

## ЛИТЕРАТУРА:

1. Бравар Жан-Луи. Эффективный аутсорсинг: понимание, планирование и использование успешных аутсорсинговых отношений / Ж-Л. Бравар, Р. Морган ; пер. с англ. В. Денисов, – Д. : Баланс Бизнес Букс, 2007. С. XXII (Введение)
2. Промышленная кооперация. Пособие // Портал дистанционного консультирования малого предпринимательства [Электронный ресурс] <http://www.dist-cons.ru/modules/PromCoop/chap1.html>
3. Центр промышленного субконтрактинга // [Электронный ресурс] <http://subcontract-ua.com/modsbcn/>
4. Хейвуд Дж. Брайан Аутсорсинг. В поисках конкурентных преимуществ / Д.Б. Хейвуд; Пер. с англ. Н.Е. Метоль, И.С. Половицы; Под ред. И.С. Половицы. – М.: Вильямс, 2002. – 174 с.
5. Аутсорсинг: создание высокоэффективных и конкурентоспособных организаций: Учеб. пособие / Под ред. проф. Б.А. Аникина. – М: ИНФРА-М, 2003. – 187 с.

**Яромич Н.Н.**, к.т.н., доцент, **Малюк Д.В.**  
Брестский государственный технический университет,  
г. Брест, Республика Беларусь  
[nnyaromich@yandex.ru](mailto:nnyaromich@yandex.ru)

## О ПОВЫШЕНИИ ОБОСНОВАННОСТИ ВЕСОВЫХ КОЭФФИЦИЕНТОВ ПРИ РАСЧЕТЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ НЕСКОЛЬКИХ МЕТОДОВ

При проведении независимой оценки объектов недвижимости оценщик, как правило, не ограничивается одним из известных методов, а различные методы оценки дают величины стоимости иногда существенно различающиеся между собой. Причиной этого являются как объективные, так и субъективные причины, такие как состав и качество использованной информации, уровень информационного обеспечения оценки объектов недвижимости конкретного назначения на том или ином рынке, квалификация и опыт оценщика и др.

Оценщик должен также учитывать, что заказчик обычно требует объяснить причины расхождения результатов оценки, полученных различными методами и обосновать результат независимой оценки. Таким образом, окончательная величина стоимости представляет собой как математические расчеты, так и их обоснование.

Расчету итоговой величины стоимости должен предшествовать всесторонний контроль процедуры оценки. Оценщику необходимо убедиться, что использованная информация, примененные аналитические методы, допущения и логика обоснования позволили получить адекватные и сопоставимые результаты стоимости недвижимости.

Действующие в сфере оценки объектов недвижимости СТБ 52.3.01-2011 и ТКП 52.3.01-2011 [1, 2] предписывают в случае применения нескольких методов оценки определять окончательный результат независимой оценки как средневзвешенную величину стоимостей, рассчитанных каждым методом ( $V_i$ ), путем присвоения каждому из методов своего весового коэффициента ( $k_i$ )

$$V = \sum(V_i \times k_i).$$

Сумма весовых коэффициентов при этом должна быть равна единице, т.е.  $\sum k_i = 1$ . Значения весовых коэффициентов могут быть рассчитаны экспертным методом, методами статистического анализа, методом иерархий, методом дерева целей и др. [3, 4]. Таким образом, на заключительном этапе оценки перед оценщиком возникает проблема повышения обоснованности весовых коэффициентов, присуждаемых каждому из использованных методов расчета стоимости.

Практика показывает, что суждения о весомости результатов доходного, затратного и сравнительного методов оценки, принятые на основании интуитивного анализа, не менее объективны, чем решения, вынесенные на основании математических моделей. Тем не менее, применение математических приемов обоснования оценочных решений позволяет, с одной стороны, расширить доказательную базу проведенных расчетов, с другой — получить дополнительную возможность перепроверки и подтверждения вынесенных суждений. Актуальность обеспечения оценщиков адекватным математическим инструментарием, нашедшим ранее свое применение в других областях деятельности, апробированным и подтвердившим свою эффективность, очевидна.

Авторами данной работы предпринята попытка выяснения методов установления весомости результатов доходного, затратного и сравнительного методов оценки дающих наибольшую сходимость итоговых результатов оценки с фактическими ценами сделок по различным объектам недвижимости. Для этого были рассчитаны значения весовых коэффициентов по 7 объектам недвижимости, которые оценивались в «Бюро независимых оценщиков» (г. Брест), с помощью следующих методик [4]:

- методики ранжированной оценки критериев стоимости (РОКС);
- метода распределения весовых коэффициентов (РВК);

