

УДК 338

ОСОБЕННОСТИ ФОРМИРОВАНИЯ ЦЕН НА РЫНКЕ ЖИЛОЙ
НЕДВИЖИМОСТИ г. МОГИЛЕВА

А. Д. ВОЙТИХОВСКАЯ, Ю. О. КЛИНДУХОВА
Научный руководитель Т. А. БОРОДИЧ
БЕЛОРУССКО-РОССИЙСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ

Рынок недвижимости – средство перераспределения земельных участков, зданий, сооружений и другого имущества между собственниками и покупателями экономическими методами на основе конкурентного спроса и предложений.

Была проведена оценка недвижимости г. Могилева по ценам, установленным за апрель 2011 года. Информация для анализа предоставлена риелторскими компаниями (РУП Могилевское агентство по оказанию риелторских услуг) и агентствами недвижимости (Пакодан, Агентство-Уют). В качестве исследуемого объекта была выбрана и исследована двухкомнатная квартира (60 м²), предлагаемая владельцем по цене 148 121 790 р. Цель работы – определение средней цены недвижимости различными подходами. Оценку рыночной стоимости недвижимости проводилась с использованием двух подходов: рыночного и доходного.

Доходный подход основан на том, что стоимость недвижимости, в которую вложен капитал, должна соответствовать текущей оценке качества и количества дохода, который эта недвижимость способна принести.

В итоге расчёта доходным подходом действительная стоимость (ДС) по оцениваемому объекту составила – 147 964 883 р.

Сравнительный подход – это совокупность методов оценки стоимости, основанных на сравнении объекта оценки с его аналогами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними. По итогу расчёта сравнительным подходом цена продажи составила 148 121 790 р.

Далее провели согласование полученных результатов методом анализа иерархий на основании следующих критериев: возможность отразить действительные намерения покупателя; качество, обширность данных, на основе которых проводился анализ; способность методов учитывать конъюнктурные колебания; способность методов учитывать специфические методы оценки объекта, влияющие на его стоимость.

В результате использования двух подходов к оценке объекта недвижимости и согласования полученных результатов была получена расчетная рыночная цена квартиры:

$$C = 148121790 \cdot 0,49552 + 147964883 \cdot 0,50448 = 148042633 \text{ р.}$$

Пересчитав стоимость оцениваемого объекта рыночным и доходным подходом с учетом выше указанных критериев, видим, что цена по которой данный объект выставлен на продажу превышает действительную цену лишь на 79 157 р.