

УДК 303.094.5:330.133.2:330.133.7

Поздняков Ю.В.

провідний експерт-оцінювач,
Українське товариство оцінювачів,
представник Експертної ради у Львівській області

Садовенко Ю.П.

оцінювач,
Українське товариство оцінювачів

ВИЗНАЧЕННЯ ПОХИБКИ НЕЗАЛЕЖНОЇ ОЦІНКИ ВАРТОСТІ НЕРУХОМОСТІ НА ПІДСТАВІ ЦІН ПРОДАЖУ

Робота належить до галузі незалежної оцінки вартості нерухомості. На підставі аналізу даних закордонних джерел розглянуто методіку визначення ступеня невизначеності результату оцінки через різницю між оціненою вартістю активів та ціною їх подальшого продажу. Виконано інтерпретацію отриманих результатів. Проаналізовано можливості використання отриманих результатів для підвищення достовірності результатів незалежної оцінки. Визначено підходи до кількісної оцінки ступеня невизначеності результатів незалежної оцінки. Запропоновано рекомендації щодо пріоритетних напрямів подальших досліджень.

Ключові слова: оцінка майна і майнових прав, ринкова вартість, угода купівлі-продажу, методичні підходи, похибка, точність оцінки.

Вступ. Точність економічних вимірювань, що здійснюються методами незалежної експертної оцінки вартості майна і майнових прав, визначається показниками похибки отриманого результату. До цього часу не існує загальноприйнятих та нормативно встановлених методик визначення цих похибок. Документи діючої нормативної бази незалежної оцінки оперують лише поняттям достовірності, яке не має кількісних показників та методик виміру. Достовірність вимірювань, за метрологічним визначенням, визначається як ступінь довіри до результатів вимірювання, тобто передбачає врахування суб'єктивної думки. Оскільки йдеться про ступінь довіри до отриманих результатів вимірювань конкретної особи, наприклад оператора, який виконує вимірювання, чи кінцевого користувача, то насамперед слід взяти до уваги саме цей суб'єктивний чинник. Економічні вимірювання можуть уважатися достовірними і недостовірними залежно від суб'єктивного судження тієї чи іншої особи, тому вельми актуальною є потреба у застосуванні до результатів оцінки більш об'єктивних критеріїв ступеня невизначеності результату оцінки. Закордонними дослідниками використовується методика кількісного визначення цього ступеня невизначеності через різницю між оціненою вартістю активів та ціною їх подальшого продажу. Теоретичний та практичний інтерес становить аналіз опублікованих даних із погляду можливості застосування подібного підходу для встановлення кількісних характеристик відхилень результатів оцінки від істинних значень відповідних вимірюваних величин. Оскільки достовірність, як показано вище, не може вважатися об'єктивним показником якості економічних вимірювань і не може бути кількісно визначена, варто роз-

глянути переваги та недоліки цих показників ступеню невизначеності отриманих результатів та визначити можливості їх використання у практичній діяльності оцінювачів.

Аналіз останніх наукових досліджень. Дані щодо кількісних оцінок похибок результатів оціночних робіт, що подаються у фахових виданнях та професійній періодиці, носять суперечливий характер. А.П. Ковальов [1, с. 7] зазначає, що точність економічних вимірювань характеризується широким діапазоном значень відносної похибки у 5–25%. С.В. Грибовським [2, с. 210] стверджується, що показник собівартості продукції визначають із похибкою у 3–5 %, вихідні дані – у 10–20%, а значення похибки за укрупнених розрахунків техніко-економічних обґрунтувань у низці випадків досягає 30%. На переконання А. Кінга [3, с. 71], «оцінка являє собою судження, а судження не можуть бути абсолютно точними. Якщо два оцінювачі отримують одне й те ж саме завдання на оцінку і працюють незалежно один від одного, їхні результати можуть бути розбіжними у межах, наприклад, $\pm 10\%$, але однаковими вони ніколи не будуть. Подібна варіативність є скоріше перевагою, ніж вадою процедури оцінки». Отримані авторами статті дані на підставі опублікованих показників оціненої вартості трьох найдорожчих торгових марок світу, виконаних висококваліфікованими та досвідченими оцінювачами на одну і ту ж саму дату [4, с. 1; 5, с. 1], показали, що під час виконання незалежної оцінки вартості майнових прав на нематеріальні активи – об'єкти інтелектуальної власності у вигляді товарних знаків (брендів) значення відносних похибок результатів визначення показників вартості лежать у діапазоні 22–50% [6, с. 57]. Отже,

можна констатувати великий діапазон розкиду оцінок похибок результатів оціночних робіт, що, зрештою, легко пояснити різними класами об'єктів оцінки, різними методиками визначення похибок, різною кваліфікацією оцінювачів та цілою низкою інших різних чинників впливу, від яких залежить ступінь невизначеності результату оцінки вартості нерухомості.

