

УДК 332.85

DOI: 10.18384/2949-5024-2023-4-116-125

ОСОБЕННОСТИ ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

Хокканен А. В.¹, Демина В. В.^{1,2}

¹ Государственный университет просвещения

141014, Московская обл., г. Мытищи, ул. Веры Волошиной, д. 24,
Российская Федерация

² Московский педагогический государственный университет

119991, г. Москва, ул. Малая Пироговская, д. 1, стр. 1, Российская Федерация

Аннотация

Цель. Цель работы заключается в исследовании особенностей ценообразования на рынке недвижимости.

Процедура и методы. Методологической основой исследования являются труды отечественных и зарубежных учёных в области экономической теории, математической статистики, а также работы в области отраслевых дисциплин: экономики недвижимости, теории отраслевых рынков, работы в области экономико-математического моделирования, а также оценки недвижимости и прогнозирования рынка.

Результаты. Проведённый анализ выявил, что введение системы оценивания недвижимости будет иметь ряд важных последствий для ценообразования на жилую недвижимость, а именно: вовлечение в оборот и эффективное использование недвижимости; возможность снижения цен на жильё в результате более точной оценки, основанной на использовании системного подхода; тенденции продажи недвижимости большого метража; повышение эффективности использования территорий и устойчивое развитие; снижение транзакционных расходов при сделках с недвижимостью.

Теоретическая и практическая значимость. Теоретическая значимость заключается в том, что теоретические положения введения оценки снижают неопределённость экономических процессов ценообразования на рынке недвижимости и позволяют решить важную задачу повышения точности экономического обоснования и прогнозирования рыночной стоимости. Практическая значимость заключается в возможности введения системы оценивания недвижимости в задаче массовой оценки объектов жилой недвижимости компетентными органами и риэлторскими компаниями.

Ключевые слова: жильё, инвестиции, недвижимость, рынок недвижимости, система оценивания

FEATURES OF PRICING IN THE REAL ESTATE MARKET

A. Khokkanen¹, V. Demina^{1,2}

¹ State University of Education

ul. Very Voloshinoy 24, Mytishchi 141014, Moscow Region, Russian Federation

² Moscow Pedagogical State University

ul. Malaia Pirogovskaya 1, Moscow 119991, Russian Federation

Abstract

Aim. The purpose of the article is to study the features of pricing in the real estate market.

Methodology. The methodological basis of the research is the works of domestic and foreign scientists in the field of economic theory, mathematical statistics, as well as work in the field of industry disciplines: real estate economics, theory of industry markets, work in the field of economic and mathematical modeling, as well as real estate valuation and market forecasting.

Results. The analysis revealed that the introduction of the real estate valuation system will have a number of important implications for residential property pricing, namely: involvement in the turnover and efficient use of real estate; the possibility of lower housing prices as a result of a more accurate valuation based on the use of a systematic approach; trends in the sale of large-scale property; increased efficiency in the use of territories and sustainable development; and reduced transaction costs in real estate transactions.

Research implications. The theoretical significance lies in the fact that the theoretical provisions of valuation reduce the uncertainty of economic pricing processes in the real estate market and allow solving the important task of improving the accuracy of economic justification and forecasting market value. The practical significance lies in the possibility of introducing a real estate valuation system in the task of mass evaluation of residential real estate by competent authorities and real estate companies.

Keywords: housing, investment, real estate, real estate market, valuation system

Введение

Постановка проблемы. Рынок недвижимости является одним из основных видов рынка, который во взаимодействии с рынком товаров и услуг и рынком капиталов определяет особенности хозяйственного механизма современной экономики. В странах с развитой рыночной структурой рынок недвижимости, обслуживая куплю-продажу объектов недвижимости, образует пространство, в котором формируется ценообразовательная политика.

Для экономики нашей страны является достаточно актуальным вопрос структурного анализа данного вида рынка и дальнейшего активного развития как рынка жилья, так и в целом рынка недвижимости. Поэтому возникла необходимость разработки концепции прогнозирования ценовой политики на рынке жилой недвижимости с учётом не только общепредельных факторов, таких как средняя заработная плата, валютный курс, безработица, объём выполненных строительных работ и т. п., которые во многих случаях представлены трендовыми многофакторными моделями, а также с учётом такого значимого фактора, как привлекательность района.

