

## ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЩЕЖИТИЯ №16 БНТУ

И.В. ШАНЮКЕВИЧ<sup>1</sup>, К.С. МОЗГОВАЯ<sup>2</sup>

<sup>1</sup>канд. экон. наук, доцент, доцент кафедры

«Экономика, организация строительства и управление недвижимостью»

<sup>2</sup>студент специальности 1-70 02 02-16 «Экспертиза и управление недвижимостью»

Белорусский национальный технический университет

г. Минск, Республика Беларусь

*В статье поэтапно описывается процесс определения рыночной стоимости общежития №16 Белорусского национального технического университета по адресу проспект Независимости 148, к. 2. Для определения стоимости рассматриваемого общежития выбран метод оценки, рассмотрены ключевые параметры, оказывающих влияние на стоимость, а также представлены конечные результаты и предложены работы в рамках проведения капитального ремонта с модернизацией для повышения рыночной стоимости рассматриваемого общежития.*

Ключевые слова: оценка недвижимости, затратный метод, объект недвижимости, износ, общежитие, рыночная стоимость.

## DETERMINATION OF THE MARKET VALUE OF BNTU HOSTEL

I.V. SHANIUKEVICH<sup>1</sup>, K.S. MAZGAVAYA<sup>2</sup>

<sup>1</sup> PhD in Economics, associate professor of the Department

«Economics, construction management and property management»

<sup>2</sup> student of specialty «Real Estate Appraisal and Management»

Belarus National Technical University

Minsk, Republic of Belarus

*In the article is described step by step the process of determining the market value of the hostel №16 of Belarusian National Technical University at Nezavisimosti avenue, 148 building 2. To determine the cost of the hostel in question, an assessment method was selected, the key parameters that affect the cost were considered, the final results were presented and proposed construction work for increasing the market value of the hostel.*

Keywords: property valuation, cost method, real estate, deterioration of buildings, hostel, market value.

## ВВЕДЕНИЕ

Стоимость объектов недвижимости в Республике Беларусь определяется в основном с использованием рыночных методов оценки: сравнительного, доходного и затратного. Согласно Указу №615 от 13.10.2006 г. «Об оценочной деятельности в Республике Беларусь» [1]:

- сравнительный метод основан на сравнении и учете отличий объекта оценки и аналогичных объектов, сходных с объектом оценки по основным экономическим, техническим, технологическим и иным характеристикам;
- доходный метод основан на расчете доходов, ожидаемых от использования объекта оценки в будущем, и преобразовании их в стоимость объекта оценки;
- затратный метод основан на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки за вычетом его износа.

Данная статья посвящена определению рыночной стоимости общежития №15 Белорусского национального технического университета, предназначенное для проживания обучающихся. Согласно Жилищному Кодексу Республики, Беларусь [2] жилые помещения в общежитиях относятся к государственному жилищному фонду.

Сперва был произведен визуальный осмотр оцениваемого объекта недвижимости на месте его расположения и установлены фактические данные о его функциональном назначении, конструктивных характеристиках, внутренних инженерных системах, техническом состоянии. Исходя из анализа собранной информации и учитывая особенности объекта недвижимости, которым выступает общежитие – жилой дом (его часть), специально построенный или переоборудованный для проживания граждан на период их работы (службы), учебы (согласно [2]) – определение стоимости объекта проводилось затратным методом оценки.

Рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимости доходным методом не определялась, так как заведомо приведет к отрицательному результату, поскольку доходы от арендной платы проживающих не превышают стоимость затрат на обслуживание и содержание объекта оценки. Сравнительный метод также не использовался, так как на рынке недвижимости отсутствуют предложения по продаже аналогичных объекту оценки зданий.

## РЕЗУЛЬТАТЫ И ИХ ОБСУЖДЕНИЕ

Для определения рыночной стоимости затратным методом был использован метод построения, который представляет собой метод расчета итоговой стоимости объекта недвижимости путем суммирования стоимости земельного участка с учетом имущественных прав на него, стоимости недвижимых улучшений, прибыли предпринимателя, косвенных затрат, внешнего удорожания за минусом накопленного износа. Все необходимые расчеты проводились в соответствии с действующими техническими нормативными правовыми актами [3, 4, 5].

Объект оценки представляет собой девятиэтажное кирпичное здание общежития с подвалом, год постройки – 1987, общая площадь здания - 15574,6 кв. м. Располагается оно в Первомайском районе г. Минска на земельном участке площадью 5,9487 га по адресу: пр. Независимости 148/2. Район расположения объекта недвижимости имеет среднюю плотность застройки и застроен в основном объектами общественного назначения, многоквартирными жилыми домами. В непосредственной близости расположен лес, остановки общественного транспорта, маршрутного такси, а также станция метро «Борисовский тракт» на расстоянии 500 м. Объект доступен для автотранспортных средств: подъездные пути хорошие, рядом МКАД. Удобство парковки характеризуется как удовлетворительное, так как количество парковочных мест рядом с объектом недвижимости ограничено. Инженерная инфраструктура местонахождения объекта недвижимости развита и включает в себя электроснабжение, водопровод, канализацию, отопление.