Відхилення оціненої величини вартості від її істинного значення є припустимим у такому розмірі, щоб при цьому не порушувався принциповий висновок рішення, що приймається за результатами виконання оцінки, – про доцільність купівлі, продажу, страхування об'єкта оцінки. Звідси випливає очевидний висновок С.В. Грибовського про необхідність установлення гранично припустимого відхилення або допустимих меж діапазону, в якому повинна знаходитися похибка результату оцінки [2, с. 209]. Відповідно, у кожному разі виконання оціночних робіт має бути кількісно визначена кількісна оцінка похибки отриманого результату і виконана перевірка, чи не виходить вона за межі допустимого діапазону. Наявність і вплив похибок обмежує і знижує достовірність економічних вимірювань. В оціночній практиці вплив похибок проявляється у тому, що вони вносять обмеження в число достовірних значущих цифр числового значення отриманої вимірюваної величини, скорочуючи його до декількох старших розрядів отриманого показника результату визначення вартості і роблячи числа його молодших розрядів неінформативними. П.В. Новицький зазначає, що похибка вимірювання незалежно від того, яка саме величина вимірюється, має бути кількісно визначена певним чисельним показником, що вказує на можливі межі невизначеності вимірюваної величини [7, с. 5]. На думку В.О. Вороніна, в економічних вимірюваннях вартість, яка визначається в процесі виконання оціночних робіт, як і будь-яка інша ймовірна величина, носить статистичний характер, і її вимірювання також має супроводжуватися оцінкою точності вимірювань. В іншому разі з погляду теорії вимірювань та математичної статистики, отриманий результат буде позбавлений сенсу [8, с. 283].

Під час виконання робіт із незалежної оцінки вартості нерухомості надзвичайно важливим питанням є встановлення ступеня невизначеності результату оцінки в межах виконання цих робіт на дату їх виконання. В іншому разі точність та достовірність отриманого результату залишаються невідомими як для оцінювача, так і для замовника. Це робить його подальше використання вельми проблематичним, адже невизначеність кількісних показників його точності та достовірності ставить під сумнів обґрунтованість юридично значимих рішень, які приймаються на підставі цього результату. Розгляд можливостей кількісного визначення оцінок похибок результатів оціночних робіт на дату їх виконання та обґрунтування і вибір методичних підходів до цього є найбільш актуальною не вирішеною раніше частиною загальної проблеми. Відсутність нормативно встановленої методики визначення

точності результатів незалежної оцінки на кількісному рівні вимагає якнайскорішого вирішення поставленого завдання.

Мета статті полягає у дослідженні та інтерпретації статистичних даних, які стосуються ступеня невизначеності результату оцінки вартості нерухомості, вираженого через його об'єктивні кількісні показники, критичному аналізі відомих методичних підходів до визначення кількісних значень цих показників, дослідженні практичних можливостей підвищення точності та достовірності результатів незалежної експертної оцінки на етапі виконання оціночних робіт, формулюванні рекомендацій щодо пріоритетних напрямів подальших досліджень, необхідних для вирішення цієї проблеми.

Викладення основного матеріалу. Одним із відомих у світовій практиці підходів до кількісної оцінки ступеня невизначеності результатів оцінки вартості нерухомості є їх порівняння із цінами подальшого продажу та використання різниці і похідних від неї показників як індикаторів достовірності оцінки. Для умов ринку нерухомості України подібний підхід, на жаль, є цілком непридатним через недостатню прозорість ринку нерухомості. У наших умовах у вільному доступі є відкрита ринкова інформація про ціни пропозиції об'єктів нерухомості, але практично відсутня інформація про результати оцінки та про ціни подальшого продажу цих об'єктів. Тому для аналізу можливостей установлення ступеня невизначеності результатів оцінки вартості нерухомості за таким підходом ми вимушені скористатися даними закордонних досліджень.