Анализ последних исследований и публикаций. Методологические аспекты исследования рынка недвижимости рассматриваются в работах зарубежных и отечественных учёных Р. Г. Абакумова, П. С. Бабкина, Л. П. Белых, А. В. Беляевой,

Дж. К. Эккерта, Е. С. Кизякина, В. Л. Назарова, Н. Ордуэя, В. А. Прорвича, Г. Стерника, Е. И. Тарасевича, Н. А. Титаренко, М. А. Федотовой, Дж. Фридмана, Г. Харисона, Н. В. Шириной, А. А. Кононова, И. С. Севрюкова, Н. Ю. Юферовой и др. [1; 2; 6; 9; 10]. Не умаляя значения работ, посвящённых проблемам на рынке недвижимости, следует отметить, что большое количество теоретических вопросов функционирования рынка не имеет на сегодняшний день решения, также значительное количество моделей и методов ценообразования еще не нашло своей реализации именно на рынке недвижимости. Остались неулучшенными уже разработанные модели. Отметим, что на сегодняшний день не существует обобщённой концепции прогнозирования цены объектов жилой недвижимости.

Проанализируем нерешенные общие проблемы на рынке недвижимости. Поскольку процессы на рынке недвижимости являются достаточно динамичными, то возникает необходимость в создании модели, которая бы могла, учитывая все наиболее влиятельные факторы ценообразования, а именно: среднюю заработную плату, уровень безработицы, курс валюты, привлекательность района и др., – позволять прогнозировать цену на последующие периоды. Это облегчит процесс принятия решения относительно любых действий, связанных с объектом недвижимого имущества.

Методологический поход к оценке стоимости недвижимого имущества

Системный подход к анализу структурной динамики, векторных мегатрендов развития и диверсификации рынка недвижимости как сложно организованной, вертикально и горизонтально интегрированной системы институционального обеспечения процессов общественного воспроизводства недвижимого имущества актуализирует вопрос о раскрытии его институциональной природы. Избрание авторами институционального подхода к исследованию философии развития данного сегмента глобального рынка обусловлено его наибольшей универсальностью по определению дефиниции «рынок» с позиций нормативной экономической теории. Речь идет о том, что, в отличие от позитивной экономической теории, сконцентрированной на анализе экономических процессов и явлений с позиций объективных основ экономического развития и научного обоснования функционирования разнотипных экономических систем; нормативная экономическая теория оценивает рыночные процессы и определяет ключевые направления их корректировки в соответствии со стратегическими целями общественного развития на том или ином этапе его исторического прогресса. Иначе говоря, именно нормативная экономическая теория анализирует экономические процессы и явления с точки зрения интересов отдельных социальных групп и слоёв населения или общечеловеческих интересов с учётом их справедливого или несправедливого характера.

И хотя институционализму как отдельному фундаментальному направлению экономической теории не присущи единая методология исследований и унифицированный характер толкования экономических категорий и понятий, он характеризуется относительно подобным толкованием категории «рынок» через призму взаимодействия его важнейших регуляторных институтов. Так, известный американский учёный, один из представителей эволюционно-институциональной теории Дж. Ходжсон квалифицирует содержательную сущность рынка как совокупность социальных институтов, обеспечивающих реализацию актов обмена специфического характера. Исходя из этого, функционирование рынка должно обеспечивать реализацию контрактных соглашений и изменение прав собственности на материальные и нематериальные объекты, что обеспечивает надлежащее

структурирование экономической деятельности, организует её и придаёт ей легитимность.

