

ТОЧНОСТЬ В ОЦЕНКЕ СТОИМОСТИ

студент гр. 101131-13 Прокопчук М.А.

*Научный руководитель – канд. физ-мат. наук,
доцент Трифонов Н.Ю.*

В виду вероятностного характера рынка и недостаточности информации не существует принципиальной возможности абсолютно точно определить рыночную стоимость. Поэтому процесс определения оценки можно считать законченным, если найден не только результат оценки, но и определены характеристики точности. Характеристики точности: величина погрешности, неопределенность, воспроизводимость.

Факторы, порождающие неопределенность: сравнительный подход (неполное описание объекта при выставлении на рынок); Затратный подход: (неоднозначность величины снижения рыночной стоимости вследствие износа и устареваний); Доходный подход (неопределенность при определении коэффициента капитализации и валового мультипликатора на основе статистического анализа данных). Ошибка, ассоциируемая с конкретным результатом оценки, является случайной величиной в том смысле, что, выполнив оценку, невозможно знать точно «истинное» значение рыночной стоимости, а значит невозможно определить конкретное значение отклонения.

При невозможности определения погрешности с учетом индивидуальных особенностей исходных данных и используемых процедур оценки можно воспользоваться методами априорного определения погрешности: метод коллективных экспертных оценок, метод статистического анализа результатов оценки совокупности подобных объектов.

Апостериорное определение неопределенности (погрешности) проводят после проведения оценки объекта, когда известны модели ценообразования и методики, а также все исходные данные, использованные для выполнения оценки.

Чтобы отчет об оценке не вводил в заблуждение, оценщик должен указать уровень неопределенности (неоднозначности, размытости) присущий итоговой оценке, которая заявляется в отчете.