

**Особенности оценки капитальных строений  
(зданий, сооружений), изолированных помещений  
как объектов недвижимого имущества**

Саяпина Л.Г., Снытко Е.В., Хотько О.С.

Белорусский национальный технический университет

Создание методического обеспечения к стандарту СТБ 52.3.01 является настоящей необходимостью для обеспечения правового регулирования в сфере оценки объектов недвижимости.

Методика предусматривает корректировку кадастровой стоимости земельного участка на коэффициент, учитывающий особенности земельного участка, и коэффициент, учитывающий изменение цен на рынке земельных участков. Приведены методы расчета прибыли предпринимателя (метод экспертных оценок, метод выделения, метод индекса прибыльности и др.) и косвенных затрат (метод прямого расчета, сравнительный метод, экспертный метод и др.).

В доходном методе приведены рекомендации по составлению реконструированного отчета о доходах по типам арендной платы (полная, чистая, распределенная), проработан вопрос оценки объектов недвижимости через капитализацию по норме отдачи с использованием расчетных моделей и формализован в общем виде метод остатка.

Сравнительный метод оценки отражает как методы определения корректировок, описанные в теории оценки, так и разработанные практикой, в том числе правила проведения корректировок по выбранным элементам сравнения.

В предлагаемой работе обобщены и систематизированы, разработаны и формализованы инструменты, используемые при оценке единого объекта недвижимого имущества, капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений, инженерных сетей, благоустройств и др.

Предлагаемая Методика взаимоувязывает теорию оценки с особенностями законодательства Республики Беларусь и позволяет использовать ее в практической деятельности.