

**УДК 519.2**

**Юрій Глухов, к.ф-м.н., с.н.с., Андрій Яцура**

Кременчуцький національний університет імені Михайла Остроградського, Україна

**ОЦІНКА ВПЛИВУ ЯКІСНИХ ХАРАКТЕРИСТИК НЕРУХОМОГО МАЙНА НА ЙОГО ВАРТІСТЬ**

**Yuriy Glukhov, Ph.D., Assoc. Prof., Sen. Res., Andiy Yatsura**

**ESTIMATION OF IMPACT OF QUALITY DESCRIPTIONS OF THE REAL ESTATE ON ITS COST**

Використання порівняльного підходу в практиці оцінки, зокрема методу порівняння продажів, дає найбільш об'єктивну величину ринкової вартості для об'єктів, які регулярно продаються. Одним з основних етапів оцінки нерухомості із застосуванням порівняльного підходу є етап внесення поправок в ціни об'єктів-аналогів, що порівнюються. Для розрахунку та внесення поправок застосовуються, як правило, методи, які базуються на аналізі парних продажів, і експертні методи. Складність підбору об'єктів-аналогів для парної оцінки обмежує застосування методу парних продажів, тому основними в практиці оцінки є експертні методи.

Різні способи розрахунку і внесення коригувань дозволяють розділити поправки на відносні і абсолютні. Відносні поправки дозволяють оцінити якісні відмінності, які складно оцінити в абсолютних величинах. До відносних поправок можна віднести, наприклад, поправку на місце розташування, технічний стан, умови продажу, час продажу. До абсолютних (вартісних) поправок можна віднести поправки на наявність або відсутність додаткових поліпшень, вартість яких можна оцінити в грошах, виходячи з існуючих на момент оцінки ринкових цін.

В основному, оцінювачі при підборі аналогів і внесення поправок (особливо відносних) керуються професійним досвідом та інтуїцією, тому досить перспективною представляється можливість застосування методів математичної статистики, зокрема, дисперсійного аналізу для розрахунку поправок в методі порівняння продажів з метою обґрунтування експертних висновків.

В даній роботі запропонована методика оцінки впливу якісних (відносних) характеристик нерухомого майна на його вартість.

Суть методики полягає у зборі документованої інформації про об'єкти ринку, розділення об'єктів на однорідні групи (вибірки) з умовно-постійними характеристиками, що відповідають основним рівням досліджуваних чинників, визначенні числових показників кожної вибірки і дослідженні отриманих числових моделей.

З точки зору аналізу динаміки ринку такий підхід найбільш виправданий, оскільки при прийнятному для такого аналізу рівні точності дозволяє отримати числові оцінки (індекси) для кожного рівня досліджуваного чинника.

Методика підходить для грубого моделювання дуже рівних і сталих ринків з великим об'ємом відкритих угод, наприклад, для ринку типового житла. Точність моделювання і необхідна кількість аналогів безпосередньо залежать від кількості рівнів чинника. Достоїнствами методики є простота в моделюванні і застосуванні і вимога відносно незначного числа аналогів, недоліком – відсутність диференціації у рамках заданого рівня досліджуваного чинника.

Як приклад застосування запропонованої методики проведений аналіз впливу місцезорозташування на ринкову вартість житлової нерухомості по місту Кременчук Полтавської області.