

ПРИМЕНЕНИЕ ЭКСПЕРТНЫХ ОЦЕНОК В СОГЛАСОВАНИИ МЕТОДОВ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

И.А. Кудряшова (ГИУСТ БГУ)

Научный руководитель:

кандидат экон. наук, доцент Е.Г. Кобзик

Активное развитие белорусского рынка недвижимости и постоянно растущее количество операций с объектами недвижимости обуславливает необходимость применения современных оценочных технологий для корректного определения стоимости объектов недвижимости.

При оценке любого вида имущества, как по международным стандартам оценки, так и по стандартам оценки стоимости объектов гражданских прав Республики Беларусь, рекомендуется применять все три метода оценки: затратный, сравнительный и доходный. Естественно, следование этим рекомендациям автоматически вызывает проблему, с которой сталкивается подавляющее большинство оценщиков: согласованность отличных друг от друга результатов оценки, полученных тремя основными методами.

Проблема согласования оценок возникает также в тех случаях, когда применяется только один метод (например, доходный). В рамках этого метода можно использовать для оценки собственности больше чем одну разновидность способа расчета стоимости.

К сожалению, в теории оценки недвижимости нет достаточно убедительного и общепринятого ответа на этот вопрос.

В популярной монографии Г.С. Харрисона «Оценка недвижимости» приводятся рекомендации: «При согласовании результатов оценщик собирает воедино данные и показатели стоимости, полученные на основе трех подходов, и оценивает их с помощью метода причинно-следственного анализа, который и приводит к обоснованному заключению о стоимости, являющемся целью оценки. Оценщик должен четко определить характер и объем заказанных работ и начать взвешивать относительную значимость и приемлемость различных данных и подходов к проблеме» [4, с. 22]. Кроме того, предлагая «взвешивать значимость и приемлемость», автор не раскрывает методологии, механизма и процедур такого взвешивания.

В книге Дж. Фридмана и Н. Ордуэя «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости» о проблеме согласования говорится следующее: «Согласование – это процесс принятия решений, а не процесс механического усреднения результатов, полученных с применением трех подходов. В ходе этого процесса оценщик проверяет приемлемость принципов оценки на различных стадиях выявления задачи, сбора данных и анализа, используя каждый подход к оценке. Оценщик может использовать статистические расчеты для разработки вероятностного распределения» [3, с. 31]. Опять-таки, кроме того, что не рекомендуется брать среднеарифметическое значение стоимости, а предлагается использовать методы статистики при получении единого окончательного результата стоимости, конкретика согласования практически отсутствует.

В учебнике «Оценка бизнеса» (под редакцией А.Г. Грязновой и М.А. Федотовой) авторы рекомендуют проводить взвешивание результатов, основываясь на методах математического и субъективного подходов. При математическом взвешивании предлагается определять численные значения удельных весов с учетом некоторых факторов (характера бизнеса, цели оценки, вида стоимости, уровня ликвидности и т. д.), а при субъективном взвешивании во главу угла ставят «профессиональный опыт и суждения оценщика» [1, с. 237]. Изложение конкретных процедур такого взвешивания в учебнике отсутствует.

Подводя итоги анализа литературных источников, можно сделать вывод, что согласование результатов оценок – это сложный, трудоемкий и методологически неоднозначно определенный процесс.

Сегодня экспертные оценки в сочетании с другими математико-статистическими методами являются важным инструментом совершенствования управления на всех уровнях. В оценочной практике Республики Беларусь проблеме согласования результатов в последние годы уделяется достаточно серьезное внимание.

Оценщику достаточно часто сознательно или подсознательно приходится пользоваться методами, предназначенными для проведения экспертного анализа.

Все методологии исследований различных рынков, в частности рынка недвижимости, расположены на границе между объективной, неоднозначной, расплывчатой информацией и применяемыми четкими, жесткими методами обработки. Избежать субъективизма как при согласовании результатов, так и в течении всего процесса оценки, невозможно. Можно лишь с помощью определенных методов, приемов и процедур попытаться уменьшить степень субъективизма.

В результате, становится необходимым применение соответствующего языка для перевода изучаемых проблем оценки рынка недвижимости в приемлемый для используемых методов обработки информации вид.

При использовании метода экспертных оценок возникают свои проблемы. Основными из них являются: подбор экспертов, проведение опроса экспертов, обработка результатов опроса, организация процедур экспертизы.

Несмотря на успехи, достигнутые в последние годы в разработке и практическом использовании метода экспертных оценок, имеется ряд проблем и задач, требующих дальнейших методологических исследований и практической проверки. Необходимо совершенствовать систему подготовки экспертов, обучая их в государственной системе высшего образования на базе отечественного и зарубежного опыта. Наличие фундаментальных экономических, специальных профессионально ориентированных знаний и умений является основой дости-

жения поставленной цели, средством повышения надежности характеристик в групповом мнении, в разработке методов проверки обоснованности оценок и исследовании скрытых причин, снижающих достоверность экспертных оценок.

Литература

1. Оценка бизнеса: учебник / под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. М.: Финансы и статистика, 1998. 512 с.
2. Оценка недвижимости: учебник / под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. М.: Финансы и статистика, 2002. 496 с.
3. *Фридман, Дж.* Анализ и оценка приносящей доход недвижимости / Дж. Фридман, Н. Ордуй. М.: БелалТД, 1995. 480 с.
4. *Харрисон, Г.С.* Оценка недвижимости: учеб. пособие; пер. с англ. / Г.С. Харрисон. М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. 229 с.