Подібні дослідження виконуються, зокрема, американською компанією MSCI Inc. (Morgan Stanley Capital International), яка регулярно розраховує та публікує всесвітній індекс MSCI (Morgan Stanley Capital International World Index) – фондовий індекс ринкової капіталізації акцій компаній, метою якого є вимірювання поточного стану глобального ринку цінних паперів розвинених країн. Індекс розраховується з 1969 р. і враховує котирування акцій на 23 біржах найбільш економічно розвинених країн. Провайдером індексу є агентство MSCI Barra, що створене у 2004 р. спільно з MSCI та Barra. Аналогічний індекс IPD (Investment Property Databank Index) Великобританії відстежує виконання продажів комерційної, офісної та промислової нерухомості за даними 2 956 інвестиційних компаній із повною капіталізацією у 49,306 млрд. GBP станом на жовтень 2018 р. Індекс IPD містить узагальнення даних по фактично здійснених угодах із нерухомістю, отриманих від певних інвесторів та компаній із продажу нерухомості. Це робить річні і щомісячні показники індексу корисними для аналізу прибутковості подібних активів. Він вважається загальноприйнятим стандартним еталонним тестом, що допомагає інвесторам проаналізувати рівень прибутковості продажів нерухомого майна на ринку.

Для переважної більшості класів фінансових активів виміри рівня їхньої інвестиційної привабливості ґрунтуються на цінах ринкових котирувань біржових транзакцій їх купівлі-продажу. На відміну від цього об'єкти нерухомого майна відрізняються наявністю різномірних інвестиційних активів із цілком різними рівнями ліквідності, що робить проблематичним визначення показників, орієнтованих виключно на транзакційні ціни. Для усунення цієї перешкоди було запропоновано індекси IPD, які базуються на підставі використання професійних джерел незалежної експертної оцінки ринкової вартості. Такі оцінки вартості передбачають застосування певного набору попередніх припущень щодо ринкових процесів формування ціни у поєднанні з доступними і релевантними вихідними даними ринкової інформації щодо операційних цін транзакцій купівлі-продажу. У межах такого підходу індекси IPD мають виконувати функцію відстеження фактичних узгоджених операційних цін із можливо вищою точністю. Тому для користувачів цих індексів є критично важливим кількісний показник того, наскільки повно ця мета буде досягнута, тобто наскільки точно індекси IPD урахувують рівень фактичних операційних цін ринку. Саме із цією метою MSCI встановлює та обчислює справедливі індикатори у вигляді кількісних показників, що порівнюють дані виконаних експертних оцінок ринкової вартості та транзакційні ціни купівлі-продажу активів, які перебувають в обороті на відкритому ринку. Для того щоб точніше виміряти цей взаємозв'язок, під час визначення кожного індексу співставляються ринкові транзакційні ціни і результати попередньо виконаних експертних оцінок вартості цих активів. Таким чином, MSCI порівнює професійно виконані оцінки ринкової вартості з операційними цінами подальших угод купівлі-продажу активів, обмежуючись виключно прикладами об'єктів нерухомості з повністю відкритими і достовірно відомими ринковими показниками. Хоча результати виконаних експертних оцінок ринкової вартості та транзакційні ціни купівлі-продажу активів можуть значно відрізнитися для кожного конкретного активу, тести MSCI розроблено так, щоб визначити усереднені показники, характерні для певної сукупності, тому вони виявляють та ідентифікують будь-яку тенденцію, характерну для оцінок ринкової вартості, які можуть бути як більшими, так і меншими від змінних у часі транзакційних ринкових цін [9, с. 3].

Розглядаючи отримані вихідні дані [9, с. 3], уточнено визначення використаних кількісних показників, що стосуються ступеня невизначеності результату оцінки вартості нерухомості. Середня абсолютна різниця – це усереднена величина, що описує абсолютну різницю між ринковою скоректованою оцінкою і ціною продажу активу незалежно від того, чи є скоректована оцінка вищою чи нижчою від ціни продажу. Іншими словами, цей показник ігнорує знак різниці між цими двома показниками вартості незалежно від того, є він позитивним чи негативним. Середня абсолютна

різниця вказує, наскільки в середньому типова ціна продажу активу відрізняється від попередньої ринкової скоректованої оцінки. Середня різниця – це усереднена величина, що описує різницю між ринковою скоректованою оцінкою і ціною продажу. Вона показує очищений від впливу напряму відхилення результат того, наскільки ринкова скоректована оцінка є вищою чи нижчою від ціни продажу і, таким чином, дає змогу позитивним та негативним відхиленням взаємно компенсуватися. Якщо середня різниця є додатною, це вказує на те, що назагал під час продажу майна досягається перевищення ціни продажу над ринковою скоректованою оцінкою. Ця усереднена величина представляє абсолютний, очищений від знаку різниці результат впливу показника «різниці ціни продажу – результат оцінки».

