

МЕТОДЫ ИССЛЕДОВАНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ*

Ключевые слова: недвижимое имущество, оценочная деятельность, эпистемология, эмпирические исследования, исследование рынка, маркетинговые исследования, недвижимость, оценка недвижимости

Аннотация

В оценке недвижимости, консультировании и экономике качество информации имеет первостепенное значение. Действительно, проведение исследований является важным набором навыков для специалистов по недвижимости. Процесс оценки включает как количественные экономические исследования, так и качественные социальные исследования. В процессе может использоваться полный спектр устоявшихся академических исследовательских методологий. Эпистемология, или изучение того, что мы знаем или во что верим, затрагивает вопросы о знании и о том, как оно развивается. В этой статье применены эпистемологические рамки для обсуждения исследовательских методов исследования в реальном мире процесс оценки недвижимости. Понимание глубины и ширины доступных методов исследования может привести к более надежным исследованиям.

ВВЕДЕНИЕ

Эпистемология — это раздел философии, который исследует основания притязаний на знание или основания знания. В этой области изложены многочисленные подходы к сбору информации и знаний и тем самым заложена основа для «знания того, что мы знаем». Поскольку качество информации столь важно

в современном конкурентном обществе, исследователи должны быть более осведомлены об эпистемологических основаниях, на которых основываются их исследования [1].

В сфере недвижимости существует множество предписанных методов получения рыночных данных и другой важной информации. Действительно, на ранних этапах предпринимались попытки согласовать процесс оценки

* Рэндалл Белл, PhD, MAI, является автором книги «Ущерб недвижимости» (Real Estate Damages), опубликованной Институтом оценки США. Он специализируется на экономике ущерба и оценке стоимости, включая экологические, геотехнические, строительные дефекты, стихийные бедствия и проблемы в сфере недвижимости. Он имеет опыт проведения сложных исследований по оценке и снижению стоимости для правительства, корпораций, нефтяных и коммунальных компаний, а также владельцев недвижимости. Он имеет лицензии в различных штатах и выступал в качестве эксперта в нескольких судах. Белл возглавляет Landmark Research Group, LLC. Он занимал пост генерального директора Bell Anderson and Sanders, LLC в течение пятнадцати лет и возглавлял практику возмещения ущерба недвижимости в Price Waterhouse и PricewaterhouseCoopers. Белл консультировал в случаях Всемирного торгового центра, места крушения рейса 93, урагану «Катрина», разлива нефти BP, ядерным испытаниям на атолле Бикини, пещеры Сарджент Йокои на Гуаме, взрыва трубопровода Сан-Бруно, разлива нефти в Аннистоне, штат Алабама, особняка Heaven's Gate, объекта неразорвавшихся боеприпасов правительства Канады, Места преступления О. Джея Симпсона, стрельбы в школе Сэнди Хук и многих других. Его карьера широко освещалась, начиная от Wall Street Journal и заканчивая журналом People, и каждой крупной телевизионной сетью. Майкл П. Белл — научный сотрудник Landmark Research Group, LLC. Он проводил исследования по разливам в окружающую среду, шуму в аэропортах, дефектам прав собственности, близости к воде, стигматизации на месте преступления и другим случаям, связанным с неблагоприятными условиями.

Источник: Bell R., Bell M.P. Real estate research methods // Appraisal Journal. 2015. September 22. Available at: <https://www.thefreelibrary.com/Real+estate+research+methods.-a0438369739>. Перевод статьи для журнала «Вопросы оценки» подготовлен А.А. Слущким.

в контексте научных и других методов исследования [2].

Во многих случаях вопросы недвижимости предсказуемо поддаются количественной оценке. В конце концов, большая часть недвижимости может быть описана в терминах квадратных метров, площадей, цен продаж, процентных ставок и других точных или почти точных значений. Однако объекты недвижимости не заключают сделок друг с другом, это делают люди.

За каждой статистикой стоит человек. Участники рынка недвижимости имеют определенный опыт, мотивацию и ожидания. Кроме того, существует бесчисленное множество представлений о недвижимости, районе и регионе, которые могут влиять на покупателей, продавцов, арендаторов, кредиторов и других участников рынка недвижимости. Эти представления и особые мотивы, хотя, возможно, и оказывают непосредственное влияние на цены продажи и другие поддающиеся количественной оценке данные, также затрагивают вопросы, которые могут иметь более качественный характер. Эта качественная информация может быть существенной частью общей картины рынка недвижимости [3, p. 125].

