СОГЛАСОВАНИЕ СТОИМОСТИ ПРИ ИСПОЛЬЗОВАНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ

Маковская А.В.
Научный руководитель доцент Трифонов Н.Ю.
Белорусский национальный технический университет

С развитием рыночной экономики появилось всё больше объектов, нуждающихся в оценке. Между тем субъекты оценочной деятельности могут преследовать разные цели: для залогового кредитования, для ведения различного рода отчётности, в целях купли-продажи, при судебных разбирательствах, при приватизации и национализации и т. д.

При определении стоимости исследуемого объекта экспертам рекомендовано одновременно использовать три основных подхода, а именно: доходный (путём расчёта приведённого потока платежей), затратный (путём определения затрат на восстановление или замещение объекта оценки) и сравнительный (путём сравнения со стоимостью на аналогичные объекты).

На практике часто встречается значительные расхождения итоговой величины стоимости при использовании данных подходов. В связи с этим и возникла необходимость в согласовании их результатов. Причины возникновения несоответствия могут быть различны: нехватка необходимой информации; квалификация эксперта, производящего оценку; состояние экономической среды; несоответствие процедуры оценки целям оценки и др. Для решения этой проблемы используются способы средневзвешенного, многокритериальный, единый подход, самосогласование, метод анализа иерархий, согласование с помощью нечётких множеств и др. Самым распространённым считается способ взвешенного усреднения, при котором каждому из подходов определяется конкретный удельный вес – весовой коэффициент. Расчёт согласованной стоимости в данном случае находится путём сложения произведений результатов оценки с их весовыми коэффициентами, которые в свою очередь должны быть обоснованы самим экспертом.

Процедура согласования стоимости на сегодняшний день является весьма актуальной ввиду существования различных подходов и методов её нахождения, требующая определённый опыт оценщика.