

# МЕТОДИЧЕСКО ИНТЕРПРЕТИРАНЕ НА СЪГЛАСУВАНОСТТА НА РЕЗУЛТАТИТЕ ПРИ ОЦЕНКА НА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ

Светослав Илиичовски

## METHODOLOGICAL INTERPRETATION OF THE CONSISTENCY OF THE RESULTS IN THE EVALUATION OF AGRICULTURAL LAND

Svetoslav Iliychevski

**Abstract:** *This paper focuses on the problem of the coherence of results in the assessment of agricultural land. In business theory and practice, there is still no single answer to the question of how the valuer can solve this problem. The purpose of the development is to present and approve the method of analysis of hierarchical relationships in the coherence of results in the evaluation of agricultural land. In this connection, the algorithm of this method for synthesis of results and derivation of final, indicative value of the evaluated object is considered.*

**Keywords:** value, consistency of results, methods of consistency of results, enterprise valuation report

При оценка на земеделски земи българските и международните оценителски стандарти препоръчват използването на три подхода/респективно метода за оценка - разходен, приходен и сравнителен подход<sup>1</sup>. Естествено вследствие на това допускане възниква проблемът, с който се сблъсква всеки оценител в своята практика, а именно съгласуваността (съпоставянето, обединението) на трите оценки (получени от трите подхода/респективно метода) и извеждането на крайна, окончателна стойност на оценявания обект. В теорията и практиката по оценка на бизнеса все още няма общосподелен отговор на въпроса, как оценителят да реши този проблем. Целта на разработката е да се представи и апробира метода анализ на йерархичните връзки при съгласуваност на резултатите при оценка на земеделска земя.

### 1. Съгласуване на данните по отношение на заключителната стойност на обекта на оценка

Съгласно българското законодателство оценителят може да използва трите подхода, респективно методите им при определянето на заключителната, окончателната стойност на оценявания обект. В случай, че не е възможно да се приложи някой от тях е необходим обоснован отказ за неизползването му.

*Окончателната стойност на обекта*<sup>2</sup> е величината на стойността на оценявания обект, получена като обосновано обобщение на резултатите при използването на различни подходи и методи за оценка. На практика, в зависимост от конкретната ситуация, получените величини могат значително да се отличават една от друга. Това налага и

тяхното съгласуване от оценителя.

В действащата международна и национална нормативна база, и научната литература по оценка на бизнеса еднозначно присъства необходимостта от приемането на крайна, обобщаваща стойност на оценявания обект на основата на два и повече подхода, респективно метод. Проблемът, който възниква е съгласуването на резултата. Съгласно част Първа, раздел седми на БСО<sup>3</sup> становището за стойността се формира след прилагане на обосновани подходи и методи в процеса на оценяването, като се допуска тя да бъде изведена по един или няколко метода. В Наредба № Н-9 за реда и начините за прилагане на методите за определяне на пазарни цени<sup>4</sup> се предлага оценката да е средноаритметична стойност от стойностите. В международните стандарти за оценяване е отбелязано, че осредняването на оценките е недопустимо<sup>5</sup>. Според Илиев (2011) и Харисон (1994) оценителят с помощта на причинно-следствен анализ на основата стойностите получени от различните подходи за оценка извежда обоснована заключителна стойност на оценявания обект. Той следва да определи значимостта и приемливостта на всеки подход. Подобно е виждането на Прат (1995), Валдайцев (2001), че е необходимо получените стойности от различните подходи да се претеглят с относителен дял или се коригират с помощта на претеглени коефициенти, определени от оценителя. След което се извежда окончателната стойност на оценявания обект с отчитане на базата за оценка. В случая нормативната база и авторите не разкриват методологията,

механизма и процедурата на съгласуване на резултатите.

Други автори определят съгласуването на резултатите като процес на вземане на решения (Фриман и Орудэй, 1995, стр.31), а не процес на механично усредняване на величините, получени от различните подходи за оценка. Но тук отново не се конкретизира на практика съгласуваността.

Прилаганите от различни автори методи (способи) за съгласуване на резултатите имат евристичен характер, т.е. не са строго научно доказателство.

