

Лозовский А.А

Белорусский национальный технический университет

В настоящее время недвижимость становится самым ликвидным товаром, а рынок недвижимости занимает достаточно большой удельный вес среди прочих рынков. На рынке недвижимости могут совершаться различные сделки с объектами недвижимости: продажа, обмен, аренда, сдача под залог и пр. В связи с этим возникает потребность в оценке объектов недвижимости с целью определения их стоимости, т. е. меры или денежного эквивалента, который может быть установлен для конкретного объекта.

Оценка объектов недвижимости может проводиться стандартными методами или производными от них, с использованием их комбинаций и модификаций в соответствии с действующими нормативными документами и наличием необходимой информации. К стандартным методам оценки относятся: затратный метод, метод сравнения продаж и метод капитализации дохода.

Одним из весомых показателей, влияющих на стоимость зданий и сооружений, их отдельных частей или помещений является техническое состояние, которое определяется исходя из ряда факторов, характеризующих степень соответствия здания, его элементов требованиям проектной и нормативной документации.

Техническая экспертиза выполняется экспертом — специалистом, обладающим специальными знаниями и умениями в области науки, техники, искусства и иных сферах деятельности необходимыми для достоверной оценки технического состояния зданий и сооружений.

Исходными данными для проведения технической экспертизы зданий и сооружений является проектно-сметная документация, на основании которой выполняется анализ объемно-планировочных и конструктивных решений. По результатам экспертизы принимается решение о целесообразности выполнения определенных видов строительно-ремонтных работ.

Целью экспертизы является получение первичной информации, которая необходима для достоверной оценки объекта недвижимости и определения его стоимости. К основным показателям, которые определяются по результатам экспертизы и влияющим на стоимость объекта, относятся объемно-планировочное и конструктивное решение, физический износ отдельных элементов, конструкций и объекта в целом, моральный износ и пр.