

ОСОБЕННОСТИ ОЦЕНКИ НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Объектом незавершенного строительства является объект, имеющий прочную связь с землей, возведение, реконструкция, модернизация, капитальный ремонт, реставрация которого разрешены в соответствии с законодательством в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, но не завершены [1].

Оценка объектов незавершенного строительства (НЗС) включает определение перечня работ и затрат на завершение, а также балансовой стоимости активов предприятия.

Важный нюанс - обеспечение объекта инженерными коммуникациями. Разрешения коммунальных служб в Республике Беларусь действуют 5 лет, и их истечение снижает стоимость НЗС, что необходимо учитывать при оценке.

Алгоритм оценки рыночной стоимости НЗС:

1. Определение класса объекта.
2. Проверка наличия государственной регистрации.
3. Анализ технического состояния: дефекты, степень завершенности, износ.
4. Расчет затрат на завершение: проверка смет, анализ отклонений, прогноз будущих затрат.
5. Выбор оптимального использования объекта.
6. Проведение расчетов и оформление отчета.

По итогам оценки определяют дальнейшую судьбу объекта: завершение строительства, изменение назначения или снос с новым использованием участка. Результаты фиксируются в отчете, который включает задание на оценку, данные об объекте, заказчике и оценщике, допущения, стандарты, анализ рынка, расчеты, фото и приложения.

ЛИТЕРАТУРА

1. Кодекс Республики Беларусь об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://etalonline.by/document/?regnum=hk2300289>. – Дата доступа: 15.04.2025.