

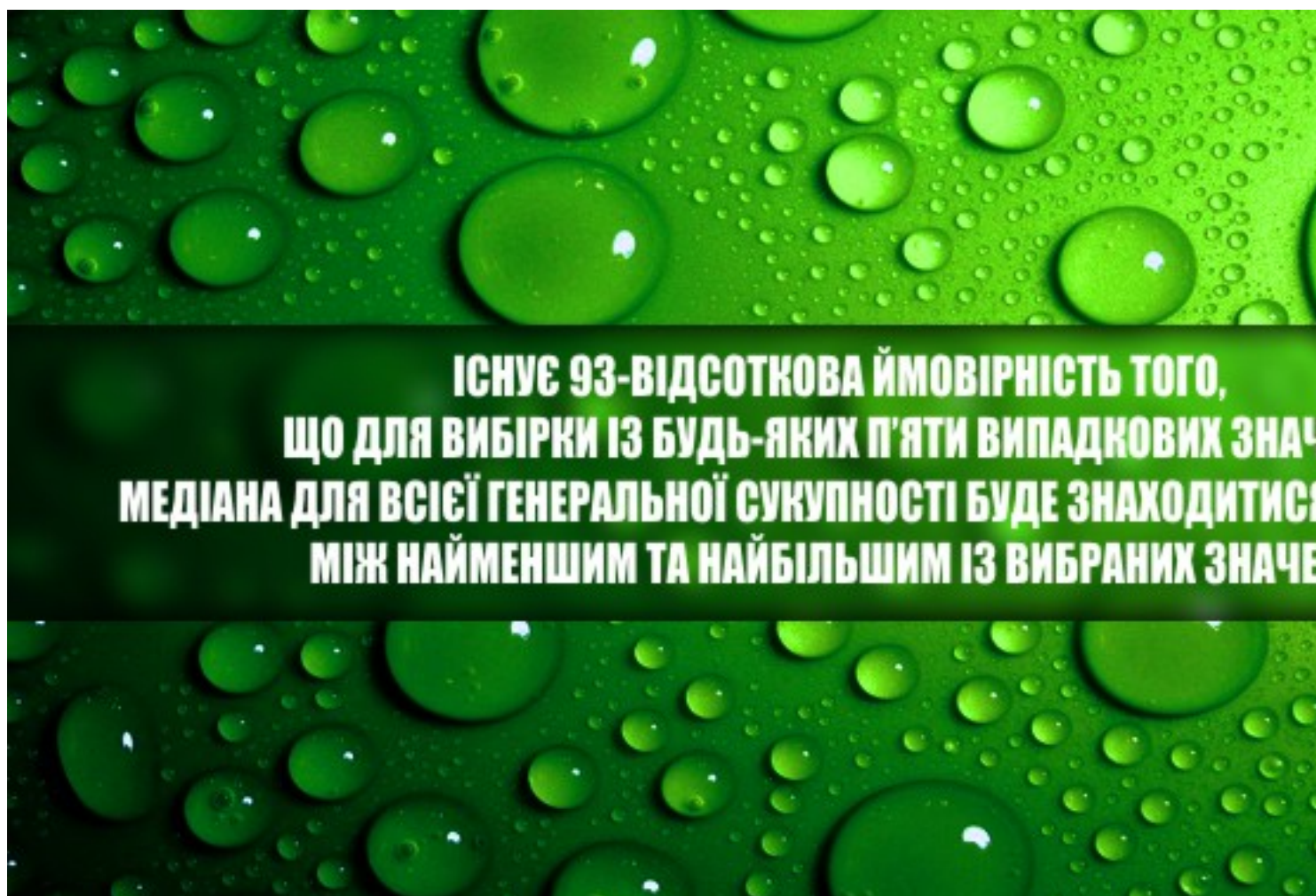
ОЦІНКА НА ПІДСТАВІ ДУЖЕ МАЛОЇ ВИПАДКОВОЇ ВИБІРКИ

АБО РОЗДУМИ НА ТЕМУ, ЯКОЮ МАЄ БУТИ ОПТИМАЛЬНА

КІЛЬКІСТЬ АНАЛОГІВ (ОБ'ЄКТІВ ПОРІВНЯННЯ)