В свою очередь, Т. Веблен как основоположник институционального направления экономической теории стоял на позициях приоритетизации в предмете экономической науки исследования характера взаимодействия экономических и неэкономических факторов социально-экономического развития, структурно-организационных аспектов экономического механизма и функционирования экономики. Основная заслуга этого учёного заключается в развитии социально-психологического направления институциональной теории и обосновании целостной психологической теории социально-экономического развития. Развивая социально-психологическое направление институциональной теории, Т. Веблен квалифицировал институты как привычки и стереотипы мышления и поведения, разделяемые большим количеством членов общества. Т. е., в отличие от подходов М. Вебера и К. Маркса, институты рассматриваются ученым как своеобразные конструкты, сформировавшиеся в обществе в результате последовательной объективации людьми реальности. Новаторские в своё время идеи Т. Веблена относительно роли институтов в социально-экономическом прогрессе в разные исторические периоды адаптировались различными авторами для решения теоретических и практических проблем по повышению эффективности взаимодействия разнородных экономических систем с институтами различной природы, общее количество которых неуклонно увеличивается.

На новый теоретический уровень проблема институционализации социально-экономических процессов была поднята в работах представителей классического институционализма Дж. Комонса и У. Митчела, в частности из-за переноса её анализа в правовую и математическую плоскости. В своей работе «Правовые основы капитализма», вышедшей в 1924 г., Дж. Комонс исследовал особенности и механизмы влияния сложившихся в обществе юридических отношений на структурную динамику экономических процессов и явлений.

В то же время исследовательский интерес У. Митчела как представителя школы классического институционализма был прикован к проблематике применения в рамках институциональной теории математических и статистических методов анализа экономической информации с целью выявления глубинных причинно-следственных связей между экономическими процессами и раскрытия общих закономерностей их развития. В работе «Экономические циклы» 1927 г. учёный на глубоком теоретическом уровне исследует эмпирические свойства бизнес-циклов, что заложило мощный методологический базис для дальнейшей разработки общей методологии диагностики экономической цикличности, в том числе на основе применения методов выявления лаговых эффектов в экономической динамике. Именно эти выводы У. Митчела легли в основу разработки эффективного инструментария диагностики и прогнозирования макроэкономической динамики с последующей имплементацией механизмов антициклического регулирования, влияющих и на цены рынка недвижимости.

Таким образом, именно институциональный подход в исследовании рынка недвижимости позволяет наиболее комплексно охарактеризовать его отраслевую специфику в контексте взаимоотношений строительных компаний и потребителей строительных услуг, уровня участия государства в регулировании его количественных и структурных пропорций, степени концентрации производителей в отрасли, уровня входных рыночных барьеров и многих других аспектов его функционирования. Кроме того, институциональные методологические основы анализа рынка недвижимости позволяют преодолеть такие узкие места неомарксистско-

го и неоклассического подходов, как концентрация исследовательского интереса только на микро- и макроэкономических закономерностях развития рыночных структур, а, следовательно, значительно расширить методологическую базу исследования сложных социально-экономических отношений, формирующихся на данном сегменте глобального рынка. Такая постановка вопроса выдвигает на повестку дня ключевую задачу – определение и характеристики системы институтов, формирующих основные пропорции рынка недвижимости, его субъектно-объектную, инструментальную и территориальную структуры, обеспечивающие надлежащее регулирование данного рынка.

Характеризуя институт собственности как системоформирующий институт рынка недвижимости, следует отметить его определяющую роль в реализации господствующей в мире частной собственности на землю и недвижимое имущество, процессов функционального зонирования земельных участков и реализации механизмов эффективной оценки имущества для целей налогообложения. Поскольку на мировом рынке недвижимости постоянно происходит изменение прав собственности на имущество и распределение ограниченных производственных ресурсов его производства, необходимым условием включения объектов недвижимого имущества в международный обмен является юридическое закрепление имущественных прав, благодаря чему обеспечивается реализация экономических интересов собственников недвижимости. В данном контексте следует учитывать тот факт, что собственник недвижимости может реализовывать свои экономические интересы на основе либо частной (отделенной от других и самостоятельно присваиваемой) собственности, либо общей собственности на части недвижимого имущества, которые невозможно присвоить обособленно от других, либо общедолевой собственности на имущество, присвоенного самостоятельно, но не способного быть обособленным от других частей недвижимого имущества. При этом каждый вид собственности на недвижимость характеризуется качественно отличными механизмами пользования и управления, поэтому с целью эффективного разрешения противоречий в области совместно-раздельного пользования недвижимостью на сегодня существует целый ряд управленческих организаций (сервейинговых компаний), реализующих диверсифицированные профессиональные функции в сфере управления объектами недвижимости и обеспечения их надлежащего функционирования.

