

чения прогнозирование признаков износа во времени и объеме. В доходном методе процесс оценки полностью опирается на прогнозную величину будущих доходов, которые могут быть получены от владения данным объектом. И именно в этом методе большее значение имеет не фактический износ объекта недвижимости, а будущий. Прогнозирование износа во времени может быть учтено в ставке капитализации в качестве риска износа. Это объясняется тем, что если инвестор вкладывает средства в недвижимость, то среди прочих рисков он должен учесть и риск износа, рассчитанный на тот же диапазон, что и будущие доходы.

Практическое применение полученных результатов. Результаты выполненной работы по анализу методов учета износа при оценке объектов недвижимости предполагается внедрить в учебный процесс при чтении лекций «Оценка объектов недвижимости» для повышения качества излагаемого материала.

ЭКОНАПРАВЛЕННАЯ РЕКОНСТРУКЦИЯ КРУПНОПАНЕЛЬНОГО МНОГОЭТАЖНОГО ЖИЛОГО ФОНДА

А.О. ПРАКТИКА (СТУДЕНТКА 3 КУРСА)

Проблематика. В данной работе рассматривается эконоправленная реконструкция жилого фонда как качественно нового понятия в градостроительстве.

Цель работы. Целью данной работы является рассмотрение эконоправленной реконструкции как наиболее прогрессивного способа качественного изменения крупнопанельного многоэтажного жилья, а также изучение особенностей его применения.

Объект исследования. Эконоправленная реконструкция крупнопанельного жилого фонда и её составляющие.

Использованные методики. Изучение литературы и примеров проведения реконструкций крупнопанельного многоэтажного жилого фонда, анализ международного опыта, синтез и обобщение собранных сведений.

Научная новизна. Необходимость преобразования крупнопанельного жилого фонда приводит к поиску новых решений для застроенных территорий. Эконоправленная реконструкция является наиболее прогрессивным и на данный момент малоизученным направлением. Для лучшего понимания и возможности её применения необходимо проанализировать и обобщить собранные сведения.

Полученные научные результаты и выводы. Определено понятие эконоправленной реконструкции и выявлены её основные составляющие. Эконоправленная реконструкция является качественным преобразованием не только самого объекта, но и среды, окружающей его. Она является оптимальным и логичным решением проблемы изменения территорий крупнопанельного многоэтажного жилого фонда.

Практическое применение полученных результатов. Анализ международного опыта применения приемов эконоправленной реконструкции позволяют оценить её как экономически выгодное вложение развитие и преобразование застроенных территорий. Разработанная структура эконоправленной реконструкции и выявленные определения позволят комплексно подойти к применению данного направления в Республике Беларусь.