*Обобщавайки, можем да определим съгласуването на резултатите от оценката* като процес на получаване на окончателна оценка на обекта по пътя на сравняване, претегляне, логическа преценка на резултатите, получени от прилагането на подходите/методите за оценка. Той е сложен, трудоемък и методологически нееднозначно определен процес на „изпит на съвестта“ на оценителя (Фриман и Орудэй, 1995, стр.31). Това е логично тъй като при извеждане стойността на обекта е въввлечен експерт (оценител) и резултата от оценката е негово субективно решение. В тази ситуация той играе ролята на „инструмент“ за измерване. В хода на този процес той следва, да провери използваните принципи на оценка, акумулираната информация, приетите аналитични методи, получените стойности, допусканията и обосноваването на решенията си. На практика всички тези негови действия могат да се обособят в методика за съгласуване на резултатите от оценка на конкретен обект и която да включва:

- *проверка на данните, на които се основава оценката;*
- *проверка на обосноваването на допусканията и ограниченията при осъществяване на оценката;*
- *проверка на правилността, точността на математическите изчисления;*
- *синтез на стойността на оценката.*

Това би му позволило да изведе, получи крайна, адекватна и съгласувана стойност на оценявания обект.

Елементарен способ за съгласуване на резултатите от оценката е да се усреднят стойностите, получени от използваните подходи. На практика така получената величина няма да гарантира правилното извеждане на индикативната стойност, тъй като не може да се приеме, че извър-

шените оценки при всеки от подходите е отчетел надежден резултат. При развит пазар на земеделски земи стойностите, определени от различните подходи, би трябвало да са близки по значение. В практиката могат да се ползват статически показатели за дефиниране на границите на отклонение. Първият е относително отклонение на резултата и се изчислява чрез следната формула:

$$O = \frac{C_2 - C_1}{C_1} * 100 \quad (1)$$

където:

- O е относително отклонение на резултата в %;
- C<sub>1</sub> - стойност, определена по първи подход;
- C<sub>2</sub> - стойност, определена по втори подход.

Допустима величина на отклонението е в рамките на 15-20% (Екерт, 1997). Друг показател, който може да се използва е коефициентът на вариация представен в следния вид:

$$B = \frac{\sqrt{\frac{1}{k-1} \sum_{i=1}^k (C_i - \bar{C})^2}}{\bar{C}} \quad (2)$$

където:

- B е коефициент на вариация;
- C<sub>i</sub> – стойност, определена чрез i-тия подход;
- $\bar{C}$  - средно значение на стойностите, получени от използваните подходи;
- k – количество използвани подходи.

На практика, ако значението на показателя не надхвърля 10%, може да се смята, че отклонението на получените резултати е допустимо.

При съгласуване на резултатите оценителят трябва да отчете пълнотата и достоверността на информацията, съответствие на целите на оценка, преимуществата и недостатъците на използваните подходи в конкретната ситуация. Той трябва да определи относителната значимост, обоснованост на всяка една величина получена от използваните подходи, като се имат предвид следните критерии:

- адекватност – на основата на този критерий се определя степента на съответствие на използвания подход и целта, предназначението на оценката. Адекватността определен подход зависи от обекта на оценка и активността на пазара;
- качество на информацията – приемането без резерви на оценката до голяма степен зависи

от обема и достоверността на използваните данни, използваните аналитични методи;

- точност на оценката – измерва доколко прецизна е преценката на оценителя относно правилните, обосноващите предположения при извършване на различни изчисления в рамките на отделните подходи;

- количество доказателства – изразяват се в използването на различни разсъждения и изчисления на основата на акумулираната пазарна информация при отчитане на особеностите на оценявания обект.

Определянето на окончателната стойност на оценявания обект на практика се получава чрез следните методи:

- *метод, основан на математически претегляния;*

- *метод, основан на субективно претегляне.*

#### **Метод, основан на математически претегления**

При *този метод* оценителят придава тежест на резултатите от отделните подходи, като общата сума е 1 (представен като коефициент) и 100% (представена като процент). Основната формула, която се използва, има следния вид:

$$V_{op} = \alpha * V_r + \beta * V_{pr} + \lambda * V_{pp} \quad (3)$$

където:

$\alpha$  е теглото на разходния подход;

$\beta$  - теглото на пазарния подход;

$\lambda$  - теглото на приходния подход;

$\alpha + \beta + \lambda = 1, 0 < \alpha < 1, 0 < \beta < 1, 0 < \lambda < 1$

$V_{op}$  е стойността на оценяваното предприятие;

$V_r$  - стойността на оценяваното предприятие по разходния подход;

$V_{pr}$  - стойността на оценяваното предприятие по пазарния подход;

$V_{pp}$  - стойността на оценяваното предприятие по приходния подход.