Если характеризовать институт ценообразования, следует отметить, что он оказывает весомое непосредственное влияние на распределение производственных ресурсов на рынке недвижимости. Речь идёт прежде всего, о конкурентных ценах на недвижимость как одной из разновидностей информации, формирующей рациональное поведение покупателей и продавцов и создающей благоприятные условия для оптимального распределения ресурсов. Однако процесс ценообразования на недвижимое имущество имеет свою специфику, отражающую весомое влияние на ценовую динамику асимметрии рыночной информации. Так, рынок недвижимого имущества, в отличие от других рыночных сегментов (прежде всего фондового), не является централизованным, а его территориально-географическая сегментация с высоким уровнем локализации спроса и предложения объектов недвижимости делает невозможным моментальное распространение среди всех участников рынка релевантной информации по динамике цен стандартных сделок купли-продажи недвижимости.

Как свидетельствует международная практика, на сегодняшний день в оценке объектов недвижимого имущества чаще всего используются массовый и индивидуальный методы оценки. Они хотя и базируются на одних и тех же экономиче-

ских принципах и методиках, однако качественно отличаются по целям, задачам и реализуемым техникам оценивания однотипных характеристик объектов недвижимого имущества. Так, массовая оценка недвижимого имущества применяется преимущественно к большим группам однородных объектов (коттеджей или квартир) или большому количеству объектов, отличных по своим количественным и качественным параметрам, на основе применения стандартных для каждой группы или класса недвижимости методов (соотнесения (переноса), капитализации земельной ренты, техники остатка, развития (освоения) земельного участка и др.). В то же время индивидуальная оценка касается оценки стоимости конкретного объекта на определённую дату и используется для представления полученных результатов в судах, определения стоимости как залога при банковском кредитовании, осуществления взносов в форме недвижимого имущества в уставные капиталы субъектов хозяйствования, разделе имущества компаний и частных лиц и т. д.

С другой точки зрения, оценка стоимости недвижимости может осуществляться на основе затратного, сравнительного и доходного методов. Их выбор зависит, прежде всего, от условий использования недвижимого имущества, его целевого назначения и типа, а также доступной информации о его количественно-качественных параметрах и самой цели оценивания. Что касается затратного метода, то он базируется на оценке полного воспроизводства или стоимости полного замещения оцениваемого объекта недвижимого имущества за вычетом стоимости его физического, морального и экономического износа и добавлением рыночной стоимости земельного участка как незастроенного. Логика применения затратного метода вытекает из предположения о том, что типичный инвестор недвижимости, имеющий возможность выбора, никогда не заплатит за объект недвижимости сумму сверх цены на местном рынке за право застройки равноценного земельного участка, стоимости строительства самого оцениваемого объекта и его благоустройства. При этом применяются такие методы оценки стоимости недвижимого имущества, как метод балансовой стоимости, метод восстановительной стоимости и метод замещения.

В свою очередь, сравнительный метод оценки стоимости недвижимого имущества основан на анализе динамики его рыночных продаж и применяется при оценке подавляющего большинства его объектов [8, с. 62]. Он базируется на использовании легкодоступной для оценщика рыночной информации с учётом не только собственно стоимостных параметров объекта, но и качественных показателей его полезности (соседство с другими объектами, развитость социальной и транспортной инфраструктуры, уровень жилищно-коммунального обслуживания объекта и т. д.). А, следовательно, позволяет получить простое и логически обоснованное суждение о стоимости имущества. Иначе говоря, логика применения сравнительного метода оценки вытекает из мотивации покупателя приобрести объект недвижимости по цене, равной покупке аналогичного по всем параметрам имущества.

