

УДК 65.5+65.09

ИССЛЕДОВАНИЕ ЗАВИСИМОСТИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ
НЕДВИЖИМОСТИ ОТ ФАКТИЧЕСКОГО ВОЗРАСТАТ. А. ПОЛЯКОВА¹, И. А. ПОЛЯКОВА²¹Белорусско-Российский университет

Могилев, Беларусь

²Национальное кадастровое агентство

Минск, Беларусь

В Республике Беларусь в настоящее время нет единого универсального нетрудоемкого метода расчета обесценивания объектов недвижимости с течением времени. Адаптация зарубежных методик в действующих условиях не представляется возможной [1].

При проведении исследований по определению зависимости рыночной стоимости недвижимости от фактического возраста была подготовлена выборка сделок купли-продажи объектов за 8 лет. Все сделки были проклассифицированы и разделены на совершенные в городах и в сельских населенных пунктах. В ходе статистической обработки определена релевантность сделок и присвоены маркеры релевантности (от 1 до 4). В дальнейшем учитывались только сделки релевантные и условно релевантные.

Для расчета использовалось 535 сделок купли-продажи по офисной и торговой недвижимости в разрезе кластеров (групп городов). Все объекты были приведены к стандартным условиям: к одной дате оценки, к одним физическим характеристикам, транспортной доступности и т. д. Сделки объединили в диапазоны по возрасту: до 10 лет, 11–20 лет, 21–30 лет и т. д. Методом статистического анализа рассчитали стоимость единого объекта недвижимости имущества (ЕОНИ) в выбранных диапазонах возраста.

В результате выполненной работы определены функциональные зависимости стоимости 1 м² ЕОНИ от возраста по кластерам: построены графики динамики изменения обесценивания (снижения рыночной стоимости) объектов недвижимости возрастом до 100 лет, выявлена математическая зависимость обесценивания от их возраста.

На основании анализа полученных зависимостей предложены рекомендации практического использования результатов исследования при оценке стоимости объектов недвижимости, что позволит более точно проводить оценку стоимости, а также рационально планировать мероприятия по капитальному ремонту, модернизации и реконструкции зданий и сооружений.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Полякова, И. А. О системах расчета степени изменения стоимости объектов недвижимости с течением времени / И. А. Полякова, Т. А. Полякова // Актуальные проблемы науки и техники: материалы I Междунар. науч.-техн. конф., Сарапул, 20–22 мая 2021 г. – Сарапул: ИжГТУ им. М. Т. Калашникова, 2021. – С. 627–631.