Рыночная стоимость общежития определялась в ценах на дату оценки 26.02.202, курс Национального банка Республики Беларусь за 1 доллар США составлял 2,602 бел. руб.

Рыночная стоимость в текущем использовании земельного участка определялась с использованием кадастровой стоимости 1 кв. м земель оценочной зоны по виду функционального использования земель - жилая многоквартирная зона (279,67 долл. США), а также применялся корректирующий коэффициент, учитывающий особенности земельного участка (1,00), и коэффициент, учитывающий изменение цен сделок или предложений на рынке недвижимости (0,98). Итоговая рыночная стоимость в текущем использовании земельного участка составила 3 801 720,87 бел. руб.

При определении первоначальной стоимости общежития применялся метод разбивки по элементам с использованием укрупненных нормативов в соответствии с техническими нормативными правовыми актами по состоянию на дату осмотра в ценах 1969 г. Применяемый метод основан на определении первоначальной стоимости недвижимого улучшения суммированием стоимости конструктивных элементов объекта оценки в базисном уровне цен. Также

учитывались поправочные коэффициенты на этажность, объем и наличие подвала. Итоговая первоначальная стоимость объекта оценки составила 953 453,08 бел. руб.

Для оцениваемого объекта недвижимости стоимость замещения рассчитывалась путем приведения первоначальной стоимости недвижимых улучшений к текущему уровню цен на дату оценки с применением соответствующих индексов изменения стоимости строительно-монтажных работ и коэффициентов строительно-монтажных работ, рассчитанных на их основе. Так как по результатам осмотра на объекте оценки выявлены отделочные работы, проведенные по современным стандартам, а сам объект оснащен современными средствами связи, коммуникациями, стоимость замещения определялась с учетом коэффициента научно-технического прогресса. Стоимость замещения составила 4 580 285,08 бел. руб.

Так как восстановительная стоимость выражается издержками на воспроизводство точной копии объекта, а стоимость замещения - издержками на создание объекта функционального аналога, при расчетах использовалась стоимость замещения.

Прибыль предпринимателя, которая является вознаграждением инвестора, определялась путем умножения нормы прибыли предпринимателя и расчетного показателя инвестиций по объекту оценки. В качестве расчетного показателя применялась стоимость замещения объекта оценки. Норма прибыли определялась методом экспертных оценок, при этом производился анализ цен на рынке недвижимости и тенденции их изменения. Норма прибыли составила – 10,26%, а прибыль предпринимателя – 469 937,25 бел. руб.

В расчете косвенных затрат, которые являются дополнительными затратами сверх стоимости строительства по объекту оценки, необходимыми для его нормального функционирования за срок экспозиции, применялся также экспертный метод. Он позволяет определить косвенные затраты на основании анализа информации, размещенной на Интернет-ресурсах, в средствах массовой информации, литературных источниках, каталогах и справочниках, а также экспертного мнения специалистов по вопросам оценки объектов недвижимости или управляющих недвижимостью. Косвенные затраты по объекту оценки могут определялись как произведение относительной величины косвенных затрат по объекту-аналогу и расчетного показателя объекта оценки (применялась стоимость замещения). Величина косвенных затрат составила 1% или 45 802,85 бел. руб.

При определении накопленного износа объекта оценки использовался метод разбивки по элементам, основанный на расчете накопленного износа путем деления его на физический, функциональный и внешний износы, последовательном их определении и суммировании. Процент физического износа конструктивных элементов объекта оценки определяется методом средневзвешенного износа путем сравнения признаков физического износа, выявленных в результате визуального осмотра, с установленными в законодательном порядке значениями этих признаков и в соответствии с ТКП 45-1.04-119 [6]. Физический износ составил 34% или 1 557 296,93 бел. руб., функциональный и внешний – 0 бел. руб. В итоге, накопленный износ – 1 557 296,93 бел. руб.

Функциональный износ составил 0 бел. руб., так как оцениваемый объект соответствует современным стандартам, предъявляемым к жилым домам. А внешний износ вызывается факторами внешними по отношению к собственности (экономическими, экологическими, политическими и др.). Такими факторами могут быть перегруженные улицы или промышленное предприятие, расположенное поблизости от жилой зоны. Так как таких факторов в данном случае не выявлено, то внешний износ был принят 0 бел. руб.