Предлагат се и разновидности на тази формула (Бусов, Землянски и Поляков, 2012, стр. 264-264):

– при използване на два метода:

$$V_{op} = \frac{3 * V_{min} + 2 * V_{max}}{5} \quad (4)$$

– при използване на три метода:

$$V_{op} = \frac{V_{min} + 4 * \bar{V} + V_{max}}{6} \quad (5)$$

където:

$V_{min}$  е минималното значение на величина, определена по един от методите;

$V_{max}$  - максималното значение на величина, определена по един от методите.

Според Илиев (2011) е препоръчително да се използва именно този метод при съгласуване на резултатите, като изведеният резултат се подложи на допълнително обсъждане. Методът е лесен за изпълнение, но е спорно определянето на относителната тежест на всеки един от използваните подходи/респективно методи за оценка.

#### **Метод, основан на субективните претегляния**

При този метод не се използват проценти претегляния. Заключение на оценката се базира на анализа на преимуществата и недостатъците на всеки един от прилаганите подходи/методи, а също така и на количеството и качеството на данните, използвани от тях. В този контекст коректността на оценката до голяма степен зависи от професионалния опит и теоретичните знания на оценителя. Като представители на този метод се разглеждат съгласуваност на резултатите по фактори и метод анализ на йерархичните връзки.

#### **Метод на съгласуваност по фактори (критерии)**

За определяне на резултата в рамките на съгласуваност на резултатите по фактори е необходимо отчитане на следните примерни фактори:

- степен на съответствие на използваните методи- цел на оценката; предназначение на оценката; оценявани права;

- степен на достоверност и достатъчност на изходните данни, използвани при различните методи;

- съответствие на избрания метод и пазарната ситуация;

- надеждност на изчисленията и процедурата на анализ на финансовото състояние на обекта, проведени в рамките на отделните методи;

- дял на експертната оценка, мнение и обосновка във всеки един от използваните методи.

**Таблица 1. Степен на съответствие на факторите и използваните подходи**

<b>Фактори</b>	<b>НП*</b>	<b>СП**</b>	<b>ПП***</b>
Степен на съответствие: - предназначение на оценката; - цел на оценката; - оценявани права	ограничено съответствие	пълно съответствие	минимална степен на съответствие
Степен на достоверност и достатъчност на информацията	достатъчна и достоверна информация	достоверна информация	достоверна информация
Съответствие на избрания подход от гл. точка на пазара	не отразява пазарната стойност на обекта, която е готов да заплати купувача	цената е на аналогични земеделски земи, които са били обект на сделки в рамките на един месец и са отразени всички положителни и отрицателни характеристики на обектите	стойността на паричният поток е в известна степен завишена
Надеждност на изчисленията и процедурите	изчисленията са надеждни, съответстват на утвърдена методика	достатъчно надеждни изчисления, съответстват на утвърдена методика	достатъчно надеждни изчисления, съответстват на утвърдена методика
Дял на експертната оценка, обосновка при използваните подходи	ограничена	има при корекциите в зависимост от притежаваните характеристики на обектите	няма

На тази база оценителят поставя бални оценки от 1 до 10 в зависимост от степента на съответствие и влияние на всеки един фактор. Недостатък на метода е високата степен на субек-

тивизъм, особено при поставянето на балните оценки. Това в значителна степен може да „изкриви“ окончателната стойност на оценявания обект.

**Таблица 2. Примерни бални оценки, поставени от оценителя на база примерните данни**

<b>Фактори</b>	<b>НП*</b>	<b>СП**</b>	<b>ПП***</b>
Степен на съответствие: -предназначение на оценката	<b>5</b>	<b>8</b>	<b>7</b>
- цел на оценката	<b>4</b>	<b>8</b>	<b>7</b>
- оценявани права	<b>4</b>	<b>8</b>	<b>7</b>
Степен на достоверност и достатъчност на информацията	<b>9</b>	<b>9</b>	<b>9</b>
Съответствие на избрания подход от гл. точка на пазара	<b>4</b>	<b>10</b>	<b>7</b>
Надеждност на изчисленията	<b>9</b>	<b>9</b>	<b>8</b>
Дял на експертната оценка, обосновка при използваните подходи	<b>10</b>	<b>9</b>	<b>10</b>
Ранг, бални оценки	<b>48</b>	<b>61</b>	<b>55</b>
Коефициент на тежест	<b>0,2927</b>	<b>0,3719</b>	<b>0,3354</b>
Пазарна стойност в рамките на съответния подход	<b>200</b>	<b>250</b>	<b>230</b>
Съгласуване на резултатите	<b>200*0,2927+250*0,3719+230*0,3354= 228, 657</b>		

\* НП - нормативен подход

\*\*СП- сравнителен подход

\*\*\*ПП- приходен подход

След съгласуването на резултатите оценителят получава пазарната стойност на обекта към датата на оценката и тя е 228,66 лв.