Солідные качественные исследования хорошо сочетаются с самыми строгими количественными исследованиями, и их не следует рассматривать как легкую замену статистическим или количественным исследованиям [4].

Качественные и количественные данные вместе могут дать более полное понимание проблем и мотиваций на рынке [3, p. 125].

Качественная информация может быть установлена только путем непосредственного общения с людьми и предоставления им возможности рассказывать истории, не обремененные тем, что мы ожидаем найти или что мы прочитали в литературе [4].

Оценщик недвижимости должен грамотно выполнять поручение [5, 6].

Хотя существует множество методов исследования, доступных оценщикам, некоторые из наиболее известных методов исследования обсуждаются здесь с точки зрения как строгих академических исследований, так и оценки недвижимости. В таблице представлена краткая эпистемология рассматриваемых методов исследования.

ЭМПИРИЧЕСКИЕ ИССЛЕДОВАНИЯ

Эмпирическое исследование — это исследование аналитическое, объективное, контролируемое, точное, осязаемое и измеримое. Его истоки лежат в движении естественных наук к созданию исследований, опирающихся на факты, данные и логику. Слово «эмпирический»

происходит от греческого слова «опыт» и означает просто «основанный на опыте» [1].

Эмпирическое исследование может принимать форму научного метода, позитивизма или аналитики и призвано ответить на вопрос исследователя: каковы факты?

Ключевое преимущество эмпирических методов исследования заключается в том, что они могут быть воспроизведены, а измерения могут быть проверены и подтверждены или признаны недействительными другими. Негативным аспектом эмпирических исследований является то, что они могут не иметь истории, лежащей в основе данных, и являются только настолько хорошими, насколько хороши данные. Применение эмпирических исследований в сфере недвижимости включает в себя сбор транзакционных рыночных данных, таких как показатели сопоставимых продаж или аренды, доля вакантных площадей, расходы и ставки капитализации.

Эмпирические данные по своей сути объективны. В обычном смысле этого слова это означает, что наблюдения свободны от эмоций, предположений или личных предубеждений. Это может быть трудно для некоторых [7].

Предвзятость исследователя может быть проблемой в исследованиях любого типа. Исследователь должен, насколько это возможно, отбросить теоретические идеи или понятия, чтобы могли возникнуть аналитические, субстанциальные понимания [4].

В оценке недвижимости эмпирические данные необходимы для использования при подходах сравнении продаж, капитализации доходов и затрат. Эти данные необходимы как для простых, так и для множественных регрессий. Тематические исследования также могут быть эмпирическими и обоснованными средствами исследования [8].

Тем не менее отметим, что существуют и другие методы исследования, выходящие за пределы этой эмпирической области.

ГЕРМЕНЕВТИКА

Термин «герменевтика» означает просто «искусство и наука интерпретации» [1].

Примеры применения герменевтических методов можно найти в Священном Писании, области права и конституции. Некоторые эталонные приложения герменевтики можно обнаружить в текстах и документах по оценке недвижимости, таких как «Оценка недвижимости» (The Appraisal of Real Estate), Стандартах оценочной практики Института оценки США (Appraisal Institute Standards of Valuation Practice), Единых стандартах профессиональной оценочной практики (Uniform Standards of Professional Appraisal Practice — USPAP) и Международных стандартах оценки (International Valuation Standards).

