

3. Полторак В.А. *Маркетингові дослідження: навч. посіб. К.: Центр навчальної літератури. 2003. 387 с.*
4. Соловійов І.О. *Науково-практичні засади створення системи маркетингу в аграрному підприємстві. Економіка АПК. 2006. № 7. С. 112-118.*
5. Черчилль Г. *Маркетинговые исследования. 5-е изд. СПб.: Питер. 2007. 704 с.*

**В.О. ВОРОНІН, М.М. МАМЧИН, Е.В. ЛЯНЦЕ**  
Національний університет "Львівська політехніка"

## **АВТОМАТИЗОВАНА СИСТЕМА ОЦІНКИ НА ОСНОВІ МАРКЕТИНГОВИХ ДОСЛІДЖЕНЬ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ**

© Воронін В.О., Мамчин М.М., Лянце Е.В., 2018

Оцінювання на ринку нерухомості є самостійним видом діяльності, в результаті якого здійснюється забезпечення об'єктивною інформацією осіб, що приймають рішення про проведення тих або інших операцій на ринку. Особливої актуальності набуває оцінювання нерухомості в процесі створення і розвитку системи оподаткування в умовах ринкової економіки, що має на меті забезпечення адекватного відображення ринкових відносин і вирішення одного із ключових питань податкової реформи, яка б враховувала особливості функціонування ринку нерухомості. При цьому, слід зазначити, що справедлива оцінка нерухомості за ринковою вартістю з метою встановлення податку на нерухомість є суттєвим джерелом при формуванні місцевих бюджетів.

Ринок нерухомості є складною саморегульованою і керованою соціально-економічною системою, тому при його дослідженні необхідно виходити із системного підходу до дослідження складних соціально-економічних систем [1]. Отже, оподаткування житлової та нежитлової нерухомості за ринковою вартістю доцільно внести до інноваційних проєктів найвищого рівня складності і значущості, позаяк зазначене оподаткування безпосередньо зачіпає інтереси громадян всієї країни.

Реалізація цього завдання передбачає проведення ґрунтового маркетингового дослідження, що дозволить сформувати інформаційну базу оцінки для реалізації можливості отримання:

- репрезентативних, статистично значущих вибірок із загальної розподіленої структурованої бази даних в сегменті ринку оцінюваного об'єкту;
- даних системного багаторівневого аналізу, ринку нерухомості з прогнозними моделями розвитку ринку нерухомості в середньо терміновому періоді;
- адаптивних моделей ринкового ціноутворення.

На сьогодні інформаційне забезпечення проведення оціночних процедур знаходиться в Україні в незадовільному стані, а отже, практикуючи оцінювачі не можуть здійснювати достовірні і надійні результуючі оцінки без забезпечення адекватною ринковою інформацією. Тому необхідно вживати термінові заходи щодо вирішення цієї проблеми [2]. Особливої актуальності набувають збір, нагромадження і формування офіційних статистичних даних, їх централізація і публікація. Одночасно доцільно створити відповідні аналітичні центри укомплектовані високопрофесійними спеціалістами, які б включали аналітиків ринку, спеціалістів з економіки нерухомості і містобудування, математиків-програмістів і ін. Світовий досвід показує економічну і соціальну важливість зазначеної проблеми, тому питання інформаційного забезпечення оціночної діяльності вирішуються на державному рівні або регіональному рівні з вільним доступом до інформаційних ресурсів [3], що дає можливість сформувати просторово розподілену інформацію, яка охоплює широкий спектр даних і зберігається в електронних таблицях і інших видах документів і форматах даних [3]. Отже, наявність джерел інформаційного забезпечення оціночних процедур, а також

результати багаторівневого системного аналізу ринку нерухомості дозволять провести технічну реалізацію автоматизованої оцінки нерухомості.

Для досягнення поставленої мети необхідно також забезпечити наявність комп'ютерних інформаційних технологій, що дозволять провести оціночні процедури призначені для використання у сфері оцінки майна і майнових прав.

Слід відзначити, що на ринку нерухомості використовуються два поняття: «масова оцінка» та «індивідуальна оцінка». Однак, поняття «масова оцінка» відноситься до методики оцінки, а не до кількості об'єктів, тобто йдеться про використання спеціальних прийомів і методів оцінки, а не масовий характер об'єктів, що оцінюються. Таким чином, протиставлення масової та індивідуальної оцінки є помилковим. З економічної точки зору, оцінка одиничних об'єктів нерухомості і масова оцінка є взаємодоповнюючими методами [4]. Як показує практика, в результаті застосування методів математичного та комп'ютерного моделювання до масової оцінки виникає можливість розвивати методологію і індивідуальної оцінки нерухомості, а також застосовувати моделі автоматизованої оцінки як ефективного інструменту для коректного здійснення індивідуальної оцінки.

Отже, автоматизована оцінка ґрунтується на спеціальних методах і прийомах масової і індивідуальної оцінки, позаяк обидва способи оцінки нерухомості мають в своїй основі одні і тіж економічні принципи ринкового ціноутворення і використовують існуючі сьогодні підходи до оцінки: порівняльного, затратного і доходного.

За методом ринкових порівнянь в автоматизованому режимі із актуальної бази даних здійснюється селекція вибірки об'єктів-аналогів у відповідності до заданих факторних ознак сегменту ринку об'єкту нерухомості, далі по моделі ринкового ціноутворення модулем генеруються корекції, які враховують ціноутворюючі фактори і визначається ринкова вартість об'єкту оцінки, а також границі довірчого інтервалу значень отриманої вартості.

При використанні доходного методу в автоматизованому режимі визначається величина ринкової орендної ставки для об'єкту оцінки по аналогії до порівняльного методу. При цьому подається запит в модуль багаторівневої аналітики ринку АІС і звітди отримуються значення показників доходності, показники прогнозного моделювання розвитку сегменту ринку, на підставі чого формуються прогнозні грошові потоки, визначається величина ринкової вартості і межі довірчого інтервалу її значень

Затратний метод в автоматичному режимі визначає оціночну вартість з використанням актуальної бази даних нормативних і довідкових документів.

Узгодження результатів, отриманих різними методами здійснюється в автоматичному режимі на підставі статистично обґрунтованих вагових коефіцієнтів використаних підходів.

Таким чином буде отримана справедлива оцінка об'єктів нерухомості, що дозволить визначити податок на нерухомість з врахування територіально-фіскальних параметрів майнових податків і обґрунтувати диференціацію ставок податку на нерухомість в залежності від її цільового використання і рівня добробуту платників податків.

1. Воронін В.О. Аналітика ринку нерухомості: методологія та принципи сучасної оцінки: Монографія/ В.О. Воронін, Е.В. Лянце, М.М. Мамчин. – Львів: видавництво «Магнолія 2006», 2014. – 304 с.;
2. В.О. Воронін. "Проблеми інформаційного забезпечення оціночних процедур". в зб. доповідей міжнародної конференції "Нерухомі об'єкти культурної спадщини", ст.67-69., Львів 22-23 листопада 2012р.;
3. Воронін В.О. Масова оцінка та податок на нерухомість/ В.О. Воронін, Е.В. Лянце// Д.– Вестник Приднєпровской Государственной Академии Строительства и Архитектуры. – 2015 р., ст. 23-32.;
4. В.О. Воронін, А.В. Костик. "Роль і місце аналітики ринку в оціночних процедурах", Вісник Придніпровської державної академії будівництва та архітектури. №12 , ст.27-34., грудень 2012р.).