

Бурячек Александра Юрьевна

студентка

Монахов Олег Викторович

студент

ГБПОУ РК «Крымский колледж

общественного питания и торговли»

г. Симферополь, Республика Крым

АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ НА СТОИМОСТЬ НЕДВИЖИМОСТИ В РЕСПУБЛИКЕ КРЫМ

Аннотация: рынок недвижимости является одним из самых развитых секторов экономики и существует большая потребность в экспертной, компетентной и объективной оценке ее стоимости для дальнейшей ее купли-продажи и других операций в сельской местности в Республике Крым.

Ключевые слова: недвижимость, ценообразование, ценообразующие факторы, объекты недвижимости.

В Республике Крым основу национального богатства составляет недвижимость, определение ее стоимости в настоящее время является особенно актуальным в период адаптации к новым условиям ведения хозяйственной деятельности, новым нормативно-правовым параметрам, которые регламентирует законодательная база Российской Федерации.

Рынок недвижимости Крыма развивается ускоренными темпами, увеличивается количество объектов недвижимости, в том числе расположенных в сельской местности. При определении цены учитывают такие параметры, как: площадь земельных участков и других объектов недвижимости, местоположение объектов недвижимости. Для Республики Крым актуальным фактором является удаленность объектов от моря.

В исследовании приведены данные объектов недвижимости, расположенных в Симферопольском, Раздольненском, Первомайском, Сакском, Черноморском районах.

Таблица 1

Наименование объектов недвижимости

Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4	Объект №5
Первомайский район, с. Кормовое, ул. Зелёная, 21.	Первомайский район, с. Степное, ул. Новоселов, 3.	Раздольненский район, с. Аврора, ул. Красноармейская, 22.	Симферопольский район, с. Огни, ул. Виноградная, 35	Раздольненский район, с. Рылевка ул. Центральная д.4
Площадь объекта				
56 м ²	52 м ²	59 м ²	66 м ²	49 м ²
Площадь земельного участка				
5 соток	7 соток	12 соток	16 соток	20 соток
Итоговая стоимость				
700000 руб.	850000 руб.	1 000 000 руб.	721500 руб.	1 500 000 руб.

Данные исследований позволяют сделать вывод, что независимо от месторасположения, объектов недвижимости на увеличение стоимости оказывает влияние увеличение площади недвижимости.

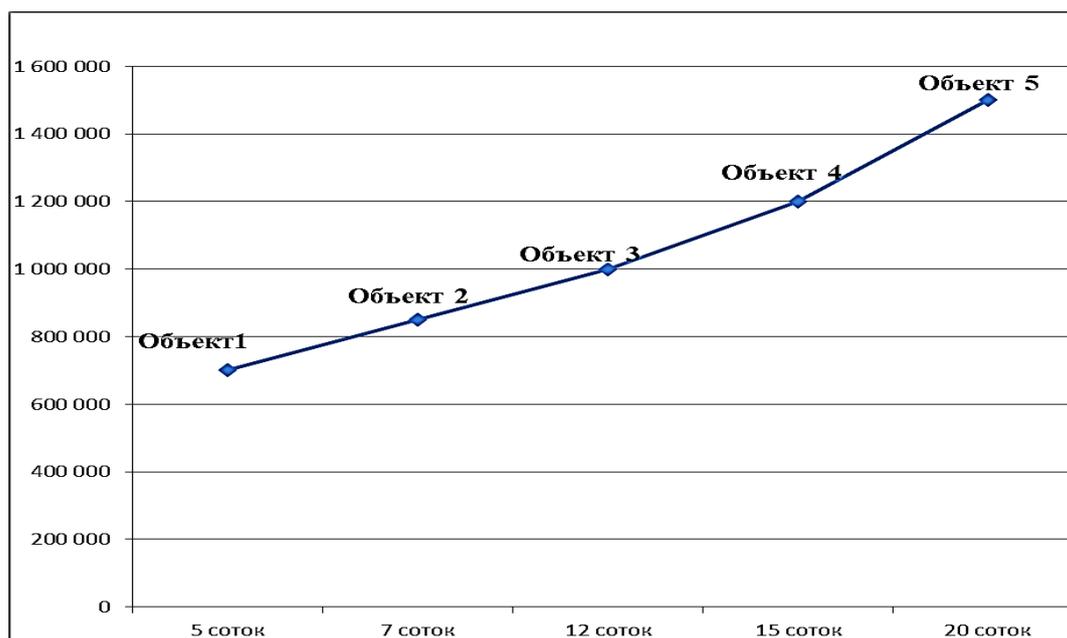


Рис. 1. Соотношение площади земельного участка к цене

Таблица 2

Анализ влияния местоположения на стоимость недвижимости

Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4	Объект №5
-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

