

УДК 338

ЭКОНОМЕТРИЧЕСКИЙ ПОДХОД К СОВЕРШЕНСТВОВАНИЮ МЕТОДИКИ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ

В. А. ЛИВИНСКАЯ, В. А. ГРИГОРЬЕВ, А. Д. СЫРОМОЛотова
ГУ ВПО «БЕЛОРУССКО-РОССИЙСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ»
Могилев, Беларусь

Оценка объектов движимого и недвижимого имущества как вид профессиональной деятельности является достаточно древним занятием, глубоко уходящим корнями как в мировую, так и в отечественную историю. Уже в Статуте Великого княжества Литовского, Русского и Жамойтского от 1588 г. была четко описана процедура оценки земель при обменах и приобретении, даны некоторые термины, а также профессиональные и этические требования к оценочным комиссарам. В России уже в 1897 г. имелся документ, который содержал не только декларирование принципов, но и разработанные элементы методик оценки («Правила оценки недвижимого имущества для обложения земскими сборами»).

В настоящее время в Республике Беларусь в Государственном стандарте Республики Беларусь СТБ 52.6.01-2007 одним из рыночных методов оценки является сравнительный метод, который представляет собой совокупность алгоритмов расчета стоимости, основанных на информации о рыночных ценах объектов-аналогов, с последующей корректировкой их стоимости по элементам сравнения. При этом под рыночными ценами объектов-аналогов понимаются цены сделок, цены предложения или спроса в зависимости от используемой информации.

Представляется интересным предложить в качестве рыночной цены величину, полученную в результате анализа объявлений о продаже легковых автомобилей на вторичном рынке Республики Беларусь.

Наиболее популярным и доступным источником информации являются различные сайты объявлений. Принимая во внимание, что Беларусь и Россия находятся в одном таможенном пространстве, авторы для своего анализа воспользовались информационными ресурсами обеих государств – auto.ru, onliner.by. Учитывая общий объем предложений о продаже автомобилей, была сформирована выборочная совокупность из 300 объявлений о продажах, которая будет репрезентативно представлять генеральную совокупность. На рис. 1 представлена структура предложений о продаже автомобилей на белорусском рынке по материалам сайта onliner.by.

С помощью метода наименьших квадратов можно оценить значения неизвестных параметров уравнения, позволяющего определить среднюю ожи-



даемую цену на рынке в зависимости от целого ряда факторов.

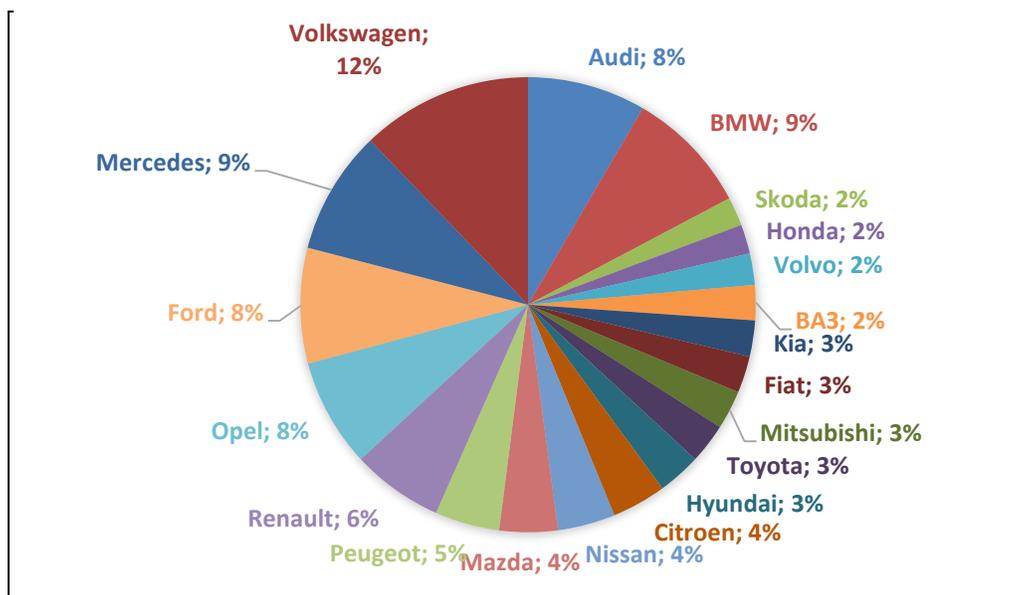


Рис. 1. Предложение автомобилей на вторичном рынке Республики Беларусь

В качестве метода предлагается оценивать уравнение множественной регрессии вида

$$Y = XB + E,$$

где Y – n -мерный вектор-столбец наблюдений зависимой переменной Y (рыночных цен предложений); X – матрица размерности $n \times (n+1)$ наблюдений вектора значений независимых переменных X_1, X_2, \dots, X_m ; B – вектор-столбец размерности $(n+1)$ параметров уравнения; E – вектор-столбец размерности n отклонений выборочных (реальных) значений зависимой переменной Y от значений, получаемых по уравнению регрессии.

В качестве количественных регрессоров были выбраны пробег автомобиля, год выпуска, объем двигателя. Фиктивные переменные использовались для описания таких параметров автомобиля, как класс, тип кузова, производитель. Результаты исследования могут быть востребованы в различных ситуациях. Представляет интерес построение рейтинговой оценки фирмы-производителя в зависимости от индекса падения цены с течением времени.