Наименование объ- екта	Результаты, полученные раз- личными методами, млн.руб., тыс.\$.			Цена сделки (предло-же- ния) млн.руб., тыс.\$	Результаты согласования различными методами, млн.руб., тыс.\$.						Отклонение от цены сделки (предложе- ния), %						Разбежка между мето- дами согласо- вания, %		
	Затраг- ный	Доход- ный	Сравни- тельный		РОКС	РВК	D&T	Наегли	МАИ	РОКС	РВК	D&T	Наегли	МАИ	РОКС	РВК		D&T	Наегли
Администра-тивно-бы- товое здание по пр. Машерова	591	608	1 031	600	763	762	712	898	831	27,17	27,00	18,67	31,00	38,50					26,12
Административно-бы- товое здание по пр. Машерова	1 961	2 235	2 697	2 213	2 357	2 337	2 281	2414	2436	6,51	5,60	3,07	9,08	10,08					6,80
Ателье химчистки	\$413	\$511	\$426	\$341	\$452	\$453	\$442	\$462	\$467	32,55	32,84	29,62	35,48	36,95					5,66
Склад с пристройкой и служебными поме- щениями	974	915	1 129	900	1 006	1 010	985	1 033	1 039	11,78	12,22	9,44	14,78	15,44					5,48
Производственное здание по выпуску столярных изделий из ПВХ	702	714	611	865	673	672	684	664	657	22,20	22,31	20,92	23,24	24,05					4,11
Склад ул. Шоссейная	\$127	\$159	\$122	\$151	\$139	\$137	\$141	\$131	\$134	7,95	9,27	6,62	13,25	11,26					7,63
Склад ул. Фортечная	\$435	\$420	\$450	\$500	\$434	\$435	\$432	\$435	\$439	13,20	13,00	13,60	13,00	12,20					1,62
Среднее										±17,34	±17,46	±14,56	±19,98	±21,21					8,20

- методики, разработанной компанией D&T;
- методом интерполяции на базе Наегли;
- методом анализа иерархий (МАИ).

Итоговые значения стоимости объектов недвижимости, полученных с использованием названных методик, были сопоставлены с фактическими ценами сделок по данным объектам недвижимости. Результаты расчетов приведены в таблице 1.

В результате было установлено следующее:

1. Все методы определения итоговой величины стоимости объектов недвижимости дают в отдельных случаях значительные отклонения от цен сделок, что может объясняться условиями конкретной сделки.
2. В среднем разбежка между результатами от применения различных методов согласования составляет 2-8%, тогда как отклонение результатов оценки от цен сделок может достигать 30% и более.
2. В результате анализа полученных результатов установлено, что выбор метода согласования не влияет на точность оценки в той степени, в которой влияет, например, адекватность и достоверность применяемой информации. Но, можно заметить, что при прочих равных условиях метод D&T можно рекомендовать, как дающий наиболее достоверные результаты.

#### ЛИТЕРАТУРА:

1. СТБ 52.3.01-2011 Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка стоимости капитальных строений (зданий, сооружений), не завершённых строительством объектов, изолированных помещений, машино-мест как объектов недвижимого имущества. Минск: Госстандарт, 2011. -75с.
2. ТКП 52.3.01-2012 (03150) оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка стоимости капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений, машино-мест как объектов недвижимого имущества. Минск: Госкомимущество, 2011. – 78с.
3. Трифонов Н.Ю. Согласование подходов к оценке стоимости. //Имущественные отношения в Российской Федерации. 2005. №10(49). С. 84-87.
4. Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие / Е.Н. Иванова; под ред. д-ра экон. наук, проф. М.А. Федотовой. — М : КНОРУС, 2007. — 344 с.

**Бахматова Е.И.,**

Белорусский национальный технический университет, г. Минск, Республика Беларусь

[ebakhmatova@mail.ru](mailto:ebakhmatova@mail.ru)

## МЕТОДИКА ПОЗИЦИОНИРОВАНИЯ ПОТЕНЦИАЛА КОМПЛЕКСНОЙ ПЕРЕРАБОТКИ ВТОРИЧНОГО МОЛОЧНОГО СЫРЬЯ В РАЗРЕЗЕ РЕГИОНОВ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

Сырье в условиях комплексного молочного производства является многокомпонентным: в своем составе, кроме основного, используемого в производстве готовой продукции компонента, оно содержит примеси других не менее полезных веществ, которые могут быть переработаны в новые виды высокотехнологичной продукции. Однако эти вещества часто не находят применения и списываются как отходы производства.

Причины появления отходов из комплексных молочных продуктов различны, включая:

- отсутствие целостного механизма управления процессом переработки вторичных молочных ресурсов на государственном уровне;
- бесхозяйственное отношение к использованию комплексных молочных продуктов, что объясняется недостаточной экономической заинтересованностью предприятий в эффективной переработке этих ресурсов.

Таким образом, одна из ключевых проблем комплексного молочного производства – это проблема обеспечения эффективной, экономически целесообразной переработки комплексных молочных продуктов, что предполагает приращение их добавленной стоимости и превращение затрат на их переработку в доходы.

Интенсификация процесса переработки комплексного молочного сырья – это одно из наиболее актуальных, приоритетных, перспективных и одновременно сложных направлений развития реального сектора экономики Республики Беларусь. Экономически обоснованное стимулирование данного направления позволит достигнуть множества уникальных устойчивых конкурентных преимуществ в экономической, социальной и технологической сферах, как на уровне конкретного предприятия, так и в масштабах отрасли, страны. В данном направлении актуальным является выработка целостного механизма управления процессом переработки комплексного молочного сырья и затратами на производство и реализацию готовой продукции, включающего нормативно-методическую базу, различные методы, инструменты, рычаги и т.д. В основу разработки такого механизма должна быть положена четкая методика оценки и позиционирования потенциала комплексной переработки вторичных молочных ресурсов в областях Республики Беларусь, которая позволяла бы:

- обеспечить дифференцированный подход к управлению переработкой вторичного молочного сырья на государственном уровне;