Проаналізуємо дані графіків рис. 1. Як бачимо, впродовж проаналізованого ретроспективного періоду (2000–2014 рр.) зміни всіх показників різниці між скоректованою оцінкою ринкової вартості і ціною продажу майна мають характер неперіодичних коливань із довшими періодами зростання та короткими періодами спаду. При цьому зміни кожного з показників переважно не виходили за межі порівняно вузьких діапазонів, не більше $\pm 5\text{--}7$ відсоткових пунктів. На нашу думку, серед розглянутих найбільш інформативним показником є незважена середня абсолютна різниця, яка протягом розглянутого вище ретроспективного періоду переважно перебувала в межах 10–12%. Згідно з коментарями до дослідження, середня абсолютна різниця трактується його авторами як різниця між ринковою скоректованою оцінкою і ціною продажу майна, взятою за абсолютною величиною, без урахування знаку, адже всі розглянуті вище кількісні показники виражені у відносних одиницях як відсоткові величини. Протягом аналізованого ретроспективного періоду у загальносвітовому масштабі відзначалося отримання доходів від продажів майна зі зваженою середньою різницею у +5,1% по відношенню до оціненої вартості. Це означає, що в середньому ціни продажу нерухомого майна були на 5,1% вищими, ніж результат останньої скоректованої оцінки активів. Авторами дослідження зазначається, що у будь-якому році проаналізованого ретроспективного періоду ця усереднена величина приховує великі різниці, що залежать від цілої низки різноманітних чинників, таких як географія, розташування ринків, розмір нерухомості й сектор ринку. Більш детальний аналіз показав, що чим більшим є вартісний розмір активу, тим меншою, ймовірно, є досліджувана різниця вартісних показників. Ця залежність є особливо релевантною для нерухомого майна, оціненого нижче ніж у 1 млн. USD і дещо менш характерною для майна із цінами між 1 і 10 млн. USD [9, с. 8]. Тобто констатується зменшення розміру відносної похибки зі збільшенням оціненої вартості активу та вартості його подальшого продажу.

Інтерпретуючи подані вище результати, слід відзначити недоцільність користуватися зваженою середньою

