ОСОБЕННОСТИ ПРИМЕНЕНИЯ МЕТОДА ПАРНЫХ ПРОДАЖ В ОЦЕНКЕ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ И ЕГО АВТОМАТИЗАЦИЯ

Автор: Федукина Виктория Александровна

Преподаватели: Кондырева Н. С

Будюков А. Ю.

АКТУАЛЬНОСТЬ РАЗРАБАТЫВАЕМОЙ ТЕМЫ ВЕЛИКА, ТАК КАК ЗНАНИЕ ЭКОНОМИКИ НЕДВИЖИМОСТИ КРАЙНЕ НЕОБХОДИМО ДЛЯ УСПЕШНОЙ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В РАЗЛИЧНЫХ ВИДАХ БИЗНЕСА.

ЦЕЛЬ РАБОТЫ – РАЗРАБОТКА ПРОГРАММНОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ.

Для достижения поставленной цели в данной работе были поставлены следующие задачи:

- рассмотреть теоретические основы оценки стоимости жилой недвижимости методом сравнения;

- изучить динамику цен на жилую недвижимость в г. Саратове;

-разработать программный продукт для оценки стоимости недвижимости методом парных продаж.

Сравнительный подход к оценке - это совокупность методов оценки стоимости, основанных на сравнении объекта оценки с его аналогами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

Этапы оценки недвижимости сравнительным подходом:

1 этап: изучение рынка .

2 этап: сбор и проверка достоверности информации о предлагаемых аналогах объекта оценки и сравнение их с оцениваемым объектом.

3 этап: корректировка цен продаж выбранных аналогов в соответствии с отличиями от объекта оценки.

4 этап: установление стоимости объекта оценки путем согласования скорректированных цен объектов-аналогов.

Факторы, характеризующих рынок коммерческой недвижимости в "эпоху кризиса":

-спад спроса на аренду и продажу;

-существенное снижение цен предложений и ставок аренды;

-разорение многих девелоперов.

ДИНАМИКА СРЕДНЕЙ СТОИМОСТИ ПРОДАЖИ КВ. МЕТРА КВАРТИР В САРАТОВЕ

	Средняя площадь	Средняя стоимость квартир		Средняя стоимость м²	
однокомнатные квартиры	37.19 м²	1 648.08 т.р.	+ 2.92 %	44.30 т.р.	+ 3.46%
двухкомнатные квартиры	53.51 м²	2 413.27 т.р.	+ 2.13 %	44.69 т.р.	+ 2.95%
трехкомнатные квартиры	73.98 м²	3 335.00 т.р.	+ 3.77 %	44.12 т.р.	+ 2.99%
Все объекты	55.96 м²	2 514.82 т.р.	+ 2.59 %	44.38 т.р.	+ 2.88%