

**МОНИТОРИНГ СТОИМОСТИ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ  
В ГОРОДЕ БЕРЕЗОВСКИЙ СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

**Monitoring of the cost of residential real estate  
in the city of Berezovsky, Sverdlovsk region**

**А. В. Платонова**, студент

**Г. В. Вяткина**, кандидат сельскохозяйственных наук  
Уральский государственный аграрный университет  
(Екатеринбург, ул. Карла Либкнехта, 42)

*Рецензент:* А. П. Татарчук, старший преподаватель  
кафедры овощеводства и плодородства имени Н. Ф. Коняева

**Аннотация**

В данной статье рассмотрены принципы оценки недвижимости, проведен анализ рынка недвижимости города Березовский Свердловской области.

**Ключевые слова:** оценка недвижимости, рыночная стоимость, кадастровая стоимость.

**Summary**

This article discusses the principles of real estate valuation, analyzes the real estate market of the city of Berezovsky, Sverdlovsk region

**Keywords:** real estate valuation, market value, cadastral value.

Итоговую рыночную стоимость любого объекта в городе Берёзовский определяет соотношение между предложением и спросом. Спрос – это и есть определённое кол-во недвижимости похожего вида, которое покупатели полностью готовы к покупке по ограниченной стоимости во время определенного промежуточного периода. Предложение – это ограниченное кол-во недвижимости по определенному виду, которое подвергается выставлению на продажу на рынке недвижимости или отдается в аренду на определенный промежуток времени по арендной цене, которую задает владелец недвижимости.

На рисунке 1 представлена динамика изменения стоимости однокомнатных квартир города Березовский за 2016-2023 гг. Максимальная наблюдалась в апреле и составила 5400 млн руб.



Рис. 1. График стоимости однокомнатных квартир города Березовский Свердловской области, 2016-2023 гг.

На рисунке 2 представлена динамика изменения стоимости двухкомнатных квартир города Березовский за несколько лет. Максимальная стоимость составила более 7 млн руб.



Рис. 2. График стоимости двухкомнатных квартир города Березовский Свердловской области, 2016-2023 гг.

Такая же тенденция изменения стоимости квартир наблюдается и в сегменте трехкомнатных объектов недвижимости (рисунок 3).



*Рис. 3. График стоимости трехкомнатных квартир города Березовский Свердловской области, 2016-2023 гг.*

Как мы видим из представленных графиков стоимость на квартиры начала повышаться в начале 2022 года, своего пика цены достигли летом 2022 года.

За последние три месяца на областном вторичном рынке зафиксировано снижение средней цены предложения на 0,8%. Средняя цена квадратного метра квартир снизилась на 452 рубля и в январе 2023 года составляет 54490 рублей

За последние три месяца снижение средних цен предложения на вторичном рынке города Березовский зафиксирован на 1-комнатные – 2,9% и 3-комнатные квартиры – 4,7%, рост отмечен на 2-комнатные квартиры – 5,1%. По отношению к аналогичному периоду предыдущего года средняя цена на вторичном рынке жилья выросла на 17,1%, положительная ценовая динамика зафиксирована по всем размерам квартир: 1-комнатные – 15,9%, 2-комнатные – 19,4%, 3-комнатные квартиры – 16,5% [2].

Березовский – старейший город Урала, 20 минут на автомобиле и житель оказывается в Екатеринбурге. Численность населения составляет 57 тысяч человек, сюда многие переезжают, ведь мегаполис расположен рядом, но при этом вода и воздух значительно чище. Все эти факторы влияют на определении рыночной стоимости объектов недвижимости города Березовский Свердловской области [1].

В таблице 1 приведены данные о рыночной и кадастровой стоимости объектов недвижимости города Березовский [3].

Из представленных данных видно, что рыночная стоимость на всех объектах значительно превосходит кадастровую. Минимальная рыночная стоимость составляет 3550000 рублей, максимальная рыночная стоимость составляет 5750000 рублей. Кадастровая стоимость минимальная равна 1972856,65, максимальная равна 3063462,87 рублей.

На рисунке 4 представлена динамика изменения рыночной и кадастровой стоимости исследуемых объектов.

