

# ОЦЕНКА СТОИМОСТИ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ

*Н. В. Гаврильчик, студентка 5 курса ГИУСТ БГУ*

*Научный руководитель:*

*кандидат экон. наук, доцент Е. А. Головкова (ГИУСТ БГУ)*

Процесс оценки недвижимости представляет собой комплекс систематизированных операций, основная цель которых – получить ответ на вопрос о том, сколько стоит объект жилой недвижимости [1, с. 36].

Основным нормативным правовым актом, регулирующим оценочную деятельность в Республике Беларусь, является Указ Президента Республики Беларусь от 13 октября 2006 года № 615 «Об оценочной деятельности в Республике Беларусь» с изменениями и дополнениями. Данный Указ определяет правовые основы регулирования оценочной деятельности в отношении объектов различных форм собственности. В нем даны формулировки оценочной деятельности, рыночной стоимости, субъектов оценочной деятельности, объектов оценки; определены права Республики Беларусь и ее субъектов, физических и юридических лиц на проведение оценки различных принадлежащих объектов.

Оценка стоимости жилой недвижимости включает систему последовательных действий оценщика – от постановки объекта недвижимости на оценку до передачи заказчику подготовленного в письменной форме отчета об оценке содержащего объекта недвижимости, выраженной в стоимостном измерении [3, с. 57].

Выделяют три основных метода оценки рыночной стоимости жилой недвижимости: метод капитализации доходов, затратный метод и метод сравнения продаж. На активно функционирующих рынках недвижимости акцент при определении рыночной стоимости делается на метод сравнения продаж или на метод капитализации дохода. При этом затратный метод как бы отступает на второй план. Однако в подавляющем большинстве случаев полученная затратным методом оценка является необходимой составляющей для вывода окончательной величины рыночной стоимости [1, с. 73].

Суть оценки состоит в том, чтобы показать реальную стоимость объекта. Ведь цена объектов недвижимости может вырасти или упасть в зависимости от различных условий и обстоятельств рынка. Изменение стоимости жилой недвижимости зависит от целого ряда факторов, которые проявляются на различных стадиях процесса оценки; эти факторы могут быть отнесены к трем различным иерархическим уровням [2, с. 183].

Первый уровень (региональный) – уровень влияния факторов, носящих общий характер, не связанных с конкретным объектом недвижимости и не зависящих непосредственно от него, но косвенно влияющих на процессы, происходящие с недвижимостью на рынке, и, следовательно, на оцениваемый объект (базовые потребности в приобретении объектов недвижимости; тенденции изменения численности населения, общее состояние мировой экономики; экономическая ситуация в стране, регионе, на местном уровне; уровень доходов и тенденции его изменения; платежеспособность, доступность кредитных ресурсов, ставки процента и арендной платы; климатические условия, природные ресурсы и источники сырья; политическая стабильность, безопасность; наличие и совершенство законодательства и т. д.).

Второй уровень (местный) – уровень влияния локальных факторов в основном в масштабе города или городского района. Эти факторы непосредственно связаны с оцениваемым объектом и анализом аналогичных объектов недвижимости и сделок по ним (наличие и состояние коммуникаций; наличие объектов социально-культурного назначения; размещение объектов в плане города (района), примыкающее окружение; особые условия сделок; мотивы продавцов и покупателей; условия финансирования: сроки кредитования, процентные ставки, условия выделения средств).

Третий уровень (непосредственного окружения) – уровень влияния факторов, связанных с объектом недвижимости и во многом обусловленных его характеристиками (площадь, размеры, форма, материал постройки, год постройки или реконструкции, этажность; качество строительства и эксплуатации; наличие коммунальных услуг; функциональная пригодность; привлекательность, комфорт; стиль, планировка; объемно-планировочные показатели; эксплуатационные расходы; стоимость строительства).

Влияние факторов может происходить одновременно на различных уровнях, а учитываться последовательно в зависимости от степени детализации оценки и вида оцениваемой стоимости. Оценщик недвижимости должен установить влияние каждого фактора на итоговую цену, а затем влияние всех факторов в совокупности и сделать общее заключение о стоимости недвижимости, подтвержденное необходимым обоснованием.

Таким образом, можно сказать, что процедура оценки стоимости жилой недвижимости в Республике Беларусь представляет собой сложный процесс, при котором учитываются все особенности, влияющие на спрос и предложение: местоположение, инфраструктура, экологические факторы, тип застройки, конструктивные характеристики, внутренняя планировка, состояние отделки, наличие и состояние сетей и коммуникаций и наличие правовых ограничений на характер использования объектов.

## Литература

1. *Григорьев, В. В.* Оценка объектов недвижимости, теоретические и практические аспекты / В. В. Григорьев. – М. : ИНФРА-М, 2004. – 393 с.
2. *Риполь-Сарагоси, Ф. Б.* Основы оценочной деятельности : учеб. пособие / Ф. Б. Риполь-Сарагоси. – Минск : ПРИОР, 2001. – 240 с.
3. *Трифонов, Н. Ю.* Современные вопросы оценки стоимости : сб. науч. и метод. тр. / Н. Ю. Трифонов. – Минск : Бел. кнігазбор, 2005. –124 с.