

3) возможность кастомизации. При большом потоке информации о клиенте многое может оказаться лишним, важна возможность корректировки данных, чтобы оставить только нужную информацию;

4) клиентская поддержка, позволяющая устранить возможные неисправности CRM-системы.

Организации, работающие на рынке недвижимости, могут использовать коллаборационные и комбинированные CRM-системы. Наиболее популярны готовые программные продукты: «Битрикс24», «amoCRM», «bpm'online», «1С CRM», однако целесообразно применять собственные CRM-системы, учитывающие специфику продаваемых объектов и сделок с ними.

Таким образом, CRM-система помогает лучше обслуживать потенциальных покупателей объектов недвижимости, быстрее оценивать эффективность работы менеджеров и развивать бизнес.

### **Источники**

1. CRM-система — что это такое? [Электронный ресурс] // S2. — Режим доступа: [https://salesap.ru/crm/crm\\_sistemy\\_chno\\_eto](https://salesap.ru/crm/crm_sistemy_chno_eto).

2. Топ-10 лучших CRM-систем для бизнеса 2019. Рейтинг и сравнение [Электронный ресурс] // Kickidler. — Режим доступа: <https://www.kickidler.com/ru/for-it/methods-of-working/top-10-luchshix-crm-sistem.-rejting-i-sravnienie.html>.

***К. Карпович, Е. Кулик***

*БГЭУ (Минск)*

*Научный руководитель — О.Ю. Остальцева*

## **СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТОВ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ: ТЕОРЕТИЧЕСКИЙ АСПЕКТ**

Из всех видов стоимостей имущества наиболее распространенные оценочная и рыночная. Оценочная стоимость — это индексируемая величина первоначальной стоимости объекта жилой недвижимости. Для ее определения используют первоначальные затраты на постройку объекта жилой недвижимости и понижающий коэффициент, величина которого варьируется в зависимости от уровня износа объекта жилой недвижимости. Первоначальная оценочная стоимость объекта жилой недвижимости, в частности квартиры, указывается в техническом паспорте на последней странице. Если в техническом паспорте таких данных нет, то в практической деятельности используют данные из сборника № 28 укрупненных показателей восстановительной стоимости жилых, общественных зданий и зданий и сооружений коммунально-бытового назначения для переоценки основных фондов.

Рассмотрим квартиру в стиле лофт с новым ремонтом. Ее рыночная стоимость (так определил ее владелец) около 328 000 белорусских рублей. При этом оценочная стоимость этой квартиры будет примерно в 10–15 раз ниже, ввиду того, что дом был построен в 1957 г., а значит, первоначальной стоимости соответствует понижающий коэффициент износа за 62 года. И если мы говорим о доме, который был построен 62 года назад, то от первоначальной стоимости строительства стоит отнять 60 %. В итоге получается, что оценочная стоимость этой квартиры составляет около 20 500–30 750 белорусских рублей.

Рыночная стоимость объекта жилой недвижимости определяется исходя из того, сколько покупатель готов за нее заплатить. Для этого применяют принцип сравнения.

Важным аспектом при определении рыночной стоимости объекта жилой недвижимости является разграничение понятий рыночной стоимости и ликвидационной стоимости объекта жилой недвижимости. Ликвидационная стоимость объекта жилой недвижимости — это цена, за которую продавец готов продать свою квартиру при необходимости срочной продажи. Эта стоимость, как правило, несколько ниже рыночной, что и обеспечивает высокую скорость совершения сделки [1].

Следует отметить, что в 2019 г. в Республике Беларусь проведена реформа системы кадастровой оценки недвижимости, суть которой состоит в оценке не только земли и земельных участков, но и расположенных на ней строений. Необходимость проведения этой реформы возникла из-за сложности оценивания предприятий с множеством объектов в собственности. Основным инструментом реализации данного преобразования является применение геоинформационных технологий, которые позволяют определить обеспеченность объектов элементами инфраструктуры. Преимущество такой системы оценивания состоит в том, что кадастровую стоимость объектов недвижимости в свободном доступе сможет узнать любой человек на специально созданном информационном ресурсе Национального кадастрового агентства Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь [2].

### Источники

1. «Оценочная стоимость квартиры за \$ 160 тысяч может составить \$ 10 тысяч». Разговор со специалистом обо всех нюансах оценки недвижимости [Электронный ресурс] // REALT. — Режим доступа: <https://m.realt.by/news/article/24060/>.

2. Реформа кадастровой оценки недвижимости [Электронный ресурс] // Финансовый директор. — Режим доступа: <https://findirector.by/articles/element/>.