмещении ущерба; государства и общества в целом – при проведении приватизации и т. д.

Теоретической базой процесса оценки является унифицированный набор оценочных принципов. Они основаны на наблюдении за поведением людей при сделках с недвижимостью. Все принципы оценки тесно взаимосвязаны.

Оценка в условиях переходной экономики производится традиционными методологическими подходами (затратным, сравнительным и доходным). В силу ненадежности рыночных данных оценка должна быть выполнена с помощью максимума доступных подходов, в общем случае – всеми тремя. Природа надежности данных в каждом из подходов различна, поэтому применение всех подходов для оценки одного и того же объекта компенсирует недостатки каждого из них.

После проведения оценки традиционными подходами, возникает задача их согласования, то есть определения одной цифры стоимости на основе трех. Согласование результатов оценки – шестая стадия процесса оценки, разрешение противоречий в результатах, полученных при оценке стоимости недвижимости различными методами, и определение наиболее вероятной оценочной стоимости объекта.

Для решения этой задачи существуют различные методы, а именно: метод экспертной квалиметрии, метод анализа иерархий, метод причинно-следственного анализа, который приводит к обоснованному заключению о стоимости, являющемуся целью оценки, методы статистики, взвешивания результатов на основе методов математического и субъективного подходов.

Упомянутые методы согласования результатов оценки носят эвристический характер, то есть не имеют строгого научного доказательства.

Анализируя литературные источники, касающиеся оценки, можно увидеть, что авторы предлагают использовать различные методы при согласовании, а конкретика, механизм и процедура согласования практически отсутствует.

В практике оценочной деятельности из-за своей простоты и наглядности широко применяется метод анализа иерархии (далее – МАИ). Это систематическая процедура для иерархического представления элементов, определяющих суть любой проблемы. Он состоит в расчленении (декомпозиции) задачи на более простые составные части и дальнейшей обработке последовательных суждений оценщика по парным сравнениям.

Первым шагом МАИ является структурирование проблемы, согласование результатов в виде иерархии. На первом уровне иерархии всегда находится одна вершина – цель проводимого исследования. Второй уровень иерархии составляют факторы, непосредственно влияющие на достижение цели. При этом каждый фактор представляется в строящейся иерархии вершиной, соединенной с вершиной 1-го уровня. Третий уровень составляют факторы, от которых зависят вершины 2-го уровня, и т. д. Он продолжается до тех пор, пока в иерархию не включатся все основные факторы или хотя бы для одного из факторов последнего уровня невозможно будет непосредственно получить необходимую информацию.

Следующим этапом в методе анализа иерархий является процесс построения матриц парных сравнений альтернативных вариантов по выделенным критериям. Парные сравнения проводятся в терминах доминирования одной альтернативы над другой. Полученные суждения выражаются в целых числах с учетом девятибалльной шкалы.

Последним шагом согласования цены объекта недвижимости является расчет стоимости по формуле:

$$C = (ДС * X_d) + (ЗС * X_з) + (СС * X_c)$$

Таким образом, можно сделать вывод, что согласование результатов оценки – это сложный, трудоемкий и методологически неоднозначно определенный процесс, а также процесс логических рассуждений и принятия решения, в ходе которого появляется (определяется), собственно, рыночная стоимость объекта. Целью согласования результатов используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого подхода в оценке недвижимости и принятие решения об итоговой величине рыночной стоимости объекта.