

АНАЛІЗ МЕТОДИЧНИХ ОСНОВ ЗАСТОСУВАННЯ РЕГРЕСІЙНИХ МОДЕЛЕЙ В ОЦІНЦІ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ

Застосування математичних методів є необхідним елементом сучасної економіки, не є виключенням і оціночна діяльність, що підтверджує досвід оцінювачів різних країн. Зміст та основне завдання оцінки – розрахунок найбільш вірогідної ціни об'єкта нерухомості на вільному конкурентному ринку. Методологічною основою оцінки є три загальноприйнятих підходи – порівняльний, дохідний і витратний. З методологічної точки зору основна задача оцінки – визначення найбільш вірогідної ціни продажу або купівлі активу на основі аналізу динаміки попиту на даний актив і його пропозицій на відповідному сегменті ринку. Одним із напрямків формалізованого наукового підходу є використання математичних методів в оцінці.

Що може бути більш аргументованим доведенням, окрім математичного? Будь-яка наука пишається тим, що може отримати математично доведені результати. Формалізований підхід у визначенні вартості об'єктів житлової нерухомості є актуальною і важливою темою, оскільки на сьогодні житлова нерухомість це єдиний реальний актив, який більшість громадян України змогли отримати у ході приватизації. Тому адекватну оцінку житлової нерухомості можливо розглядати як одну з основ соціально-економічної захищеності громадян в умовах ринку.

Математичні методи дають можливість вирішувати питання оцінки набагато швидше та продуктивніше. Насамперед, завдяки можливості використання програмних ресурсів для створення математичних моделей, які дозволяють проводити оцінку ефективно.

Використання математичних методів в оцінці нерухомості сприяє розв'язанню ряду практичних завдань:

- надання інструменту для описання математичних моделей трьох відомих підходів і методів оцінки;

- забезпечення підвищення точності економічних розрахунків;

- проведення поглибленого кількісного аналізу оцінки об'єктів.

Варто зазначити, що у моделі і оригіналу співпадають лише ті властивості, які представляють інтерес з точки зору цілей і задач конкретного дослідження, при цьому незначні властивості можуть суттєво відрізнятися. Один і той же об'єкт-оригінал може характеризуватись різними властивостями (параметрами, якостями тощо) в залежності від цілей задач дослідження, і по кожній групі властивостей може бути створена окрема модель. Іншими словами, один і той же об'єкт може бути представлений множиною моделей, які будуть відображати ті чи інші властивості об'єкта. Саме це сприяло створенню великої кількості різних класів моделей, які слугують для відображення одних і тих самих процесів і явищ.

Математичні методи знайшли своє застосування у багатьох сферах, таких як : землеустрій, економіка, фінанси, програмування.

Для вирішення земельпорядних задач різних класів використовується різноманітна кількість математичних моделей, які дозволяють аналізувати використання земельних ресурсів, виявляти певні тенденції і знаходити оптимальні варіанти устрою території.

Всі моделі поділяються на три великі групи: економіко-математичні, економіко-статистичні та аналітичні.

Економіко-математичні моделі використовуються для розробки оптимальних реакцій проекту землеустрою, балансові - для подальшого проектування і обґрунтування прийнятих рішень (баланси кормів, праці, розрахунки населення на перспективу, тощо).

За допомогою економіко-статистичних моделей здійснюється аналіз виробництва, готується необхідна інформація для використання оптимізаційних методів проводиться оцінка проектувальних рішень.

Аналітичні моделі також застосовуються з метою підготовки вихідної інформації і обґрунтування проектних рішень. З їх допомогою розраховують робочі ухили, визначають середню умовну довжину полів і робочих ділянок, знаходять різні технічні параметри, які використовуються для проектування, тощо.