

**Особенности оценки объектов недвижимости в современных
экономических условиях**

Юрковец А.В.

Белорусский национальный технический университет

В соответствии с Государственными стандартами Республики Беларусь СТБ 52.0.01-2007 «Оценка стоимости объектов гражданских прав» и СТБ 52.3.01-2007 «Оценка капитальных строений (зданий, сооружений), незавершенных строительством объектов, изолированных помещений как объектов недвижимого имущества» рыночная стоимость представляет собой стоимость, по которой наиболее вероятно продавец объекта оценки согласен его продать, а покупатель объекта оценки согласен его приобрести. При этом учитываются следующие условия:

стороны сделки обладают достаточной осведомленностью об объекте оценки и рынке объектов-аналогов;

стороны сделки действуют компетентно, расчетливо, добровольно и добросовестно;

объект оценки представлен продавцом в форме публичного предложения на рынке;

продавец и покупатель имеют достаточное время для выбора варианта совершения сделки;

на продавца не налагается дополнительных обязательств, кроме обязательств передать объект оценки, а на покупателя не налагается дополнительных обязательств, кроме обязательства принять объект оценки и уплатить за него определенную денежную сумму.

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

отчет об оценке не должен вводить в заблуждение и допускать неоднозначное толкование выводов и результатов оценки;

изложение текста должно быть четким и ясным;

отчет об оценке должен демонстрировать ясность, прозрачность и целостность процедуры оценки;

отчет об оценке должен быть доступным для понимания;

результаты оценки должны базироваться на информации, методах и обоснованиях, подтверждающих полученный результат.

В рамках рыночного метода оценки объекта недвижимого имущества должны использоваться следующие методы оценки расчета стоимости: затратный, доходный, сравнительный.