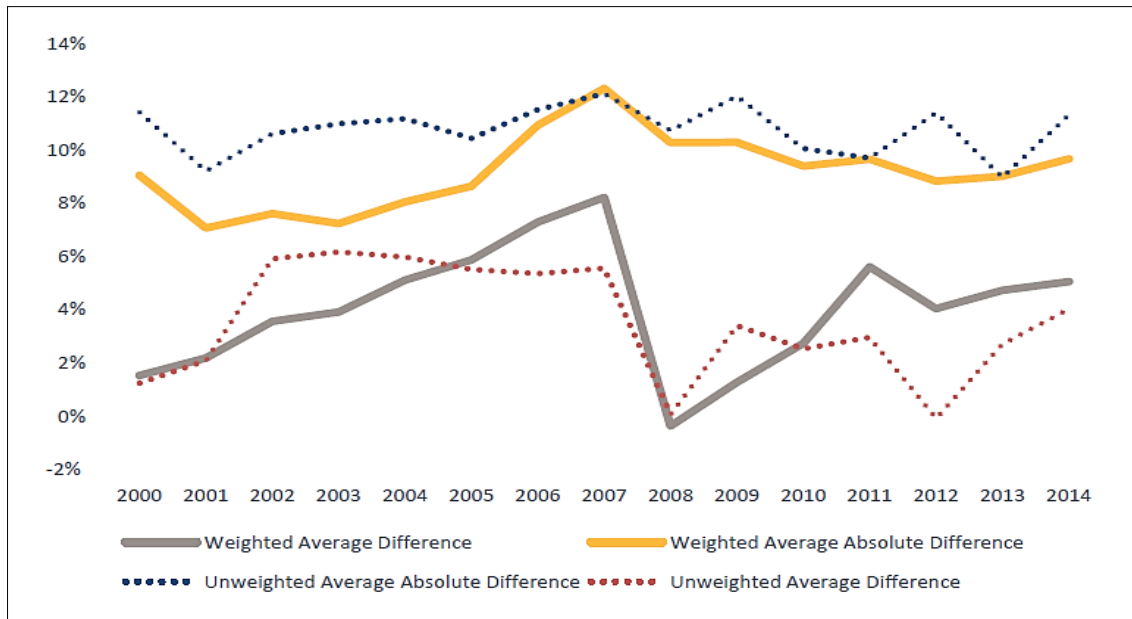


Рис. 1. Динаміка зміни в часі показників різниці між ринковою скоректованою оцінкою і ціною продажу майна. По осі абсцис – роки; по осі ординат – показники відсоткової різниці. Для варіанта чорно-білого відтворення приводимо ідентифікацію часових трендів графіка. Суцільні лінії: горішня – зважена середня абсолютна різниця; нижня – зважена середня різниця. Крапкові лінії: горішня – незважена середня абсолютна різниця; нижня – незважена середня різниця

Джерело: складено за даними [9, с. 3]

різницею як індикатором рівня похибки результатів окремо взятих оціночних робіт. Згідно з твердженням [9, с. 8], ця усереднена величина приховує значно більший діапазон розкиду похибок, які зумовлені не лише поданими вище ціноформуєчими чинниками, а й застосованою методикою, адже, згідно з визначенням, ця величина показує очищений усереднений результат, у якому позитивні та негативні відхилення у великому ступені є взаємно скомпенсованими. Отже, із цього безпосередньо випливає висновок про те, що, переходячи від розгляду показників великого масиву усереднених результатів до одного окремого результату, який нас цікавить, треба брати до уваги можливість його значного відхилення від усереднених результатів із протилежними знаками відхилень. Показник зваженої середньої різниці нівелює фактичний діапазон розкиду позитивних та негативних відхилень, приводячи його до доволі помірною усередненого показника у +5,1%. Це аж ніяк не означає, що результат кожного конкретного подинного вимірювання продемонструє близький до середнього рівень похибки, скоріше навпаки.

Результати досліджень похибки результатів незалежної оцінки вартості майнових прав на нематеріальні активи – об'єкти інтелектуальної власності у вигляді товарних знаків (брендів) показали, що значення відносних похибок оцінок їхньої вартості досягають 50% [6, с. 57]. Звичайно, для оцінки вартості окремих матеріальних активів у вигляді об'єктів нерухомості значення відносних похибок результатів експертного визначення показників вартості можуть

бути не аж настільки високими, але, безперечно, розглянутий вище показник зваженої середньої різниці, який за своєю математичною сутністю виконує функцію компресії фактичного діапазону розкиду позитивних та негативних відхилень, не може дати користувачеві повного уявлення про рівень похибок одного окремо взятого конкретного результату оцінки, який найбільше цікавить дослідника. Дещо більш інформативним показником видається незважена середня абсолютна різниця, яка протягом розглянутого вище ретроспективного періоду переважно перебувала в межах 10–12%. Але також і ця величина є усередненою, а тому аналогічно приховує великі різниці масиву окремих результатів, для кожного з яких відхилення можуть у кілька разів перевищувати середній рівень.

Як бачимо з виконаного співставлення результатів [9, с. 3; 6, с. 57], для одного окремого результату економічних вимірювань, який розглядається незалежно від масиву подібних результатів, показник похибки може відрізнятися від розглянутої вище зваженої середньої різниці навіть і на порядок, залежно від найважливіших статистичних характеристик інформаційного ряду цінних показників, використаних для визначення зваженої середньої різниці. До таких показників відносяться оцінки математичного сподівання, середньоквадратичного відхилення, дисперсії, вибіркової дисперсії, виправленої вибіркової дисперсії цього масиву даних. Для повноти уявлення про вплив похибок оцінки як мінімум необхідно врахувати результат перевірки однорідності інформаційного ряду цінних