Вполне понятно, что главную роль в данном процессе играют профессиональные прогнозы экспертов рынка недвижимости и уровень осведомлённости экономических агентов относительно динамики цен индивидуальных сделок, которые в своей совокупности отражают общий ценовой тренд развития локального рынка недвижимости в определённый временной период. Перспективные прогнозы относительно структурной динамики рынка недвижимости являются наиболее востребованными только в условиях высокого профессионального уровня экспертов, специализирующихся на рыночном анализе, понятности оценочной шкалы недвижимости в соответствии с рыночной конъюнктурой, а также надлежащего сопровождения экспертной оценки анализом полученных результатов и использованием

широкого спектра статистических показателей (дисперсии случайной величины, стандартного отклонения от среднего и коэффициента вариации) [5, с. 139].

И, наконец, доходный метод базируется на использовании при оценивании стоимости недвижимости методов капитализации дохода и дисконтирования денежных потоков, предусматривающих расчёт суммы ожидаемых доходов инвестора от его коммерческого использования с их приведением к текущему моменту. Иначе говоря, данный метод предусматривает расчёт совокупного дохода от текущего использования объекта недвижимости и выручки от его продажи с их капитализацией в текущую стоимость, которая и будет представлять собой рыночную стоимость недвижимого имущества. Таким образом, доходный метод позволяет учесть как чистую прибыль, полученную от текущей эксплуатации оцениваемого объекта недвижимости, так и полное возмещение капитальных затрат на его приобретение [3, с. 108].

Учитывая наличие стандартных критериев и методов оценки стоимости недвижимости с учётом факторов комфортности и экологичности помещений, материалов основных конструкций и технологий строительства, благоустройства территории, уровня износа объектов, их площади, места размещения и планировки), с точки зрения покупателя объект недвижимости нередко оценивается субъективными критериями, нередко имеющими чисто иррациональный характер (например, видовая панорама из окна, «здесь прошло детство», стороны света, на которые выходят окна и т. д.).

Кроме того, полным информационным кейсом о том или ином объекте недвижимости владеет только его владелец, который раскрывает её по своему усмотрению, а сама информация становится полностью доступной только непосредственным покупателям и посредникам, напрямую взаимодействующим с владельцем [4, с. 439].

Т. е. даже детально разработанная нормативно-техническая документация не всегда является достаточным условием для принятия покупателем обоснованного решения о целесообразности приобретения того или иного объекта недвижимости, основанного на ценностном подходе.

С учётом высшей степени субъективного восприятия рыночными агентами каждого объекта недвижимости, склонности информации к искажениям, отсутствия полных информационных данных относительно юридической чистоты сделки и неоднозначности факторов, детерминирующих рыночную полезность имущества, можно утверждать, что оказывается весомое влияние на его стоимость и процесс ценообразования высоких транзакционных расходов. Последние включают, в частности, расходы: отбора; неправильной оценки стоимости объектов; ведения переговоров и заключения контрактов; рисков возможных потерь права собственности; асимметрии информации [7, с. 10].

Резюмируя вышеприведённое, следует отметить, что залогом эффективного функционирования рынка недвижимости и выполнения им присущих общественно-экономических функций является его качественная оценка.

Заключение

Таким образом, можно выделить последствия, влияющие на ценообразование на жилую недвижимость, которые могут возникнуть при введении системы оценивания недвижимости:

- повышение объективности и точности оценки жилья;

- снижение цен на жильё в результате увеличения предложений ранее купленных инвестиционных квартир;
- вовлечение в оборот и эффективное использование недвижимости;
- тенденции к продаже недвижимости большого метража;
- увеличение спроса на квартиры малого метража;
- повышение эффективности использования территорий и устойчивое развитие территорий;
- снижение транзакционных расходов при сделках с недвижимостью;
- обеспечение надлежащего функционирования объектов недвижимости.

Согласно законодательству, базой налога на недвижимость будет служить кадастровая стоимость, определяемая как установленная в процессе государственной кадастровой оценки рыночная стоимость объекта недвижимости, которая определена методами массовой оценки, или, при невозможности определения рыночной стоимости методами массовой оценки, рыночная стоимость, определённая индивидуально для конкретного объекта недвижимости в соответствии с законодательством об оценочной деятельности.

Статья поступила в редакцию 23.07.2023.