При определении рыночной стоимости объекта оценки не учитывалось внешнее удорожание, поскольку в данном случае не обнаружены внешние факторы, которые бы увеличивали стоимость объекта недвижимости. К таким факторам относятся экономические и градообразующие факторы, благоприятное изменение экологической ситуации, законодательства, непосредственная близость к зонам отдыха и туризма, историко-культурным и другим элементам инфраструктуры, влияющим на стоимость объекта оценки.

Рыночная стоимость, определенная путем суммирования стоимостей вышепредставленных расчетов и за минусом накопленного износа, составила 7 340 449,12 бел. руб. или 2 821 080 долл. США.

## ВЫВОДЫ

Для повышения рыночной стоимости объекта оценки – общежития №16 БНТУ – рекомендуется провести капитальный ремонт с элементами модернизации. В рамках капитального ремонта предлагается: провести ремонт и утепление фасадов; восстановить плиты перекрытия на участках сколов, отслаивания защитного слоя бетона, оголения и коррозии арматуры и трещин; провести ремонт крыши, с заменой до 10%; заменить оконные заполнения; выполнить внутренние отделочные работы, покрасив стены в холлах общежития и заменив напольные покрытия. В рамках модернизации предлагается осуществить реконструкцию машинного отделения с заменой лифтов, перевести существующую сеть электроснабжения на повышенные расчетные нагрузки с заменой всей сети электрооборудования, а также экспериментально в холлах и коридорах здания организовать «умное» освещение для регулирования световой обстановки.

## ЛИТЕРАТУРА

1. Об оценочной деятельности в Республике Беларусь [Электронный ресурс]: Указ Президента Республики Беларусь, 13 окт. 2006 г. № 615. – Режим доступа: <https://pravo.by/document/?guid=3871&p0=P30600615>. – Дата доступа: 30.01.2021.
2. Жилищный кодекс Республики Беларусь [Электронный ресурс] : Закон Республики Беларусь, 28 авг. 2012 г. №428-З. – Режим доступа: <https://etalonline.by/document/?regnum=hk1200428>. – Дата доступа: 30.01.2021.
3. Оценка стоимости объектов гражданских прав. Общие положения: СТБ 52.0.01-2017. – Введ. 13.01.17. – Минск: Белорус. гос. ин-т стандартизации и сертификации, 2017. – 34 с.
4. Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка стоимости капитальных строений (зданий, сооружений), не завершенных строительством объектов, изолированных помещений, машино-мест как объектов недвижимого имущества: СТБ 52.3.01-2017. – Введ. 13.01.17. – Минск: Белорус. гос. ин-т стандартизации и сертификации, 2017. – 29 с.
5. Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка стоимости жилых домов, садовых домиков (дач) и жилых помещений, за исключением объектов незавершенного строительства: ТКП 52.3.02-2015. – Введ. 20.08.15. – Минск: Белорус. гос. ин-т стандартизации и сертификации, 2015. – 107 с.
6. Здания и сооружения. Оценка степени физического износа: ТКП 45-1.04-119-2008: утв. и введ. Министерством архитектуры и строительства Республики Беларусь 29.10.08. – Минск: Минстройархитектуры, 2009. – 47 с.

## REFERENCES

1. On appraisal activities in the Republic of Belarus [Electronic resource] : Decree of the President of the Republic of Belarus, 13.10.2006 No. 615. – Access mode: <https://pravo.by/document/?guid=3871&p0=P30600615>. – Date of access: 01/30/2021.
2. Housing Code of the Republic of Belarus [Electronic resource] : Law of the Republic of Belarus, 28.08.2012 No. 428-Z. – Access mode: <https://etalonline.by/document/?regnum=hk1200428>. – Date of access: 01/30/2021.
3. Estimation of the cost of objects of civil rights. General Provisions: STB 52.0.01-2017. – Introduced 01/13/17. – Minsk: Gosstandart: Belarus. state Institute of Standardization and Certification, 2017. – 34 p.
4. Estimation of the cost of objects of civil rights. Estimation of the cost of capital structures (buildings, structures), not completed construction of facilities, isolated premises, parking spaces as real

estate objects: STB 52.3.01-2017. – Introduced 01/13/17. – Minsk: Gosstandart: Belarus. state Institute of Standardization and Certification, 2017. – 29 p.

5. Estimation of the cost of objects of civil rights. Estimation of the cost of residential buildings, garden houses (summer cottages) and residential premises, excluding construction in progress : TCP 52.3.02-2015. – Introduced 08/30/15. – Minsk: Gosstandart: Belarus. state Institute of Standardization and Certification, 2015. – 107 p.

6. Buildings and constructions. Assessment of the degree of physical wear: TCP 45-1.04-119-2008: approved and introduced by the Ministry of Architecture and Construction of the Republic of Belarus on October 29, 2008. – Minsk, 2009. – 47 p.