

С. В. Харитонов, канд. экон. наук, МФПУ «Синергия», г. Москва
Е. В. Улитина, канд. экон. наук, доцент МФПУ «Синергия», г. Москва
В. В. Дик, докт. экон. наук, профессор МФПУ «Синергия», г. Москва

Применение метода анализа иерархий при согласовании результатов оценки

В настоящей статье рассматриваются возможности использования метода анализа иерархий при осуществлении процедуры согласования результатов оценки, полученных в рамках доходного, затратного и сравнительного подхода.

Введение

В статье «Применение MS Excel для решения задачи стоимостной оценки с использованием метода корреляционно-регрессионной зависимости»¹ был представлен аппарат экономико-математического моделирования, используемый в оценочной деятельности при расчете стоимости объекта в рамках сравнительного подхода. Таким же универсальным математическим инструментарием, используемым в оценочной деятельности, является метод анализа иерархий (МАИ). Основное применение данный метод находит при осуществлении процедуры согласования полученных результатов на основании затратного, сравнительного и доходного подходов и расчета итоговой стоимости оцениваемого объекта. Четкое математическое обоснование и простота вычислительных алгоритмов метода анализа иерархий позволяют произвести вычисления с помощью как программного пакета *Microsoft Office Excel*, так и специализированных программ поддержки принятия решений, реализующих метод анализа иерархий. Рассмотрим методологию данного математического инструментария более подробно на конкретном примере.

¹ Харитонов С. В., Черепанов В. Ю. Применение MS Excel для решения задачи стоимостной оценки с использованием метода корреляционно-регрессионной зависимости // Прикладная информатика. 2011. № 6. С. 117–123.

Постановка задачи

Данные для демонстрации применения МАИ при согласовании результатов оценки возьмем из отчета об оценке, согласно которому в соответствии с договором от 25 мая 2006 г. № 99 ООО «Оценщик» произвело оценку рыночной стоимости суммы затрат на воспроизводство, необходимой для возмещения реального ущерба и упущенной выгоды (табл. 1).

Таблица 1

Рыночная стоимость объекта оценки, рассчитанная в рамках различных подходов

Подход	Рыночная стоимость, руб.
Затратный	16 471 544
Сравнительный	18 316 017
Доходный	17 411 051

Выбор критериев. Представление проблемы в виде иерархии

Вершиной иерархии является главная цель (в нашем примере — расчет итоговой стоимости); элементы нижнего уровня представляют варианты достижения цели, альтернативы (результаты по стоимости, полученные при помощи доходного, затратного и сравнительного подхода); элементы промежуточных уровней соответствуют крите-