В резултат на казаното до тук, можем да определим съгласуването на резултатите от оценката като процес, в хода на който се извежда

окончателната стойност на обекта на оценка, базирайки се на определени логически съждения. За целта могат да се прилагат методи основани на математически претегляния и методи, основани на субективно претегляне. Възможно е да се използва статистическа обработка на инфор-

мацията и крайната оценка да бъде представена в определени граници (възложителят на заданието би могъл да се ориентира по тях).

В частност може да се приеме прилагането на метода анализ на йерархичните връзки за решаване на проблема със съгласуването на резултатите при оценка на различни обекти.

## 2. Метод анализ на йерархичните връзки при съгласуване на резултатите при оценка на земеделска земя

Един от често използваните експертно ориентирани методи е т.нар. процес на аналитична йерархия. Той е разработен от Белман, В. Брук, Б. Бурков (2002, стр.440), но известност е получил от Т. Саати и К. Кеарнс (1985, стр. 148-155), които го определят като метод за анализ на йерархията (Саати, 1993) и му откриват поле на използване при решаването на теоретични и практически задачи в различни области.<sup>6</sup> В настоящата разработка се демонстрира възможността да се прилага при оценка на земеделска земя (Хаританов и Черепанов, 2011, стр. 117-123)<sup>7</sup>. Самият метод е систематична процедура за представяне на елементите на един проблем в йерархичен вид. Първоначално проблемът последователно се декомпозира на своите по-малки съставлящи го елементи, след което вземащият решение има възможност, на базата на серия от сравнения по двойки между отделните елементи, да представи интензивността на влиянието между елементите в йерархията. Йерархичните равнища могат да бъдат например: основната цел на предприятие-

то; целите, залегнали в иновационната стратегия; критериите за постигане на целите; алтернативите за изпълнение на иновационния проект.

Могат да се обособят следните *етапи за прилагането на „метода анализ на йерархичните връзки“ при оценка на земеделска земя:*

- моделиране на проблема като йерархия;
- построяване на йерархията (цели, критерии, алтернативи);
- построяване на множество матрици на основата на съпоставяне на отделни параметри;
- проверяване на индекса на съгласуваност;
- използване на йерархичен синтез за прегляне на получените резултати.

Сравненията по двойки се правят чрез обобщаване на индивидуални мнения на експерти. Процесът позволява документиране и повторяемост. Целите на подобно проучване са две:

*Първата* е да се осъществи едно относително обективно подреждане на елементите от всяко йерархично ниво по някаква скала в зависимост от тяхната значимост за елементите от по-високото йерархично ниво.

*Втората* цел е да се установи дали и доколко съществува съгласуваност в индивидуалните оценки и между мненията на експертите по изследвания проблем. При сравнението по двойки експертите използват 9-позиционна скала (вж. Таблица 3), като за всяка сравнявана двойка критерии „1” означава, че те са еднакво значими, а „9” – че единият критерий е в най-висока степен по-значим от другия.

Таблица 3. Скала на относителна важност

Интензивност на важността	Определение	Обяснение
0	Несравними	Експертът се затруднява в оценката
1	Равна важност	Равно влияние на параметрите
3	Умерено превъзходство на единия параметър спрямо другия	Опитът и преценката на експерта дават леко превъзходство на единия параметър спрямо другия
5	Съществено или силно превъзходство	Опитът и преценката на експерта дават силно превъзходство на единия параметър спрямо другия
7	Значително превъзходство	Един от параметрите е със значително превъзходство спрямо другия
9	Много силно превъзходство	Много силно превъзходство на единия параметър спрямо другия
2,4,6,8	Промеждутъчни решения между две преценки	Промеждутъчни значения
Обратни величини приведени към числа	В случай, че при сравнение на първи и втори параметър се постави бал 5, то при съпоставянето втори с първи се поставя 1/5	

Методът на аналитичната йерархия дава възможност за подреждане по приоритет на критериите за оценка на вариантите. За целта от експертите се извършва съпоставяне, съгласуване<sup>8</sup> между отделните параметри, фактори, дейности и резултатът може да се представи в матрица. Елементът  $a_{12}$  представлява отношение на важ-

ността на  $A_1$  спрямо  $A_2$ ,  $a_{1n}$  е отношение на  $A_1$  спрямо  $A_n$  и т.н., очевидно е, че  $a_{12} = \frac{1}{a_{21}}$ . Следователно матрицата в конкретния случай е положителна, обратно симетрична имаща ранг 1.

