

УДК 338.57

**АНАЛИЗ НЕДВИЖИМОСТИ, ПРЕДНАЗНАЧЕННОЙ  
ПОД СНОС В ГОМЕЛЕ И ГОМЕЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ**

**ANALYSIS OF REAL ESTATE DESIGNED FOR DEMOLISHMENT  
IN GOMEL AND GOMEL REGION**

**Д. Р. Акулович**, преп.,  
Белорусский национальный технический университет,  
г. Минск, Беларусь  
D.Akulovich, Lecturer,  
Belarusian national technical University, Minsk, Belarus

*В статье дан анализ рынка недвижимости, подлежащей под снос в Гомеле и Гомельской области, а также предложена разработка для упрощения процедуры оценки недвижимости, подлежащей сносу.*

*The article analyzes the real estate market subject to demolition in Gomel and the Gomel region, and also proposes a development to simplify the procedure for assessing real estate subject to demolition.*

*Ключевые слова: недвижимость, анализ, снос, рынок.*

*Key words: real estate, analysis, demolition, market.*

**ВВЕДЕНИЕ**

Впервые понятие «недвижимое имущество» появилось в римском праве в связи с введением в гражданский оборот земельных участков и других природных объектов. Существовало правило: сделанное над поверхностью следует за поверхностью. Согласно ему, все, что находилось на земле, принадлежало собственнику вещи независимо от того, кто владел принадлежностями к ней. Под недвижимостью понимались не только земельные участки и недра земли, но и все созданное чужим трудом на земле собственника. К земельному участку относились не только вышеперечисленные объекты, но и воздушное пространство над ним.

## АНАЛИЗ НЕДВИЖИМОСТИ, ПРЕДНАЗНАЧЕННОЙ ПОД СНОС В ГОМЕЛЕ И ГОМЕЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ

Определение стоимости всех видов недвижимости является сложным аналитическим процессом, охватывающим весь спектр внешних и внутренних экономических взаимосвязей объекта оценки. Процесс оценки недвижимости представляет собой комплекс систематизированных операций, основная цель которых – получить ответ на вопрос о том, сколько стоит объект. Актуальность данной темы исследования обусловлена тем, в Республике Беларусь происходит активное формирование и развитие рынка недвижимости и все большее число граждан, предприятий и организаций участвует в операциях с недвижимостью. Как следствие – оценка недвижимости с каждым годом становится более востребованной, поскольку невозможно эффективно управлять недвижимостью, осуществлять различные операции на рынке без знания реальной рыночной стоимости объекта. Оценка стоимости выступает универсальным показателем эффективности любых решений. В современных условиях процесс определения стоимости недвижимости имеет достаточно сложный характер, ведь на нее влияет множество факторов, которые постоянно изменяются. Именно поэтому для совершенствования механизмов оценочной детальности необходим непрерывный контроль за состоянием процессов и тенденций, происходящих на рынке недвижимости [1].

Целью исследования является выявление особенностей оценки объектов недвижимости предназначенных под снос в городе Гомеле и Гомельской области. Для достижения поставленной цели были сформулированы и решены следующие задачи:

- рассмотреть и проанализировать теоретические основы оценки недвижимого имущества в Республике Беларусь, принципы и методы, применяемые в оценочной детальности;
- проанализировать рынок недвижимости, подлежащей сносу в Гомеле и Гомельской области;
- предложить разработку для упрощения процедуры оценки недвижимости, подлежащей сносу.

По результатам опроса работников фирм, специализирующихся на операциях с недвижимостью, можно сделать вывод о том, что средний период экспозиции объектов жилой недвижимости на от-

крытом рынке при его продаже в существующих экономических условиях составляет в среднем от трех месяцев до года в зависимости от привлекательности объекта.

Анализ рынка показал, что тенденции изменения цен 1 кв. м объектов жилой недвижимости (квартир, одноквартирных жилых домов, блокированных жилых домов) в г. Гомеле аналогичны.

Стоимость жилой недвижимости зависит от расположения объекта, его состояния, транспортной доступности, наличия коммуникаций, площади объекта, развитости инфраструктуры района и других немаловажных факторов.

Согласно проведенному анализу диапазон цен составил 103–938 долл. США/кв. м, среднее арифметическое значение – 343 долл. США/кв. м, медиана – 305 долл. США/кв. м.

В процедуре оценки недвижимости, предназначенной под снос необходимо находить рыночную стоимость и стоимость замещения. При этом итоговым результатом оценки будет являться та стоимость, которая выше. На практике случаи, когда стоимость замещения превышает рыночную стоимость, встречаются крайне редко, лишь когда износ превышает 95 %, поэтому для объектов, износ которых равен 65–95 %, можно упростить процедуру оценки следующим образом:

- находим рыночную стоимость объекта оценки;
- определяем диапазон стоимостного коэффициента, соответствующий полученной рыночной стоимости;
- определяем диапазон стоимости замещения, соответствующий стоимостному коэффициенту;
- делаем вывод, что рыночная стоимость больше стоимости замещения, что соответствует условию, следовательно, в качестве итогового результата оценки принимаем полученную рыночную стоимость [2].

Областью возможного практического применения является оценочная деятельность, а именно процедуры оценки стоимости жилых домов.

Элементами научной новизны являются рекомендации, которые в последующем могут быть использованы для упрощения процедуры оценки стоимости недвижимости, подлежащей сносу в Гомеле и Гомельской области.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Для достижения поставленной цели были сформулированы и решены следующие задачи:

- рассмотрены и проанализированы теоретические основы оценки недвижимого имущества в Республике Беларусь, принципы и методы, применяемые в оценочной детальности;
- проанализирован рынок недвижимости, подлежащей сносу в Гомеле и Гомельской области;
- предложена разработка для упрощения процедуры оценки недвижимости, подлежащей сносу.

## ЛИТЕРАТУРА

1. Технический Кодекс установившейся практики ТКП 52.3.02-2015 Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка стоимости жилых домов, садовых домиков (дач) и жилых помещений за исключением объектов незавершенного строительства.

2. Технический Кодекс установившейся практики ТКП 52.6.01-2015 Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка транспортных средств.

Представлено 19.05.2021