

## **Методика оцінки впливу основних характеристик нерухомого майна на його вартість**

Яцура А.В., *студент*

Кременчуцький національний університет  
імені Михайла Остроградського, м. Кременчук

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. Для внесення поправок застосовуються, як правило, методи, які базуються на аналізі парних продажів, і експертні методи. Часто зазначені методи застосовуються в комбінації.

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

Розроблене програмне забезпечення «Appraiser Helper» на основі інформації про угоди купівлі-продажу дозволяє оцінити вплив основних характеристик нерухомого майна на його ринкову вартість з врахуванням локальних умов, що склалися на ринку нерухомості.

ПЗ «Appraiser Helper» функціонує під управлінням СУБД Microsoft Access. Програмне забезпечення успішно апробовано суб'єктом оціночної діяльності «Кремій-експерт» (м. Кременчук).

Ретроспективний аналіз на необхідну глибину з урахуванням тенденцій ринку нерухомості дозволяє отримати досить точні математичні моделі, а на їх основі строго обґрунтовані дані для прийняття експертних рішень в процесі оцінки нерухомості.

Керівник: Глухов Ю.П., *доцент*