

сивов; учитывается наличие коммуникаций, социально-культурных, развлекательных центров.

При оценивании условий продаж учитывают мотивы и желания продавцов и покупателей; условия финансирования.

Уровень непосредственного окружения — оценка и анализ факторов, относящихся непосредственно к оцениваемому объекту недвижимости: физические характеристики; архитектурно-строительные; финансово-эксплуатационные.

К физическим характеристикам относятся физические величины: масштабы, размеры, материалы, используемые для строительства, год постройки/реконструкции, этажность, уровень качества строительства, функциональная пригодность, вид, практичность.

К архитектурно-строительным факторам относятся фасад, проектирование, объемно-планировочные показатели и др.

К финансово-эксплуатационным факторам относятся затраты на строительство, эксплуатационные расходы и прочие.

Таким образом, стоимость любого объекта недвижимости зависит от совокупности различных факторов, влияние которых на конечную стоимость объекта недвижимости следует оценивать как по отдельности, так и в совокупности.

Источник

1. *Виноградов, Д. В.* Экономика недвижимости : учеб. пособие / Д. В. Виноградов, С. Ю. Дерябин. — Владимир : Владимир. гос. ун-т им. А. Г. и Н. Г. Столетовых, 2011. — 193 с.

<http://edoc.bseu.by>

М. А. Слобочикова
БГЭУ (Минск)

Научный руководитель — С. Л. Флерко, канд. экон. наук, доцент

ОРГАНИЗАЦИЯ СДЕЛКИ КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОСТИ

Сделка купли-продажи происходит между двумя физическими или юридическими лицами (продавцом и покупателем). Они определенно устанавливают объект продажи. С одной стороны, это проданный товар, а с другой — цена товара. Экономическая сделка купли-продажи осуществляется на основании договора купли-продажи.

Согласно ст. 73 Жилищного кодекса Республики Беларусь граждане вправе приобретать жилые помещения по договору купли-продажи, который является основным документом на квартиру. Он подлежит обязательному нотариальному удостоверению [1].

Договор купли-продажи является наиболее распространенной формой приобретения имущества. По договору купли-продажи одна

сторона обязуется передать имущество в собственность другой стороне (покупателю), а покупатель обязуется принять это имущество и уплатить за него определенную денежную сумму. Форма договора купли-продажи может быть как устной, так и письменной [1].

Одним из правовых путей совершенствования сделки купли-продажи в Республике Беларусь можно рассматривать совершенствование нотариальной формы совершения сделки.

Нотариус контролирует весь процесс совершения сделки, выступает в роли куратора ключевых этапов, отвечает за финансовые вопросы. Депозитный счет нотариуса воспринимается европейцами как самое надежное место хранения денег до перечисления их продавцу объекта недвижимости и как наиболее удобный способ расчета между сторонами сделки.

В договоре нотариус указывает, кто оплачивает его услуги. Такие траты назначаются сторонами заранее. В большинстве случаев стороны соглашения разделяют расходы пополам. Преимуществом обращения к нотариусу является помощь в корректном составлении документа. Вы можете предварительно прислать все документы для проверки данных или составлять договор уже в нотариальной конторе.

Нотариус знакомится с содержанием договора и по запросу клиентов вносит дополнения или корректирует существующие пункты. После заключения договора купли-продажи и передачи на хранение нотариусу суммы денег, на основании договора купли-продажи, мы можем подать заявление на государственную регистрацию сделки. Именно с этого момента покупатель получает право собственности и становится полноправным владельцем, а продавец на основании подтверждения сделки может получить деньги.

Нотариус обеспечивает квалифицированное юридическое обслуживание, опираясь исключительно на закон. Нотариус выступает гарантом любого вышедшего из-под его пера документа. Нотариус призван быть активным и энергичным как в работе с клиентами в разъяснении их прав, так и во взаимодействии с другими органами, в том числе судебными, в отстаивании прав тех, кто обратился за совершением нотариального документа.

Экземпляр нотариально удостоверенной сделки хранится в делах нотариуса, а в случае утраты нотариусом выдаются дубликаты утраченных документов.

Источник

Жилищный кодекс Республики Беларусь : 28 авг. 2012 г., № 428-З : с изм. и доп. : в ред. Закона Респ. Беларусь от 04.05.2019 г. № 185-З // ЭТАЛОН. Законодательство Республики Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. — Минск, 2020.