

УДК 347.441.83
ИСПОЛЬЗОВАНИЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА ДЛЯ РЫНОЧНОЙ
ОЦЕНКИ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В ГОРОДАХ

В. И. ЧИРКОВ

Научный руководитель И. А. ЕЛОВОЙ, д-р экон. наук, проф.
Государственное учреждение высшего профессионального образования
«БЕЛОРУССКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ ТРАНСПОРТА»
Гомель, Беларусь

Применение метода сравнительного анализа при рыночной оценке объектов недвижимости, имеет преимущественное значение перед другими существующими подходами, особенно когда есть достаточное количество информации по объектам – аналогам. Но, несмотря на применяемую повсеместно практику данного метода, его возможности не полностью раскрыты в отношении недвижимости относящейся к жилому фонду. На сегодняшний день, применяя различные корректировки при оценке, приходится постоянно ориентироваться на какие либо рассчитанные поправочные коэффициенты, величина которых либо задаётся на основании практики, либо определяется оценщиком по преимуществам и недостаткам объекта недвижимости.

На сегодняшний день разработана относительно новая методика рыночной оценки жилой недвижимости в городах, которая не только упрощает и ускоряет определение стоимости, но и увеличивает достоверность такой оценки. В основе такой оценки стоит деление города на ценовые сектора, где исходя из характеристик недвижимости и определения поправочных коэффициентов влияния на цену, которые в дальнейшем не требуют постоянного расчёта и зависят только от расчётной (базовой) стоимости квадратного метра объекта недвижимости, определяется статистическая зависимость:

$$V = V_{1 \text{ м.кв.}}^{рб} * S_{об} * K_p, \quad (1)$$

где: $V_{1 \text{ м.кв.}}^{рб}$ – расчётная рыночная (базовая) стоимость одного кв. м.; $S_{об}$ – общая площадь объекта оценки; K_c – расчётный коэффициент, определяемый на основе произведения коэффициентов влияния на рыночную стоимость.

Рыночная-базовая стоимость квадратного метра рассчитывается по формуле

$$V_{рб} = \frac{\sum_{i=1}^k \frac{V_i}{S_{об i} * K_{pi}}}{n} \quad (2)$$

где: n – количество объектов недвижимости.