**Таблица 4. Съпоставяне на параметри и определяне на средно геометрично и средно претеглено значение**

	$A_1$	$A_2$	...	$A_n$	Ср. геометрична		
(a)	Ср. претеглено значение (k)						
$A_1$	1	$a_{12}$		$a_{1n}$	$a_i = \sqrt[n]{a_{i1} * a_{i2} * \dots * a_{in}}$		
$A_2$	$a_{21}$	1		$a_{2n}$			
...			...				
$A_n$	$a_{n1}$	$a_{n2}$		1	$a_i = \sqrt[n]{a_{i1} * a_{i2} * \dots * a_{in}}$		
	$B_1 = a_{11} + a_{21} + \dots + a_{n1}$	$B_2$		$B_n$	сума	=1	

$$K_i = \frac{\sqrt[n]{\prod_{j=1}^n a_{ij}}}{\sum_{i=1}^n \sqrt[n]{\prod_{j=1}^n a_{ij}}} \quad (5)$$

$K_i$  е средно-претеглено значение на  $i$ -тия критерий,

$n$  - количество критерии,

$a_{ij}$  - сравнение между  $i$ -тия критерий и  $j$ -тия критерий (в таблица 5  $i$ -ия критерий в стълба, с  $j$ -ия критерий по хоризонтала).

За обработка на значенията, получени в матрицата, е необходимо определянето на индекс на съгласуваност и отношение на съгласуваност. Индексът се изчислява по следната формула:

$$I_{sag} = \frac{L_{\max} - n}{n - 1} \quad (6)$$

където:

$I_{sag}$  е индекс на съгласуваност;

$L_{\max}$  - максимално собствено значение ( $L_{\max} = B_1 * K_1 + B_2 * K_2 + \dots + B_n * K_n$ ).

Отношението на съгласуваност ( $O_{sag}$ ) представлява отношение между индекса на съгласуваност и среден случаен индекс на съгласуваност. В качеството на критично значение отношението на съгласуваност изследователя Саати предлага 0,1, т.е. при  $O_{sag} > 0,1$  е необходима проверка и преизчисляване на сравненията, при  $O_{sag} < 0,1$  съставената матрица от съпоставими параметри е съгласувана. Към настоящия момент за бална скала 1-9, са изчислени случайни индекси на съгласуваност за обратна симетрична матрица в размерност от 1 до 15.

**Таблица 5. Средни случайни индекси на съгласуваност при матрици от различен ред**

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
0.00	0.00	0.58	0.90	1.12	1.24	1.32	1.41	1.45	1.49	1.51	1.48	1.56	1.57	1.59

Целта на съгласуването на получените резултати от различни подходи (методи) за оценка е извеждането на адекватна крайна стойност на оценяван обект. В качеството на критерии (условия) за обезпечаване на достигането на тази цел могат да бъдат:

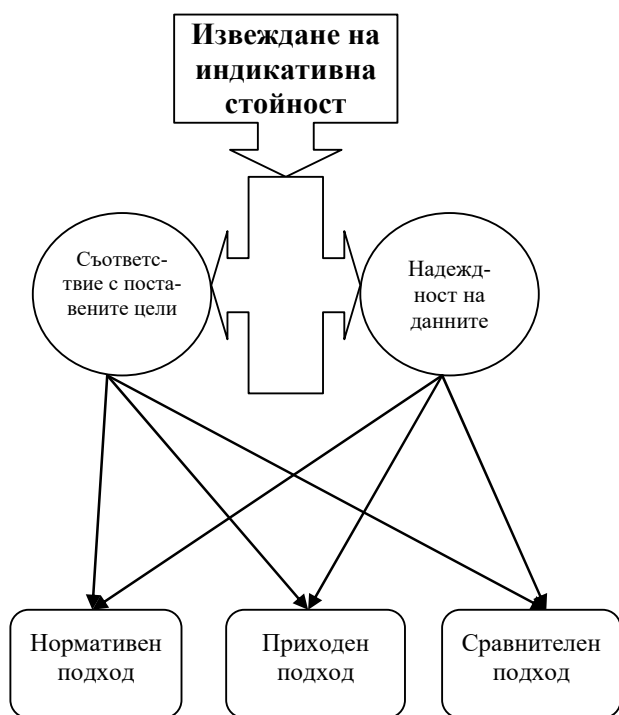
– способност на подхода да отчита измене-

нието на пазарната конюнктура;

– надеждност на изходните данни;

– точност на резултатите, получени от различните подходи.