Эпистемология — методы исследования

Тип знаний	Эмпирические исследования	Герменевтика	Феноменология	Этнография	Сравнительные исследования	Исследование, основанное на практических действиях	Рационализм	Свидетельства	Конструктивизм
Концепция	Научный метод, позитивизм, аналитический	Интерпретация текста	Исследователь документирует феномен	Погружение в культуру или группу	Сравнение и противопоставление нескольких источников	Учись, делая	Наблюдения, основанные на интуиции или внутреннем знании; врожденных качествах	Сведения из надежного источника	Накопление множества методов исследования
Происхождение	Движение в естественных науках за создание исследований, подтвержденных фактами, данными и логикой	Основа в толковании Библии	Изучение явления в том виде, в каком они происходят в сознании субъекта	Исследователи, живущие в отдаленных культурах и стоящие частью группы	Сравнение и противопоставление характеристик или опыта	Движение за поиск прагматичных решений насущных проблем	Инстинкты распознавания у живых организмов, спонтанные, существующие выживанию вида. Сократический	Решения, вынесенные на основании показаний свидетелей под присягой	Рассмотрение с разных точек зрения
Обзор	Исследование, которое является аналитическим, объективным, контролируемым, точным, осязаемым, измеряемым	Искусство и наука толкования, такие как Священное Писание, тексты, законы и конституции	Попытка задокументировать опыт или проникнуть в сознание человека, чтобы добиться полного понимания и сопереживания	Стремление войти и полностью погрузиться в мир и реальность другой группы или культуры	Сравнение и противопоставление признаков и характеристик источников	Итеративный цикл: диагностика проблемы, сформулирован план, предприняты действия, оценены результаты и получена обратная связь для следующего цикла	Человеческий мозг по своей природе или инстинктивно генерирует естественную или врожденную информацию	Подчеркивает роль опыта, особенно основанного на наблюдениях за восприятием с помощью органов чувств	Сочетание условностей, человеческого восприятия и социального опыта
Вопрос исследователя	Каковы факты?	Что означает этот текст?	Каков был ваш опыт?	Каково это — быть частью этой группы или культуры?	Как это соотносится с тем?	Как нам разобратся в этом вместе?	Имеет ли это смысл? Что я инстинктивно знаю об этой проблеме?	Что они сказали?	Как все это складывается?

Тип знаний	Эмпирические исследования	Герменевтика	Феноменология	Этнография	Сравнительные исследования	Исследование, основанное на практических действиях	Рационализм	Свидетельства	Конструктивизм
Про	Тесты могут быть воспроизведены, а изменения протестированы	Текст является вещественным доказательством, его можно читать и перечитывать	Развивает понимание и сопереживание при получении полной истории	Основное внимание уделяется естественной обстановке, большим объемам данных, способности генерировать понимание для внешнего мира	Позволяет изучать несколько позиций, наряду с критическим осмыслением каждой из них	Практический, реальный опыт, собственные решения собственников проблем, начиная с права собственности	Облегчает включение интуитивной и самоочевидной информации	Получение знания из перьев рук или от наблюдателя фактов	Знания приобретаются из множества источников
Контра	Может отсутствовать история, стоящая за данными, исследования настолько хороши, насколько хороши данные, на которые опираются	Текст может быть устаревшим, отклонения от перволичной встречи, предвзятость исследователя	Есть вопросы, на которые никогда не отвечали, если их не задавали	Отнимая много времени, присутствии исследователей может измениться восприятие	Некоторые ситуации могут иметь ограниченную сопоставимость или вообще не быть сопоставимыми	Несовместимо с научным методом, не заслуживает доверия, приносит в группу предвзятость фасилитатора, страх возмездия	Неподдерживаемый и несоместимый с научным методом, недостаюток данных	Свидетель может иметь неверную память, высказывать свою предвзятость или иметь план действий	Использование нескольких методов исследования может оказаться непрактичным или не необходимым
Бизнес-применения	Технические характеристики продукции, статистические исследования, финансовые отчеты	Отраслевые публикации, временная стоимость денег, предпринимательское право, нормативные акты	Исследование клиентов или сотрудников	Исследование рынка	Конкурентное исследование	Метод проб и ошибок	Деловой смысл, информация, которая имеет смысл или кажется правильной	Идеи бизнес-лидеров и экспертов	Общее предприятие
Применения для недвижимости	Данные о сопоставимых продажах, сопоставимые данные об аренде, рыночные данные о транзакциях	Книги «Оценка недвижимости», «Ущерб недвижимости», «Имуществу», USPAP	Проверка данных, интервью, опросы, полуструктурированные обсуждения в интервью	Географическая компетентность, полевые инспекции, наблюдения	Тематические исследования, корректирующие сетки	Предыдущий опыт	Разумное, устоявшееся, имеющее смысл	Заявления владельцев недвижимости, отчеты других лиц	Согласование и выводы

Эти и другие известные источники содержат письменные стандарты и директивы для оценки недвижимости. Исследователи имеют этические обязательства перед своим профессиональным сообществом свои исследования честно и добросовестно, а также перед широкой общественностью содействовать полезному применению результатов исследований [7].

К счастью, профессия оценщика недвижимости накопила большой объем знаний и литературы, на которые можно опереться.

Понятие герменевтики первоначально было введено в широкое употребление теологами, толкующими Библию [1], но эта форма эпистемологии быстро распространилась и на другие сферы.

Одним из ключевых ориентиров в развитии герменевтики стало ее использование в толковании права.