## Рыночная и кадастровая стоимость объектов недвижимости города Березовский

№ пп	Адрес объекта	Рыночная стоимость, руб	Кадастровая стоимость, руб
1	г. Березовский, ул. Восточная, 5	3550000	1972856,65
2	г. Березовский, ул. Красных героев, 18	5750000	3063462,87
3	г. Березовский, ул. пр-кт Александровский, 15	3800000	2124247,21
4	г. Березовский, ул. Академика Королева, 12	4000000	3048802,41
5	г. Березовский, ул. пр-т Александровский, 7	3890000	2272039,90
6	г. Березовский, ул. Восточная, 9	3550000	2322249,47

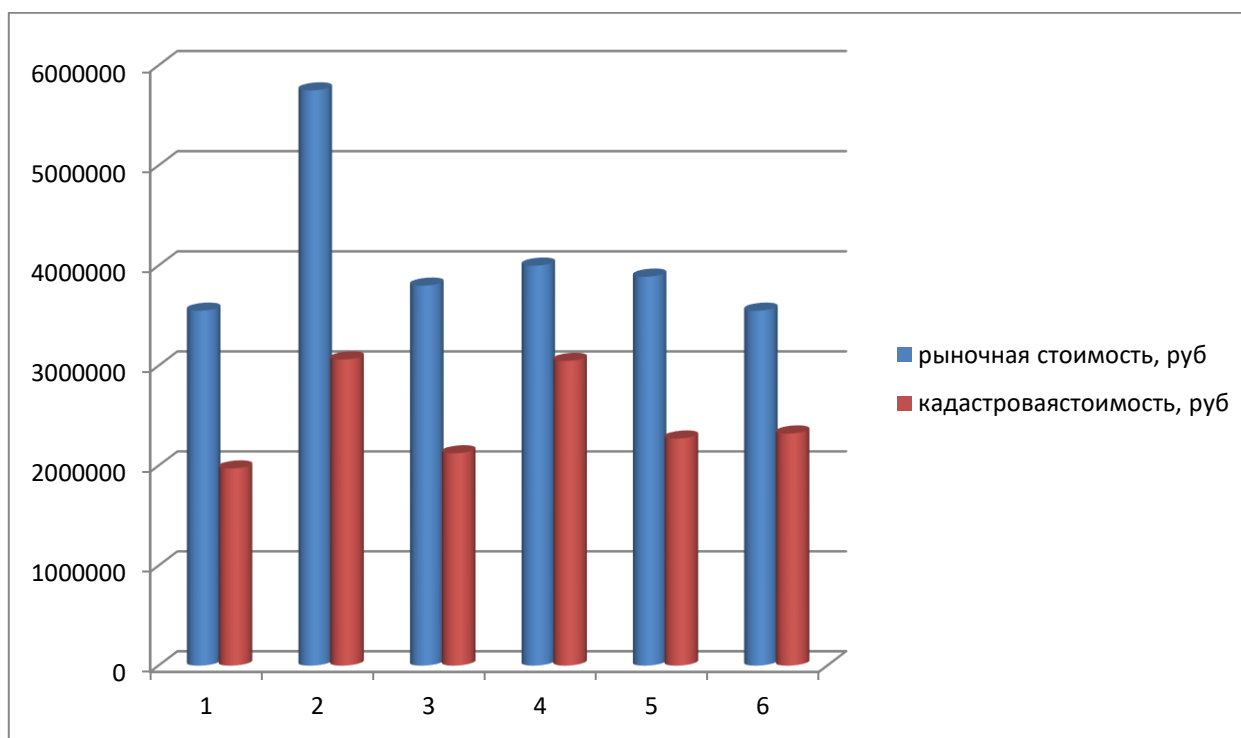


Рис. 4. Динамика изменения кадастровой и рыночной стоимости объектов жилой недвижимости города Березовский Свердловской области

Наглядно видно насколько рыночная стоимость превышает кадастровую за счет характеристик объектов, которые влияют на увеличение стоимости на рынке недвижимости.

В случае с рыночной оценкой мы видим, что на стоимость недвижимости влияют индивидуальные факторы объектов, количество спроса, популярность района у жителей города и прочие факторы.

Проанализировав стоимость квартир по рыночной и кадастровой оценке, динамику изменения цены на недвижимость, можно сделать вывод, что определяющим фактором является местоположение объекта. Доступность инфраструктуры влияет на формирование и кадастровой и рыночной стоимости.

### **Библиографический список**

1. *Макеенко М. В., Тихонова М. В.* Принципы оценки стоимости объектов недвижимости [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/article/n/printsipy-otsenki-stoimosti-obektov-nedvizhimosti>.
2. Официальный портал Уральской палаты недвижимости [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://upn.ru/>.
3. Официальный портал Росреестра [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>.