

УДК 69.059.4

## ИССЛЕДОВАНИЕ ЗДАНИЙ СТАРОГО ЖИЛОГО ФОНДА Г. ПОЛОЦКА

М.С. КОРШУНОВА

(Представлено: канд. эк. наук, доц. Г.Н. СЕРЯКОВ)

В статье представлены результаты исследования зданий г. Полоцка с большим сроком службы. Сделаны выводы о нецелесообразности эксплуатации зданий с большим сроком службы, т.к. такие здания не выдерживают современных требований потребителей. Стоимость модернизации таких объектов недвижимости может превышать стоимость строительства зданий с использованием современных технологий.

В ходе исследовательской работы в рамках магистерской диссертации было проведено исследование зданий с большим сроком службы для анализа их фактического состояния, как физического, так и экономического. Данные для исследования были предоставлены РУП «Витебское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру», Полоцкий филиал (таблица 1).

Таблица №1. Данные по зданиям, г. Полоцк

Улица	Дом	Год постройки	Срок эксплуатации
1	2	3	4
Юбилейная	17	1959	60
Нижне-Покровская	20	1889	130
	3	1946	73
	9	1915	104
	5	1947	72
	7	1932	87
3 пер. Горького	8	1900	119
Войково	15	1933	86
Кондратенко	81	1939	80
	85	1939	80
	86	1955	64
	91	1949	70
	66	1933	86
	67	1920	99
	87	1949	70
	25	1946	73
Е. Полоцкой	40	1920	99
	41	1915	104
	42	1947	72
	43	1947	72
	44	1945	74
	49	1895	124
	50	1905	114
	52	1926	93
	54	1926	93
	59	1905	114
	61	1930	89
63	1920	99	

В рамках исследования данных зданий были сделаны следующие выводы:

- 1) большинство зданий с большим сроком службы относится к исторической ценности города;
- 2) часть зданий имеет износ около 70%;
- 3) некоторые здания обшиты, что не позволяет сделать вывод об их физическом состоянии;
- 4) остальная часть зданий по данным адресам перестроена, без государственной регистрации соответствующих действий.

Здание по ул. Нижне-Покровская, д. 20 (рис. 1–2) со сроком эксплуатации 130 лет относится к исторической ценности города.



**Рисунок 1. – Фото центрального фасада здания**



**Рисунок 2. – Знак исторической ценности**

Здание по ул. Нижне-Покровская, д. 9 (рис. 3–4), со сроком службы 104 года продаётся на протяжении нескольких лет, но безрезультатно. Рассматривая ситуацию с данным объектом недвижимости и его положением на рынке, можно сделать вывод о том, что здание в таком состоянии не привлекает покупателей и инвесторов. Преимуществом данного объекта является его местоположение, в исторической части города, вблизи р. Западная Двина и Софийского собора. В таких случаях здание на рынке недвижимости, в стоимости данного объекта большую часть будет играть стоимость его местоположения, а так же стоимость, определённая затратным методом.



**Рисунок 3. – Фасад здания**



**Рисунок 4. – Центральный фасад здания**

Так же необходимо обратить внимание на тот факт, что в УП «Агентство по государственной регистрации и земельному кадастру» отражена последняя регистрация по данным объектам. Вероятно, что некоторые пользователи не регистрировали те или иные действия строительного характера в установленном порядке, поэтому можно увидеть реконструированные или полностью перестроенные здания без соответствующего подтверждения законодательно.

- Обследование зданий и исследования позволяют сделать следующие выводы:
- физические характеристики материалов позволяют простоять зданию до нормативного срока службы в 100 лет;
- такие здания не выдерживают современных требований к планировке, комфорту проживания, которые предъявляют потребители;
- стоимость модернизации старых зданий может превышать стоимость строительства новых зданий с применением современных технологий;
- учёт фактора, приведённого выше, а так же учёт стоимости эксплуатации недвижимого имущества ставит под сомнение целесообразность эксплуатации зданий с таким сроком службы.