Известный пример практического применения герменевтики — продолжающийся процесс толкования Конституции США [1].

Такой текст, как Конституция, не является статичным документом. Она была написана, истолкована, исправлена и переосмыслена во многих случаях. Действительно, толкование Конституции превратилось в гигантское мероприятие само по себе, которое охватило университеты, юридические фирмы, суды и все уровни правительства. Помимо этого герменевтика также обращается к толкованию любого юридического текста, который включал бы толкование как «черного письма» (статутного) права, так и прецедентного права. Крупные юридические баталии, имеющие огромные последствия для сторон и общества, часто решаются на основе толкования права.

Герменевтика подчеркивает, что все понимание и интерпретация связаны и формируются нашим конкретным историческим и культурным контекстом, потому что мы используем понятия, язык, символы и смысл нашего времени, чтобы интерпретировать все. Герменевтика как метод исследования имеет свои преимущества. Письменное слово обладает огромной силой, и многие культуры восходят к написанной книге, трактату или конституции. Текст — это осязаемое свидетельство, и его можно читать и перечитывать снова. Действительно, писатели часто предоставляли способы анализа и понимания историй, которые жили и рассказывали [4].

Один текст может занимать сотни или тысячи страниц, таким образом, авторы имеют возможность изложить значительный объем информации, отредактировать ее, реконструировать и переработать свой текст до точки их удовлетворения. По этому поводу Сократ сказал: «Употреби свое время на то, чтобы совершенствоваться с помощью писаний других людей, чтобы легко получить то, ради чего другие трудились тяжким трудом». С помощью текста

можно прочитать и интерпретировать информацию и, таким образом, получить знания за долю времени, которое автор потратил на получение и компиляцию этой информации.

Как и любой метод исследования, герменевтика имеет потенциальные подводные камни. Одна из отрицательных сторон герменевтики заключается в том, что текст может быть устаревшим и, следовательно, неприменимым к текущим обстоятельствам. Значение самих слов может меняться с течением времени. В самом тексте могут быть очевидные противоречия, и нет средств, с помощью которых можно было бы примирить эти различия, не выходя за пределы текста. Если использовать все периферийные аспекты герменевтики для того, чтобы заглянуть за пределы самого текста, это может оказаться исчерпывающим и практически бесконечным процессом.

Кроме того, в герменевтике нет личного общения с автором текста. Текст — это односторонняя коммуникация без возможности диалога. Поскольку у исследователя нет возможности сесть рядом с автором и попросить дальнейших объяснений, прояснить двусмысленные моменты или явно противоречивую информацию или насладиться любым типом диалога, — полученная в итоге информация может быть ограничена.

В силу своих преимуществ и несмотря на свои недостатки, герменевтика продолжает набирать силу как эпистемологический метод исследования.

Для многих герменевтика включает в себя не только интерпретацию текста, но и все, что находится в процессе интерпретации, где требуется последовательное толкование.

Герменевтика в настоящее время практикуется множеством профессий в самых разнообразных областях. Радиологи интерпретируют рентгеновские лучи, судьи интерпретируют законы, экономисты интерпретируют экономические данные, а клерки с Уолл-стрит интерпретируют фондовый рынок. Точно так же компетентные специалисты по недвижимости неизбежно имеют значительную библиотеку и посвящают значительное количество времени обновлению своих фундаментальных знаний и тому, чтобы оставаться в курсе эволюции знаний в рамках профессии и рынков недвижимости.

ФЕНОМЕНОЛОГИЯ

Феноменология — это метод исследования, посредством которого исследователь пытается документировать свой собственный опыт или проникать в сознание другого человека, чтобы получить полное понимание и сопереживание. Как следует из названия, его истоки лежат в изучении явлений, происходящих в сознании субъекта.

Феноменологи сосредотачиваются на описании того, что есть общего у всех участников в случае, когда они переживают феномен, и основная цель феноменологии состоит в том, чтобы свести индивидуальные переживания к описанию универсальной сущности [4].

Опросы

Опросные исследования — один из примеров феноменологии. Опросы используются, когда информация необходима для ответа на вопросы о генеральной совокупности. Опросное исследование распространено и имеет множество форм.

Неформальные интервью со знающими людьми уже давно стали основным предметом исследований, обычно предоставляя ценную информацию.

Формальные опросы, напротив, обычно основаны на более научных методах исследования. Такие опросы исторически использовались в маркетинге, анализе политики и социальных исследованиях [9].