В съответствие с тези изисквания и съобразно разглеждания метод се построява йерархия на връзките.



**Фиг. 1. Построяване на йерархията при оценка на обект**

На основата на построената йерархия и с оглед постигането на целта (извеждане на индикативна стойност) е необходимо да се определят степените на важност на параметрите „съответствие с поставените цели“ и „надеждност на оценката“. В случая се попълва следната матрица и се изчислява средно претегленото значение. Като даваме значително превъзходство на съответствието над надеждността.

**Таблица 6. Сравнение на параметрите „съответствие с поставените цели“ и „надеждност на оценката“**

	съответствие с целта	надеждност на оценката	средна геометрична	средно претеглено значение
<b>съответствие с целта</b>	1	7	2,6457	0,8750
<b>надеждност</b>	1/7	1	0,3779	0,1250
			3,0236	1

Така зададените степени на предпочитание на „съответствие с целта“ и „надеждност на оценката“ определят и средно претегленото значение 0,8750 за първия параметър и 0,1250 за втория.

На следващ етап се определя, кой от подходите за оценка съответства на поставената цел. Отново се попълва матрица и се изчисляват средните претеглени значения.

**Таблица 7. Сравняване на подходите за оценка по съответствие с поставените цели**

	НП	ПП	СП	средна геометрична	средно претеглено значение
<b>НП</b>	1	1/3	1/5	0,4041	0,1107
<b>ПП</b>	3	1	0,6	1,2164	0,3333
<b>СП</b>	5	1,67	1	2,0286	0,5560
				3,6493	1

От така получената информация можем да твърдим, че в случая пазарният подход в най-голяма степен съответства на поставената цел, следва приходния подход и най-ниска е степента на съответствие на нормативния подход. Средно претеглените значения са 0,1107, 0,3333 и 0,5560.

Аналогично се определя и степента на надеждност на оценката, получена от различните подходи.

**Таблица 8. Сравняване на подходите за оценка по съответствие със степента на надеждност**

	НП	ПП	СП	средна геометрична	средно претеглено значение
<b>НП</b>	1	1/3	1/4	0,4366	0,1250
<b>ПП</b>	3	1	0,75	1,3104	0,3750
<b>СП</b>	4	1,33	1	1,7472	0,5000
				3,4942	1

В конкретния случай, отново е дадено предимство на сравнителния подход, като оценката, изведена чрез него, се приема за най-надеждна, следва приходният подход и най-ниска е степента на надеждност на оценката на нормативния подход. Средно претеглените значения са 0,1250, 0,3750 и 0,5000.

На основата на изчисленията за съответствие на подходите с поставената цел и за надеждност на оценката се извеждат крайните средни претеглени значения за всеки един подход.

**Таблица 9. Окончателни значения за всеки от използваните подходи за оценка**

	съответствие с целта	надеждност	средна геометрична	средно претеглено значение
НП	0,1107	0,1250	0,0138	0,0154
ПП	0,3333	0,3750	0,3533	0,3950
СП	0,5560	0,5000	0,5273	0,5896
			0,8944	1

Въз основата на тези изчисления и данните от примера на метода, основан на субективните претегления се извежда крайната оценка на обекта.

$$\text{Стойност на обекта} = \text{Нп} * \text{ср. претег. значение} + \text{Прп} * \text{ср. претег. значение} + \text{Срп} * \text{ср. претег. значение}$$

$$\text{В конкретния случай Ст} = 870 * 0,0154 + 930 * 0,3950 + 910 * 0,5896 = 917,29$$