Сакский район, с. Михайловка, ул. Садовая, 53	Черноморский район, с. Северное, ул. Парковая, 3	Симферопольский район, с. Винницкое, ул. Светлая, 29	Черноморский район, с. Владимировка, ул. Коробкова, 45	Симферопольский район, с. Тепловка, ул. Космонавтов, 63
Площадь объекта				
56 м ²	61 м ²	67 м ²	50 м ²	67 м ²
Удаленность от моря				
2 км	3 км	4 км	5 км	10 км
Итоговая стоимость				
600 000 руб.	400 000 руб.	100 000 руб.	950 000 руб.	400 000 руб.

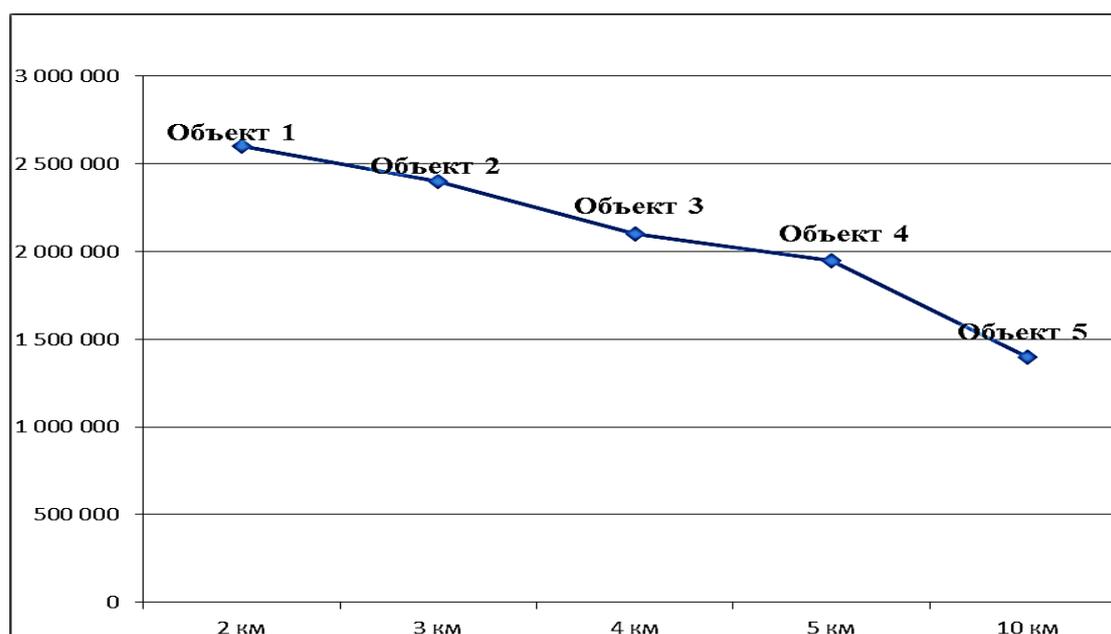


Рис. 3. Соотношение расстояния от моря к цене объектов недвижимости

Стоимость объектов недвижимости больше у тех, которые расположены ближе к морю. Исследования позволяют сделать вывод об устойчивых тенденциях на рынке недвижимости в Республике Крым, разделяя ее на географические сегменты. Основные проблемы связаны с территориальной диспропорцией, что в свою очередь способствует усилению инвестиционного риска, выделяются районы с ценовой недоступностью. Также имеют место ситуации с нерациональной организацией использования территорий. Длительный период в Республике Крым не развивалась инфраструктура, требуется улучшение качества жилого фонда.

Перспективы развития Республики Крым связаны с реализацией программ развития Крыма как туристической зоны, в том числе и в сельской местности,

что будет способствовать привлечению капитальных ресурсов и влиять на рост цен на недвижимость.

Список литературы

1. Варламов А.А. Оценка объектов недвижимости / А.А. Варламов, С.И. Комаров. – М.: Форум: Инфра-М, 2015.
2. Гуров С.А. Рекреационно-географические факторы территориальной дифференциации цен на жилье // Ученые записки Таврического национального университета им. Вернадского. – Серия «География». – 2011. – Т. 24 (63). – Ч. 2. – №2. – С. 262–266.
3. Фокин С.В. Земельно-имущественные отношения: Учебное пособие / С.В. Фокин, О.Н. Шпотько. – М.: Альфа-М; Инфра-М, 2015.