Опросы могут проводиться с использованием различных методов, включая телефон, почту, онлайн или лично.

Поскольку рынки недвижимости не существуют в вакууме, дискуссии с местными участниками рынка являются основным инструментом исследования. Процесс верификации позволяет оценщику лучше понять отношение и мотивы рынка и может быть необходим для получения достоверной оценки [3].

Основная концепция феноменологии заключается в том, что исследователь документирует феномен, чтобы получить ответ на вопрос: «Каким был ваш опыт?» В то время как субъекты изучаются индивидуально, этот метод исследования дает коллективное понимание установок и взглядов. Таким образом, данный метод исследования может обеспечить глубокое понимание того или иного явления [4].

Феноменология как метод исследования обладает некоторыми сильными свойствами. По своей сути это попытка понять точку зрения других, и это позволяет исследователю развить понимание и сопереживание в получении полной истории [1].

Он также имеет то преимущество, что позволяет охватывать большие выборки и статистическую проверку результатов.

Как и в любой эпистемологии, у этого метода исследования есть свои недостатки [10].

Отрицательная сторона феноменологии состоит в том, что если конкретный вопрос не задан, то на него никогда не будет дан ответ, и исследователю трудно понять опыт субъекта. Кроме того, должен быть тщательно выбран механизм исследования. Например, опросные исследования,

включающие анкетирование, могут не подходить для сообщества, которое было чрезмерно изучено [11]. Кроме того, вопросы, задаваемые субъекту, наряду с тем, как они задаются, могут изменить само переживание субъекта.

Опросы также подвергались критике за то, что они не полностью отражают ситуацию, а вместо этого собирают данные, основанные на ожиданиях и восприятиях, а не на реальных транзакциях или наблюдаемом поведении.

И, как любая эпистемология, предвзятость исследователя может отклонить субъекта от прямого описания своего опыта.

Формальные обследования рынка, как правило, отличаются структурированными и стандартизированными вопросами и могут включать статистический анализ ответов на опросы. Опросы могут включать в себя упрощенную форму сбора данных с помощью одного или нескольких интервью с участниками [4].

Важно, чтобы любой опрос, формальный или неформальный, проводился таким образом, чтобы получить объективные ответы, с уделением внимания как тщательности, так и краткости. Объективность имеет решающее значение, особенно в тех случаях, когда опрос является единственным методом, используемым для решения исследовательской проблемы.

Важной проблемой, связанной с этим методом исследования, является процедура, используемая в опросе. Необходимо позаботиться о том, чтобы выбрать репрезентативную выборку, получить достаточный процент ответов, устранить двусмысленность и предвзятость в инструменте опроса и точно документировать ответы [10].

Без должной дисциплины, планирования и обдумывания исследование может стать не более чем случайной беседой с людьми, где предвзятые идеи и представления становятся поверхностно подтвержденными.

Одной из особых проблем, связанных с некоторыми опросами, является гипотетическая предвзятость, определяемая как потенциальная ошибка из-за того, что человек не сталкивается с реальной ситуацией.

Гипотетическая предвзятость проблематична, поскольку для респондентов, которые завышают или занижают предпочтения или ценности в гипотетическом сценарии, нет никаких реальных последствий.

Гипотетическая предвзятость — это одна из проблем, которая была высказана в отношении методологии контингентной оценки (contingent valuation — CV). Методика CV-опросов изначально была разработана как средство оценки природных ресурсов и общественных благ, которые не обмениваются на рынке; однако позже она была использована в попытках измерить стоимостное воздействие бедствий на недвижимость на рынке. Оценочная литера-

тура указывает на то, что метод CV-опросов является менее надежным и менее точным индикатором цен и стоимости, чем анализ рыночных данных [12].

Соответственно, метод CV не является общепринятым в качестве основного метода оценки, когда транзакционные рыночные данные достаточно обширны и доступны.

Категории опросов по методикам

Существует три категории опросов [9].

Опросы типа I включают интервью с теми, кто занимается изучаемым фактическим вопросом. Участники исследования должны быть тщательно отобраны как индивиды, непосредственно пережившие данный феномен; это позволяет исследователю выработать общее понимание [4]. Обследования типа I могут быть очень простыми и эффективными.

Опросы типа II включают интервью с лицами, которые являются активными участниками рынка, но не участвуют в конкретной сделке. Этот тип обследования может быть применимым в ситуациях, когда:

- 1) обследования типа I невозможны;
- 2) нет соответствующих рыночных данных;
- 3) он будет использоваться в качестве резервного подхода к другим исследовательским подходам.