показників цього масиву даних та встановити коефіцієнт варіації ряду. Оскільки за своїм абсолютним значенням середньоквадратичне відхилення членів ряду залежить не лише від ступеня варіації ряду, а й від абсолютного рівня середньої, безпосереднє порівняння значень середньоквадратичного відхилення варіаційних рядів із різними рівнями є неможливим. Для створення можливості такого порівняння необхідно визначити відсоткове відношення середньоквадратичного відхилення до оцінки математичного сподівання (середнього арифметичного масиву використаних даних), тобто відносний показник, який називають коефіцієнтом варіації ряду і визначають як відношення значення виправленої вибіркової дисперсії до оцінки математичного сподівання. Визначений у такий спосіб коефіцієнт варіації ряду визначає відносну оцінку варіації ряду і дає можливість порівнювати варіаційні ряди з різним рівнем середніх показників. У матеріалах національної законодавчо-нормативної бази оцінки, зокрема у п. 8 [10, с. 1], зазначено, що «...для визначення вартості шляхом зіставлення цін продажів можуть бути застосовані методи математичної статистики». На жаль, у цитованих вище матеріалах досліджень результати обробки вихідних даних методами математичної статистики не приведено. Найважливіші статистичні характеристики (оцінки математичного сподівання, середньоквадратичного відхилення, дисперсії, виправленої вибіркової дисперсії, коефіцієнта варіації) інформаційного ряду показників цінової різниці не опубліковано. Таким чином, слід відзначити недостатність даних [9, с. 3] для дослідження похибок результатів оцінки. Крім того, невідомо, чи отримані закордонними дослідниками дані надаються для галузі незалежної оцінки в Україні. Результати подібних досліджень на місцевих статистичних даних наразі не публікувалися, і питання про релевантність поданих вище даних для наших умов поки що залишається відкритим. Це суттєво обмежує можливості застосування цих матеріалів у наших умовах.

Тим не менше всі розглянуті вище показники різниці з певними обмеженнями та застереженнями можуть розглядатися як статистичні аналоги відносних похибок результатів визначення вартості методами незалежної оцінки. Але усереднений характер показників дає уявлення про, відповідно, усереднений рівень похибок, і через це опубліковані дані не надаються для визначення розміру похибки економічного вимірювання у кожному окремо взятому конкретному випадку.

Висновки. Зі здійсненого вище розгляду матеріалів порівняння результатів професійно виконаних оцінок ринкової вартості нерухомості з операційними цінами подальших угод купівлі-продажу цих активів можна зробити висновок про те, що розглянуті вище усереднені показники можуть бути обмежено корисними під

час аналізу похибок економічних вимірювань у конкретних випадках виконання оціночних робіт. Безперечно, проведений аналіз кількісних показників різниці підтверджує високу інформативність цих даних для характеристики стану ринку нерухомості у цілому або його окремих сегментів. Ці дані є значно більш корисними для інвестиційних компаній та фінансових аналітиків, але, на жаль, вони мало придатні для оцінювачів та замовників оцінок, адже подані вище детально опрацьовані усереднені показники дають релевантні результати для аналізу стану ринку нерухомості у цілому, але вони не можуть бути помічними під час дослідження похибок конкретної подинної оцінки. Наскільки похибка цієї оцінки відрізняється від поданих вище усереднених даних, залишається невідомим. І заспокійливий середній результат у 10–12% аж ніяк не є підставою для оптимізму, адже ні оцінювач, ні користувач не мають уявлення, наскільки одна окремо взята оціночна робота відрізняється від загального середнього рівня за показником похибки. Зрозуміло, що ця величина може бути сильно варіативною і залежати від великої кількості невизначених чинників впливу, зокрема від власних методичних похибок оцінки [11, с. 152; 12, с. 23]. Але для обґрунтування прийняття рішення замовником оцінки важливою є похибка саме однієї конкретної оцінки саме цього конкретного об'єкта оцінки. Подані вище усереднені результати дослідження в такому разі можуть бути використані лише довідково, і це ніяк не зменшує потребу у кількісному визначенні похибки кожної з виконаних оціночних робіт.

Аналіз опублікованих даних показав, що ще одним обмеженням методологічного характеру є неможливість кількісного визначення похибки оціночних робіт у такий спосіб у процесі їх виконання або безпосередньо після їх завершення. Як видно з розглянутих вище матеріалів, за використаним підходом оцінка похибки є можливою лише після виконання транзакції з оцінним майном. Продаж або інші транзакційні операції з майном відбуваються з великою затримкою в часі по відношенню до дати оцінки. Це означає, що на момент виконання оціночних робіт оцінка похибки їх результату за описаним вище підходом не може бути визначена.