**Крайната оценка на обекта, изведена на базата на метода „анализ на йерархичните връзки”, е 917 лв.**

Основното предимство на метода на аналитичната йерархия, е възможността за сравнение на критериите и варианти за решения по двойки, което значително улеснява заключенията на изследването. В рамките на метода липсват общи правила за формиране на структурата на модела за вземане на решение. Това е отражение на реалната ситуация например, когато са налице различни виждания по един и същи проблем. Данните от разглеждания метод се акумулират основно чрез съпоставянето, сравняването на параметри. Получените резултати могат да са несъвместими, което поражда необходимостта от преразглеждане на данните, за да се сведат до минимум евентуални конфликти. Това би отнело доста време на оценителя, но в крайна сметка той би бил по-уверен при вземането на решение. Недостатъци на метода са, че е сложен и трудоемък. Също така при него няма средства за проверка на достоверността на данните. Чрез него се поставя рейтинг на алтернативи, но не разполага с вътрешни ресурси, за да ги интерпретира.

Независимо какъв метод за претегляне на резултатите би използвал оценителят, той трябва да следва стъпките от предложената методика:

проверка на данните, на които се основава оценката; проверка на обосноваността на допусканията и ограниченията при осъществяване на оценката; проверка на правилността, точността на математическите изчисления; синтез на стойността на оценката.

\*\*\*

Окончателната стойност на обекта е величината на стойността на оценявания обект, получена като обосновано обобщение на резултатите при използването на различни подходи и методи за оценка. На практика, в зависимост от конкретната ситуация, получените величини могат значително да се отличават една от друга. Това налага и тяхното съгласуване от оценителя. Методите, които се предлагат от различни автори са преди всичко експертни. Като главен експерт встъпва самият оценител, тъй като той знае, къде в оценката са направени допускания, коя информация е недостатъчно надеждна и кои фактори не са взети под внимание. Единствено критичният поглед върху резултатите би помогнал за извеждането на достоверна, крайна оценка.

#### Бележки

<sup>1</sup> Съгласно Българските стандарти за оценяване се използва и нормативен подход, които се прилага при оценката на земеделски земи по Наредба за реда за определяне на цени на земеделски земи.

<sup>2</sup> Целта на всяка оценка е извеждането на крайна, индикативна стойност на оценявания обект. Така е по българските и международните стандарти. Но на практика може да възникне ситуация, при която стойността да се укаже в определени граници (минимална и максимална). Такива са случаите, когато оценителят не разполага с достатъчно информация, налице са съществени колебания в цените на оценявания обект, ограниченост на времето за оценка. Извеждането на крайна оценка на практика е невъзможно и поради тази причина може да бъде представена в определени граници. Ползвателят на услугата в зависимост от интересите си може да се ориентира по тях.

<sup>3</sup> Български стандарти за оценяване - <http://private.ciab-bg.com/uploads/common/hkxfb5j0pml9g2ya.pdf>

<sup>4</sup> Наредба № Н-9 за реда и начините за прилагане на методите за определяне на пазарни

цени, ДВ. бр.70 от 29 Август 2006 г.

<sup>5</sup> <http://private.ciab-bg.com/uploads/common/x4cw2fmh98y17sd6.pdf>

<sup>6</sup> Образование, здравеопазване, икономика (оценка на инвестиционни проекти, избор на мениджърски състав) и др.

<sup>7</sup> В теорията съществуват примери за прилагането на методът анализ на йерархичните връзки при съгласуването на резултатите при извеждането на индикативната стойност на недвижима собственост.

<sup>8</sup> В общият случай, под съгласуваност се подразбира, че при наличие на основния масив от данни цялата информация, която е необходима, може да бъде получена от тях. За извършването на сравнението на обекта или действия, при условие, че всеки от тях е представен веднъж са необходими  $n-1$  преценки. Може да се прилага следното отношение: ако  $A1$  превъзхожда  $A2$  3 пъти и 9 пъти  $A3$ , то  $A1=3A2$  и  $A1=9A3$ , от което можем да изведем, че  $3A2=9A3$ , или  $A2=3A3$  и  $A3=1/3A2$ . В случай, че численото значение при преценката на позиция (2, 3) е различно от 3, то матрицата е несъгласувана.

### Литература

Илиев, Пл. (2011) *Бизнес оценяването в България*. Варна: Наука и икономика, с.86-87.

(Iliev, Pl. (2011) *Biznes otsenyavaneeto v Balgariya*. Varna: Nauka i ikonomika, s.86-87)

Бусов, В., Землянски, О., Поляков, А. (2012) *Оценка стойности предприятия*. Москва: Юрайт, с. 263-264.

(Busov, V., Zemlyanskiy O., Polyakov A. (2012) *Otsenka stoimosti predpriyatiya*. Moskva: Yurayt, s. 263-264.)