Опросные интервью должны квалифицировать участников, быть тщательно написаны и точно излагать все соответствующие вопросы справедливым и непредвзятым образом. В идеале должны быть изучены все стороны проблемы как с точки зрения покупателя, так и с точки зрения продавца. Этот тип обследования может быть действительным, но только в том случае, если он правильно разработан и проведен.

Опросы типа III включают интервью с участниками опроса, которые не являются активными участниками рынка, но которых просят притвориться, что они находятся на рынке, и далее притворяться, что они покупают недвижимость с определенными атрибутами. С учетом превосходной информации, собранной в ходе обследований типа I или II, этот тип обследований, как правило, имеет наименьшую достоверность.

Независимо от типа обследования или применяемого подхода, для того чтобы исследование было достоверным, оно должно следовать некоторым фундаментальным руководящим принципам.

Во-первых, опрос должен быть тщательно спланирован, чтобы убедиться, что каждый участник прошел предварительную квалификацию и что ему задаются единообразные вопросы.

Во-вторых, вопросы должны быть тщательно и объективно сформулированы. Опрос должен

быть разработан таким образом, чтобы в задаваемых вопросах не проецировалось никаких предвзятых или предвзятых представлений, и вопросы должны быть действительно релевантными рассматриваемым вопросам.

Наконец, участники опроса должны быть тщательно отобраны. Например, профессиональные опросы используют большие выборки, отобранные с помощью научных процедур выборки, для обеспечения точных оценок характеристик населения [7].

Как и во всех методах исследования, все компоненты должны быть прозрачными. Дизайн опроса, сам опрос, ответы и их табуляция должны быть доступны, а также быть проверяемыми и повторяемыми.

ЭТНОГРАФИЯ

Этнография предполагает изучение местных обычаев и практик. Это попытка исследователя войти в мир и реальность определенной группы или культуры. Как и при любом качественном исследовании, нет единого способа проведения исследования [4].

Этнография может включать в себя расширенные исследования, а также полевые инспекции и наблюдения.

Этнографы изучают значение поведения, языка и взаимодействия между членами группы, разделяющей культуру [4]. Концепция здесь заключается в том, что погружение в культуру или группу ответит на вопрос исследователя, каково это быть частью этой группы или культуры?

Оценщики недвижимости и экономисты могут считать, что этнография соответствует географической компетенции [6].

Важность понимания местных рынков и принятия мер для достижения понимания местных рынков, местных законов, правил, обычаев и практики хорошо признана — например, [3, “Neighborhoods, Districts, and Market Areas”, chap. 11].

Преимущества этнографии заключаются в ее сосредоточенности на природных условиях, большом количестве данных, которые она может производить, и ее способности генерировать понимание внешнего мира. Как процесс, этнография включает в себя расширенные наблюдения за группой, чаще всего через наблюдение участников, в котором исследователь погружен в повседневную жизнь людей, и наблюдает и опрашивает участников группы [4].

Этнография — это изучение не отдельного человека, а целой группы. Соответственно, для исследователя важно взаимодействовать со всеми уровнями группы, чтобы избежать близорукости и ознакомиться с многочисленными точками зрения внутри группы.

Недостаток этнографии имеет двойственную природу. Во-первых, это может занять много времени. Во-вторых, поскольку исследователи рассматриваются как посторонние, их присутствие может изменить опыт. Другими словами, культура или группа могут вести себя не так, как в отсутствие исследователя [4].

Чтобы быть эффективным и создать точную картину, исследователь должен обладать способностью вызывать подлинное поведение, не вызывая при этом беспокойства в группе.

СРАВНИТЕЛЬНЫЕ ИССЛЕДОВАНИЯ

Сравнительное исследование включает в себя сравнение и противопоставление множества признаков и характеристик. Вопрос исследователя здесь заключается в том, как одно соотносится с другим. Положительным аспектом метода сравнительного исследования является то, что он позволяет рассматривать и изучать несколько позиций, а также критическое осмысление каждой позиции. Однако некоторые ситуации могут иметь ограниченную сопоставимость или вообще не быть сопоставимыми.

Применение сравнительного метода в оценке недвижимости можно увидеть в корректировочной сетке и в сравнительном анализе тематических исследований. Другими словами, сетка корректировки продаж может ответить на вопрос, как это предметное свойство сравнивается с этим сопоставимым предметным свойством?