Отже, маємо констатувати, що нагальною потребою сучасності є опрацювання альтернативних методичних підходів у межах інформаційно-метрологічної парадигми незалежної оцінки, які б забезпечили можливість отримання достовірної кількісної оцінки похибки результату економічних вимірювань ще на стадії підготовки звіту про оцінку. Лише в такому разі у нього може бути включена ця критично важлива для замовника інформація, адже її отримання за описаним вище підходом постфактум, уже після того, як були прийняті юридично значимі рішення та відбулися відповідні транзакційні угоди, є очевидно несвоєчасним.

Список літератури:

1. Ковалев А.П. Оценка стоимости активной части основных фондов: учеб.-метод. пособ. М.: Финстатинформ, 1997. 175 с.
2. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. СПб.: Питер, 2001. 334 с.
3. Кинг А. Оценка справедливой стоимости для финансовой отчетности: Новые требования FASB; пер. с англ. М.: Альпина Паблишер, 2011. 383 с.
4. Interbrand Releases: 2018 Best Global Brands Report. URL: <https://business.financialpost.com/pmnr/press-releases-pmn/business-wire-news-releases-pmn/interbrand-releases-2018-best-global-brands-report> (дата звернення: 10.11.2018).
5. Brand Finance Global 500. 2018. The annual report on the world's most valuable brands. URL: http://brandfinance.com/images/upload/brand_finance_global_500_report_2018_locked.pdf. (дата звернення: 10.11.2018).
6. Поздняков Ю.В., Садовенко Ю.П. Кількісна оцінка точності визначення вартості об'єктів інтелектуальної власності. Економіка та суспільство. 2018. № 19. С. 51–64.
7. Новицкий П.В., Зограф И.А. Оценка погрешностей результатов измерений. Л.: Энергоатомиздат, 1985. 248 с.
8. Аналітика ринку нерухомості: методологія та принципи сучасної оцінки: монографія / В.О. Воронін, Е.В. Лянце, М.М. Мамчин. Львів: Магнолія 2006, 2014. 304 с.
9. Real estate index analyses: valuation and sale price comparison report. URL: <https://www.msci.com/documents/10199/98de773b-8b72-467c-a8ee-eee7fc200a8> (дата звернення: 21.11.2018).
10. Методика експертної грошової оцінки земельних ділянок. Постанова КМУ № 1531 від 11.10.2002. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1531-2002-%D0%BF> (дата звернення: 04.12.2018).
11. Поздняков Ю.В., Лапішко М.Л. Методична похибка визначення ставки капіталізації за методом кумулятивної побудови. Економічні науки. Серія «Облік і фінанси». 2017. Вип. 41(53). 232 с.
12. Поздняков Ю.В., Лапішко М.Л. Абсолютная методическая погрешность метода дисконтированных денежных потоков в контексте информационного подхода. Экономика и банки. 2017. № 2. С. 23–31.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОГРЕШНОСТИ НЕЗАВИСИМОЙ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ НА ОСНОВАНИИ ЦЕН ПРОДАЖИ

Работа относится к области независимой оценки стоимости недвижимости. На основании анализа данных зарубежных источников рассмотрена методика определения степени неопределенности результата оценки через разность между оцененной стоимостью активов и ценой их дальнейшей продажи. Выполнена интерпретация полученных результатов. Проанализированы возможности использования полученных результатов для повышения достоверности результатов независимой оценки. Определены подходы к количественной оценке степени неопределенности результатов независимой оценки. Предложены рекомендации относительно приоритетных направлений дальнейших исследований.

Ключевые слова: оценка имущества и имущественных прав, рыночная стоимость, сделка покупки-продажи, методические подходы, погрешность, точность оценки.

REAL ESTATE VALUATION ERROR DETERMINATION BASED ON FURTHER TRANSACTIONS PRICES

The article behaves to the real estate independent valuation. On the basis of foreign sources example analysis in the article methodology of evaluation result uncertainty degree is determinated, obtained through its objective quantitative indexes of a difference between the assets appraised value and its further purchase-sale transaction price. Interpretation of these results is executed. Some possibilities to provide an opportunity to increase the reliability of independent expert valuation results are analyzed. Practical recommendations in relation to further researches priority directions are offered.

Key words: real estate and property rights valuation/appraising, market value, purchase-sale transaction, methodological approaches, error; evaluation accuracy.