ЛИТЕРАТУРА

1. Беляева А. В. Использование пространственных моделей в массовой оценке стоимости объектов недвижимости // Компьютерные исследования и моделирование. 2012. Т. 4. № 3. С. 639–650.
2. Вартанян К. А., Абакумов Р. Г. Использование вероятностно-статистических методов при оценке степени достоверности результатов оценки рыночной стоимости недвижимости // Инновационная экономика: перспективы развития и совершенствования. 2019. № 2 (36). С. 175–181.
3. Гайсина Н. А. Особенности оценки недвижимости сравнительным подходом // Студент и аграрная наука: материалы XV Всероссийской студенческой научной конференции, Уфа, 24–25 марта 2021 г. Уфа: Башкирский ГАУ, 2021. С. 106–113.
4. Гусько Я. С. Осуществление оценки объектов недвижимости в РУП «Могилевское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру» // Проблемы геологии и освоения недр: труды XXIII Международного симпозиума им. академика М. А. Усова студентов и молодых ученых, посвященного 120-летию со дня рождения академика К. И. Сагпаева, 120-летию со дня рождения профессора К. В. Радугина, Томск, 8–12 апреля 2019 г. / гл. ред. А. С. Боев; под ред. Е. Ю. Пасечник: в 2 т. Т. 1. Томск: Изд-во ТПУ, 2019. С. 438–440.
5. Контемирова С. А. Совершенствование процесса оценки стоимости коммерческой недвижимости для целей управления // Студенческая наука – аграрному производству: материалы 80-ой студенческой (региональной) научной конференции, Казань, 8–9 февраля 2022 г. Т. 1. Казань: Казанский государственный аграрный университет, 2022. С. 136–141.
6. Попова В. Д., Половникова Н. А. Оценка влияния инфляции на рыночную стоимость объекта недвижимости // Тенденции развития науки и образования. 2022. № 90–5. С. 117–120. DOI: 10.18411/trnio-10-2022-217
7. Рожнов Я. В., Сегаев И. Н. Анализ достоинств и недостатков затратного подхода к оценке недвижимости // Приднепровский научный вестник. 2019. Т. 4. № 1. С. 9–12.
8. Рябцева А. Ю., Ширина Н. В. Актуальные проблемы кадастровой оценки объектов недвижимости // Студенческий форум. 2019. № 21–1 (72). С. 61–63.

9. Ширина Н. В., Кононов А. А., Севрюков И. С. Мониторинг рынка недвижимости при проведении кадастровой оценки объектов недвижимости // Вектор ГеоНаук. 2021. Т. 4. № 4. С. 11–19. DOI: 10.24412/2619-0761-2021-4-11-19
10. Юферова Н. Ю., Дроздов М. А. Метод главных компонент в оценке жилой недвижимости // Наука и бизнес: пути развития. 2022. № 9 (135). С. 160–163.