Тематическое исследование включает в себя изучение проблемы, исследуемой с помощью одного или нескольких случаев в рамках ограниченной системы (например, обстановки или контекста) [4]. В контексте ущерба недвижимости она может включать тематические исследования, в которых условия (например, загрязнение окружающей среды, оползни, террористические акты) изучаются и сравниваются друг с другом в попытке выявить общие черты или результаты.

ИССЛЕДОВАНИЯ, ОСНОВАННЫЕ НА КОНКРЕТНЫХ ДЕЙСТВИЯХ

Методы исследования, основанные на действии, включают в себя итерационный цикл, в котором диагностируются проблемы, формулируются планы, предпринимаются действия, оцениваются результаты и получается обратная связь для следующего цикла. Как следует из названия, это практический подход к знаниям, основанный на практическом обучении. Его истоки лежат в движении бизнес-менеджмента,

направленном на поиск прагматичных решений насущных проблем.

Положительная сторона исследования действий состоит в том, что это практический, реальный опыт. Кроме того, он включает в себя собственные идеи и потенциальные решения проблем и, таким образом, обеспечивает чувство собственности. С другой стороны, он может устранить внешние знания и, следовательно, внешние решения. Кроме того, этот подход может быть несовместим с научным методом или другими методами исследования и, следовательно, сам по себе не является полностью достоверным. Это приносит предвзятость фасилитатора в группу и может вызвать страх возмездия.

В процессе оценки исследование действия — это, по существу, накопленный опыт оценщика или экономиста. В лучшем случае процесс исследования действий становится встроенным в систему участников. Таким образом, можно сказать, что успешное исследование действия встраивает в систему (т. е. в организацию, человека, общество) способность выявлять и решать проблемы, выбирать цели и оценивать движение к этим целям. Таким образом, успешные исследования действий приносят в систему способность к обучению [1].

РАЦИОНАЛИЗМ

Исследование, основанное на рационализме, включает в себя генерацию врожденной или инстинктивной информации. Его происхождение основано на признании того, что живые организмы рождаются с инстинктами и разумом, которые облегчают выживание видов.

Концепция здесь использует интуицию или внутреннее знание, чтобы ответить на вопрос исследователя, имеет ли это смысл? Таким образом, рационализм облегчает интуитивную и самоочевидную информацию. Однако то, что «рационально» и «имеет смысл» для одного человека или группы, может не иметь смысла для другого.

Некоторые считают рационализм неприемлемым, лишенным данных и несовместимым с научным методом, в то время как другие полагают, что на самом деле верно обратное. Тем не менее рационализм имеет некоторые достоинства. Ученые должны следовать принципам логического рассуждения. Это не значит, что логика может подсказать ученым, как мыслить или рассуждать. Вместо этого логика предоставляет критерии для оценки правильности рассуждений [4].

Таким образом, более приемлемыми приложениями рационализма могут быть позиции, которые, как доказано, являются установленными или рецензируемыми.

СВИДЕТЕЛЬСТВА

В методе исследования свидетельств рассматриваются представления или заявления других лиц, как присягнувших, так и не присягнувших.

Показания под присягой часто являются допустимыми доказательствами в суде. В судебном сопровождении такие заявления могут быть формальными заявлениями, сделанными суду. Кроме того, показания в форме заявлений или декларации также рассматриваются как подтверждение или доказательство факта.

Специалисты по недвижимости часто получают заявления или наблюдения участников рынка, которые могут быть включены в отчет. Примеры содержат заявления или декларации, сделанные владельцами или управляющими недвижимостью, брокерами, агентами или другими лицами.

КОНСТРУКТИВИЗМ

Конструктивизм — это метод исследования, сочетающий в себе условность, человеческое восприятие и социальный опыт. Его истоки находятся в различных точках зрения с разных точек зрения. Концепция здесь заключается в накоплении множества методов исследования, чтобы ответить на вопрос исследователя, как все складывается и как мы согласовываем несколько методов исследования или несколько точек зрения.

Хотя может быть желательно, чтобы исследования проводились с помощью различных методов исследования, это, конечно, не всегда практично или необходимо. Одно тщательно проведенное интервью может быть достаточно для некоторых исследований. Но в других случаях исследователь может провести от двадцати до тридцати интервью, основанных на нескольких посещениях поля, чтобы собрать данные интервью для насыщения категорий [7].

