

А. Ю. ПАЛАМАР, канд. техн. наук, доц., М.Д. ГЛАДКИХ, магістрант
Криворізький національний університет

ШЛЯХИ ВИРІШЕННЯ ПРОБЛЕМИ НЕВИЗНАЧЕНОСТІ РЕЗУЛЬТАТІВ В ОЦІНЦІ НЕРУХОМОСТІ

На сьогоднішній день існують різні методи визначення похибок для приведення більшої точності результатам. Оскільки процес оцінки нерухомості не є прямим вимірюванням, важливо розуміти, яким чином та якими математично-статистичними методами варто визначати рівень довіри до результату. Більш того, ринок нерухомого майна є стохастичним та непостійним, з чого важко знайти істинне значення для таких розрахунків. Проаналізувавши низку досліджень вчених в даній сфері, в роботі було визначено, що традиційне розуміння похибки неможливо застосувати в сфері оцінки майна, замість того варто використовувати термін «невизначеність» та робити обчислення в рамках цього поняття.

Вимірювання здійснюються у всіх сферах, де є можливість проводити дослідження або розрахунки. Для досягнення максимальної точності вимірювань необхідно враховувати різні види похибок, які можуть мати вплив на значення результату. В загальному вигляді, знаходження похибки визначається різницею між результатом вимірювання та істинним значенням величини, що вимірюється або дійсним значенням, яке є максимально близьким до істинного. Такий традиційний підхід ефективний в ситуаціях, коли існують такі значення, проте, до прикладу, в сфері нерухомого майна, зокрема при проведенні оціночної діяльності, таке значення є відсутнім. В цьому випадку доцільніше використовувати поняття «невизначеність» та прив'язуватись не до абстрактного істинного значення, але до вимірюваного значення величини. В результаті повинен вказуватись довірчий інтервал, в якому так зване «істинне значення» має знаходитись з визначеним рівнем вірогідності.

Джерела невизначеності в оцінці майна можуть виступати як на рівні ринку, так і при розрахунку методів, зокрема, причиною невизначеності можуть бути неправильно підібрані моделі або похибки вхідних даних [1]. Проблема невизначеності залишається актуальною та не до кінця розглянутою. Актуальність зумовлена претензіями в сторону оцінювачів, причиною яких є недостовірність даних та некоректність результатів оцінки. Дослідження показують, що один об'єкт з ідентичними характеристиками та часовим проміжком при оцінці різними фахівцями має різну кінцеву ринкову вартість. Це викликає у замовників недовіру до звітів, створених в процесі оцінювання.

Розрізняють різні види похибок. Перш за все, виділяються промахи – грубі помилки в значеннях – яких найлегше уникнути. До інших видів відносять систематичні, випадкові та приладові похибки. Промахи, як правильно, виникають через неухважність особи, що проводить вимірювання, тому їх найлегше позбутись [2]. Цей вид похибок часто легко виявити за наявною суттєвою різницею між отриманим результатом вимірювання і рештою результатів такого ж типу.

Систематична похибка характерна незмінною величиною похибки при повторних вимірюваннях за однакових умов. Цей вид похибки обумовлений похибками приладів, недосконалістю методів, що застосовуються, а також похибкою округлення, яка виникає при зчитуванні результату. Після розрахунку всіх необхідних складових похибки і внесення відповідних поправок, все одно залишаються сумніви щодо наближення результату виміру до істинного значення величини. Довгий час кількісному вираженню цього сумніву слугувала «похибка виміру», як універсальна характеристика якості вимірювань. Вважалося, що вона дозволяє повністю охарактеризувати результат і можливості його практичного застосування, але це викликало певну неточність термінології та призводило до труднощів співставлення результатів з різних країн, оскільки моделі похибок, а також формування довірчих інтервалів відрізнялись один від одного.

Список літератури

1. **Калиніченко Ю. В.** Ідентифікація та кількісне вираження невизначеності оцінки на ринку нерухомості / **Калиніченко Ю. В.** // Technology audit and production reserves. – 2016. – С. 13–17.
2. **Демків Т. М., Конопельник О. І., Шопя Я. І.** Основи теорії похибок фізичних величин [Електронний ресурс] / **Т. М. Демків, О. І. Конопельник, Я. І. Шопя** // Видавничий центр ЛНУ ім. І. Франка. – 2008. – URL: <https://physics.lnu.edu.ua/wp-content/uploads/pohybky.pdf>.