REFERENCES

1. Belyaeva A. V. [The use of spatial models in the mass valuation of real estate objects]. In: *Kompiuternye issledovaniia i modelirovanie* [Computer research and modeling], 2012, vol. 4, no. 3, pp. 639–650.
2. Gaisina N. A. [Features of real estate valuation by a comparative approach]. In: *Student i agrarnaia nauka: materialy XV Vserossiiskoi studencheskoi nauchnoi konferentsii, Ufa, 24–25 marta 2021 g.* [Student and agrarian science: materials of the XV All-Russian Student Scientific Conference, Ufa, March 24–25, 2021]. Ufa, Bashkir State University Publ., 2021, pp. 106–113.
3. Gusko Ya. S. [Real estate valuation in RUE “Mogilev Agency for State Registration and Land Cadastre”]. In: Boev A. S., Pasechnik E. Y., ed. *Problemy geologii i osvoeniia nedr: trudy XXIII Mezhdunarodnogo simpoziuma im. akademika M. A. Usova studentov i molodykh uchenykh, posviashchennogo 120-letiiu so dnia rozhdeniia akademika K. I. Satpaeva, 120-letiiu so dnia rozhdeniia professora K. V. Radugina, Tomsk, 8–12 apreliia 2019 g.* T. 1 [Problems of geology and subsoil development: proceedings of the XXIII International Symposium. Academician M. A. Usov of students and young scientists, dedicated to the 120th anniversary of the birth of Academician K. I. Satpayev, the 120th anniversary of the birth of Professor K. V. Radugin, Tomsk, April 8–12, 2019. Vol. 1]. Tomsk, TPU Publishing House Publ., 2019, pp. 438–440.
4. Kontemirova S. A. [Improving the process of assessing the value of commercial real estate for management purposes]. In: *Studencheskaia nauka – agrarnomu proizvodstvu: materialy 80-oi studencheskoi (regionalnoi) nauchnoi konferentsii, Kazan, 8–9 fevralia 2022 g.* T. 1 [Student Science – agricultural production: materials of the 80th student (regional) scientific conference, Kazan, February 8–9, 2022], 2022, pp. 136–141.
5. Popova V. D., Polovnikova N. A. [Assessment of the impact of inflation on the market value of a real estate object]. In: *Tendentsii razvitiia nauki i obrazovaniia* [Trends in the development of science and education], 2022, no. 90-5, pp. 117–120. DOI: 10.18411/tranio-10-2022-217
6. Rozhnov Ya. V., Segaev I. N. [Analysis of the advantages and disadvantages of a costly approach to real estate valuation]. In: *Pridneprovskii nauchnyi vestnik* [Pridneprovsky Scientific Bulletin], 2019, vol. 4, no. 1, pp. 9–12.
7. Ryabtseva A. Yu., Shiota N. V. [Actual problems of cadastral valuation of real estate]. In: *Studencheskii forum* [Student Forum], 2019, no. 21–1 (72), pp. 61–63.
8. Shiota N. V., Kononov A. A., Sevryukov I. S. [Monitoring of the real estate market during cadastral valuation of real estate objects]. In: *Vektor GeoNauk* [Vector Geosciences], 2021, vol. 4, no. 4, pp. 11–19. DOI: 10.24412/2619-0761-2021-4-11-19
9. Vartanyan K. A., Abakumov R. G. [The use of probabilistic and statistical methods in assessing the degree of reliability of the results of assessing the market value of real estate]. In: *Innovatsionnaia ekonomika: perspektivy razvitiia i sovershenstvovaniia* [Innovative economics: prospects for development and improvement], 2019, no. 2 (36), pp. 175–181.
10. Yuferova N. Yu., Drozdov M. A. [The method of the main components in the assessment of residential real estate]. In: *Nauka i biznes: puti razvitiia* [Science and business: ways of development], 2022, no. 9 (135), pp. 160–163.

ИНФОРМАЦИЯ ОБ АВТОРАХ

Хокканен Андрей Валерьевич – аспирант кафедры экономического и финансового образования Государственного университета просвещения; АО «ПИК» управление собственными объектами коммерческой недвижимости;
e-mail: ahokkanen@mail.ru

Демина Вера Викторовна – доктор экономических наук, профессор кафедры экономической теории и менеджмента Московского педагогического государственного университета;
e-mail: demina-vera@yandex.ru

INFORMATION ABOUT THE AUTHORS

Andrei V. Khokkanen – Postgraduate Student, Department of Economic and Financial Education, JSC “PIC” management of own commercial real estate objects;
e-mail: ahokkanen@mail.ru

Vera V. Demina – Dr. Sci. (Economics), Prof., Department of Economic Theory and Management, Moscow Pedagogical State University; Assoc. Prof., Department of Economic and Financial Education, Moscow Region State University;
e-mail: demina-vera@yandex.ru

ПРАВИЛЬНАЯ ССЫЛКА НА СТАТЬЮ

Хокканен А. В., Демина В. В. Особенности ценообразования на рынке недвижимости // Вестник Государственного университета просвещения. Серия: Экономика. 2023. №4. С. 116–125.
DOI: 10.18384/2949-5024-2023-4-116-125

FOR CITATION

Khokkanen A. V., Demina V. V. Features of pricing in the real estate market. In: *Bulletin of State University of Education. Series: Economics*, 2023, no.4, pp. 116–125.
DOI: 10.18384/2949-5024-2023-4-116-125