В контексте оценки недвижимости одна сопоставимая продажа может служить первоначальным показателем стоимости; тем не менее многочисленные сопоставимые показатели продаж добавляют достоверности, заключают в скобки характеристики объекта недвижимости и обеспечивают гораздо более надежный показатель стоимости.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Существует много методов исследований, и эти методы могут быть применены для исследования вопросов и получения надежных выводов. Поскольку профессии в сфере недвижимо-

сти имеют абсолютную зависимость от информации, понимание различных методов исследования имеет решающее значение. Выбор подходящего метода или методов так же важен, как и их применение.

Практически все исследователи будут утверждать, что провели заслуживающие доверия исследования. Однако практическое знание методов исследования может заставить человека осознать потенциальные недостатки в исследованиях других [4].

Знание различных методов исследования может повысить осведомленность человека о методах, которые другие намереваются использовать, и улучшить обзор, критику и оценку надежности этого исследования.

Независимо от того, знают ли об этом специалисты по недвижимости или нет, процесс оценки твердо основан на эпистемологии, которая окружает экономику и социологию.

В одном задании оценщик может использовать один или несколько различных методов исследования, рассмотренных в данной статье. Например, вполне возможно, что исследователь будет:

- использовать несколько источников исследования (конструктивизм) и полагаться на свой общий опыт (действие);

- продемонстрировать или приобретать географическую компетентность (этнография); проводить обзор литературы и соблюдать стандарты (герменевтика);

- использовать показатели сопоставимых продаж или аренды, доли вакантных площадей, расходов и капитализации (эмпирические исследования);

- использовать корректирующие сетки или другие средства для сравнения и сопоставления данных (сравнительные исследования);

- проводить дискуссии с владельцами недвижимости или менеджерами (свидетельские показания);

- проверять рыночные данные у вовлеченных сторон или участников опроса на рынке (феноменология);

и, в конечном итоге, сделает выводы, которые являются логичными, врожденными, проверяемыми и повторяемыми (рационализм).

Понимание глубины и широты каждого метода исследования может привести к более высокому уровню профессионализма.

Хотя готового решения для проведения исследований не существует, очевидно, что процесс оценки, рассматриваемый в контексте эпистемологии, имеет прочную, всеобъемлющую и научную основу. В конечном счете именно оценщик или экономист должен быть осведомлен о соответствующих направлениях исследований и выбрать те методы, которые наиболее подходят для выполнения задания.

Литература

1. *Bentz V.M., Shapiro J.J.* Mindful inquiry in social research. Sage Publications, 1998.
2. *Mundy B.* The scientific method and the appraisal process // *The Appraisal Journal*. 1992. Vol. 60, no. 3. Art. 493.
3. *Appraisal Institute.* The appraisal of real estate. 14th ed. Chicago: Appraisal Institute, 2013.
4. *Creswell J.W.* Qualitative inquiry and research design: choosing among five approaches. Washington DC: Sage Publications, 2012.
5. *Appraisal Institute.* SRA-1 and SRB-1 in standards of valuation practice. Chicago: Appraisal Institute, 2015.
6. *Appraisal Standards Board.* Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (USPAP). Washington, D.C.: The Appraisal Foundation, 2014. U-11.
7. *Singleton R.A., Straits B.C.* Approaches to social research. Oxford: Oxford University Press, 1999.
8. *Jackson Th., Bell R.* The Analysis of environmental case studies // *The Appraisal Journal*. 2002. Vol. 70, no. 1. Pp. 86–95.
9. *Bell R., Anderson O.C., Sanders M.V.* Real estate damages: Applied economics and detrimental conditions. Chicago: Appraisal Institute, 2008.
10. *Wilson A.R.* Contingent valuation: Not an appropriate valuation tool // *The Appraisal Journal*. 2006. Vol. 74, no. 1. Pp. 53–61.
11. *Park P.* People, knowledge, and change in participatory research // *Management Learning*. 1999. Vol. 30, no. 2. Pp. 141–157.
12. *Mathews K.E.* Under the microscope: Dissection of a contingent Valuation survey // *The Appraisal Journal*. 2008. Vol. 76, no. 3. Pp. 259–269.

Белл, Рэндалл (Bell, Randall), e-mail: bell@realestatedamages.com

Белл, Майкл П. (Bell, Michael P.), e-mail: mike@landmarkresearch.com

Слуцкий Александр Анатольевич, e-mail: a.sloutsky@gmail.com

Статья поступила в редакцию 11.06.2023