Валдайцев, С. (2001) *Оценка бизнеса и управления стоимостью предприятия*. Москва: ЮНИТИ-дана, с.157.

(Valdaytsev, S. (2001) *Otsenka biznesa i upravleniya stoimostyu predpriyatiya*. Moskva: YuNITI-dana, s.157.)

Екерт, Д. (1997) *Организация, оценка налогообложения недвижимости*. Москва: Российское общество оценщиков, с.153.

(Ekert, D. (1997) *Organizatsiya, otsenka nalogooblozheniya nedvizhimosti*. Moskva: Rossiyskoe obshtestvo otsenshtikov, s.153.)

Прат, Ш. (1995) *Оценка бизнеса: анализ и оценка закрытых компаний*. Москва: Институт Экономического развития Всемирного Банка,

(гл. 13, с.16), под ред. Лавренева В.Н.

(Prat, Sh. (1995) *Otsenka biznesa: analiz i otsenka zakrytyh kompaniy*. Moskva: Institut Ekonomicheskogo razvitiya Vsemirnogo Banka, (gl. 13, s.16), pod red. Lavreneva V.N.)

Саати, Т. (1993) *Принятие решения. Метод анализ йерархий*. М.: Радио и связь, с.9.

(Saati, T. (1993) *Prinyatie reshenii. Metod analiz yerarhiy*. M.: Radio i svyazu, s.9.)

Фриман, Дж., Орудэй Н. (1995) *Анализ и оценка приносящей доход недвижимости*. Москва: Дело ЛТД, с.31.

(Friman, Dzh., Orudэy N. (1995) *Analiz i otsenka prinosyashtey dohod nedvizhimosti*. Moskva: Delo LTD, s.31)

Харрисон, Г. (1994) *Оценка недвижимости*. Москва: Мособлупролиграфиздат, с.22.

(Harrison G. (1994) *Otsenka nedvizhimost*. Moskva: Mosobluproligrafizdat, s.22.)

Шикин, Е., Чхартишвили А. (2002) *Математически методы и модели в управлении*. Москва: Дело, с. 440.

(Shikin, E., Chhartishvili A. (2002) *Matematicheski metody i modeli v upravlenii*. Moskva: Delo, s. 440.)

Damodaran, A. (2002) *Investment Valuation – Tools and Techniques for Determining the Value of Any Asset*. New York: John Wiley & Sons, p.1276.

Saaty, T., K. Kearns (1985) *Analytical Planning. The Organization of Systems*. Pergamon Press, p. 148-155.

Ахметов О.А., Мжельский М.Б. (2001) *Метод анализа иерархий как составная часть методологии проведения оценки недвижимости // Актуальные вопросы оценочной деятельности, № 11, с. 18-23*

(Ahmetov O.A., Mzhelyskiy M.B. (2001) *Metod analiza ierarhiy kak sostavnaya chasty metodologii provede-niya otsenki nedvizhimosti // Aktualnyye voprosy otsenochnoy deyatelnosti, № 11, s. 18-23*)

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

(Haritonov S. V., Cherepanov V. Yu. (2011) *Primenenie MS Excel dlya resheniya zadachi stoimostnoy otsenki s ispolzovaniem metoda korrelyatsionno-regressionnoy zavisimosti // Prikladnaya informatika № 6, s. 117–123.*)

Наредба № Н-9 за реда и начините за прилагане на методите за определяне на пазарни це-

ни, ДВ. бр.70 от 29 Август 2006г.

(Naredba № N-9 za reda i nachinite za prilagane na metodite za opredelyane na pazarni tseni, DV. br.70 ot 29 Avgust 2006g.)

Български стандарти за оценяване -

<http://private.ciab-bg.com/uploads/common/hkxfb5j0pm19g2ya.pdf> (Accessed – 17.02.2020)

(Balgarski standarti za otsenyavane)

Международни стандарти за оценяване -

<http://private.ciab-bg.com/uploads/common/x4cw2fmh98y17sd6.pdf> (Accessed-17.02.2020)  
(Mezhdunarodni standarti za otsenyavane)

Svetoslav Yordanov Iliychevski, PhD, Associate Professor

“D. A. Tsenov” Academy of Economics  
5250 Svishtov, Bulgaria, 2 Em. Chakarov Str.

E-mail: [s.iliychevski@uni-svishtov.bg](mailto:s.iliychevski@uni-svishtov.bg)