08 січня 2018 року

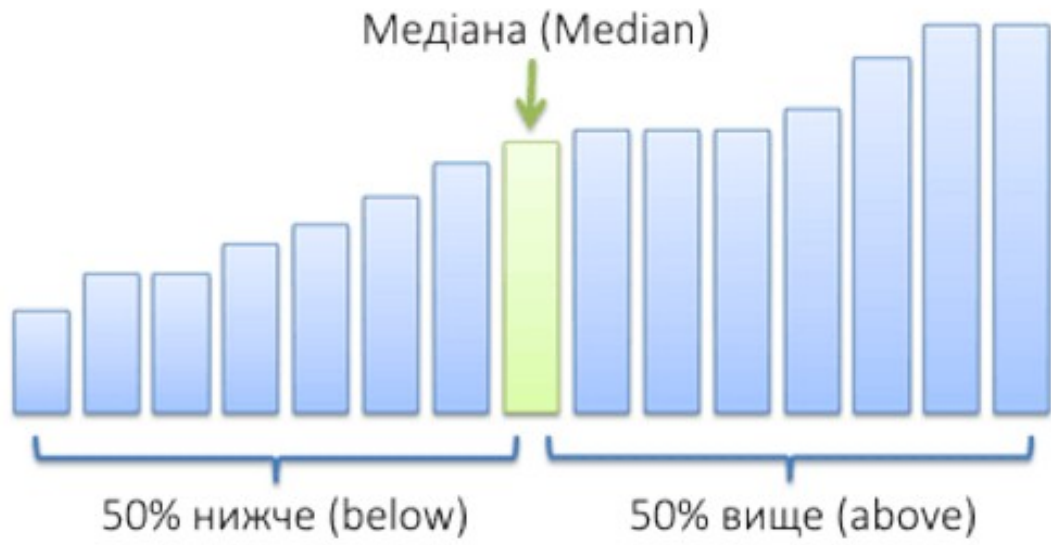
У відповідності до національних стандартів визначення ринкової вартості об'єкта оцінки за допомогою порівняльного підходу ґрунтується на інформації про ціни продажу (пропонування) подібного майна. В рамках даного підходу передбачається проведення аналізу цін продажу та пропонування подібного майна з подальшим відповідним коригуванням відмінностей між об'єктами порівняння та об'єктом оцінки. Як наслідок, при використанні порівняльного підходу оцінювачу кожен раз доводиться вирішувати одну і ту саму задачу – проводити оцінку на підставі дуже малої випадкової вибірки (завідомо обмеженої кількості доступних конкретному фахівцю аналогів) із генеральної сукупності значень (потенційно набагато більшої кількості існуючого подібного майна) в умовах значної невизначеності. За таких умов постає наступне питання, – якою має бути оптимальна кількість аналогів (об'єктів порівняння)?



У фаховій літературі з цього приводу дуже часто приводиться рекомендація, що загальна кількість підібраних до оцінюваного майна об'єктів порівняння повинна бути не меншою трьох. При цьому у жодному із таких джерел авторами не наводяться будь-які докази, які могли б хоч якось підтвердити та аргументувати дане твердження. Як наслідок, дане питання потребує деяких додаткових досліджень та розяснень.

І так, перед нами стоїть наступна задача – необхідно оцінити деяку генеральну сукупність або множину об'єктів, які неможливо побачити всі відразу (або які залишаються невиявленими під час дослідження), на підставі дуже малої випадкової вибірки.

Для розв'язання даної задачі з метою характеристики розподілу одиниць сукупності за певною ознакою нами буде використовуватися так звана порядкова або структурна середня — медіана. Нагадаємо, що у самому загальному випадку медіана – це значення ознаки, що ділить ранжований ряд значень показника на дві рівні частини. У першій половині одиниць значення ознаки менше медіани, а у другій — більше. Тобто, медіана — це серединне значення.



Вибірочна медіана (sample median) є оцінкою медіани генеральної сукупності. Вона є найбільш стійкою оцінкою середньої величини, оскільки не чутлива до викидів. Для симетричних розподілів медіана збігається з середнім арифметичним. Для несиметричних розподілів медіана зазвичай відрізняється від середнього арифметичного. Наприклад, у розподілі з довгим правим хвостом медіана буде меншою за середнє арифметичне.