

**Белорусский национальный технический университет**  
**Строительный факультет**  
**Кафедра «Экономика, организация строительства и**  
**управление недвижимостью»**

**ЭЛЕКТРОННЫЙ УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКИЙ КОМПЛЕКС**  
**ПО УЧЕБНОЙ ДИСЦИПЛИНЕ**

**Оценка недвижимости**

для студентов специальности 1-70 02 02 «Экспертиза и управление  
недвижимостью»

Составитель: старший преподаватель Бушуева Е.В.

**Минск БНТУ 2023**

## ВВЕДЕНИЕ

Электронный учебно-методический комплекс (УЭМК) по учебной дисциплине «Оценка недвижимости» подготовлен в соответствии с требованиями Положения об учебно-методическом комплексе на уровне высшего образования, утвержденного Постановлением министерства образования Республики Беларусь от 26.07.2011 № 167. Содержание разделов ЭУМК соответствует образовательным стандартам данной специальности, структуре и тематике учебной программы по дисциплине «Оценка недвижимости».

ЭУМК включает теоретический, практический и вспомогательный разделы, а также раздел контроля знаний студентов.

В теоретической части ЭУМК дается краткий конспект лекций и приводится структурированный материал по основным вопросам курса. Материал может быть использован для самостоятельной подготовки студентов к лекциям и практическим занятиям.

В практической части содержатся вопросы, задачи для обсуждения и решения на практических занятиях.

Раздел контроля включает вопросы к экзамену.

Вспомогательный раздел содержит список рекомендуемой литературы.

## Оглавление

ВВЕДЕНИЕ .....	2
РАЗДЕЛ 1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЙ РАЗДЕЛ. КРАТКИЙ КОНСПЕКТ ЛЕКЦИЙ ПО ДИСЦИПЛИНЕ «ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ» .....	6
РАЗДЕЛ 2. ПРАКТИЧЕСКИЙ РАЗДЕЛ.....	87
Краткие материалы для проведения практических занятий.....	87
Перечень тем практических занятий.....	87
Примерный перечень практических задач .....	90
Краткий перечень практических занятий по дисциплине «Оценка недвижимости».....	93
Краткие контрольные тесты по дисциплине «Оценка недвижимости» .....	94
РАЗДЕЛ 3. РАЗДЕЛ КОНТРОЛЯ ЗНАНИЙ .....	97
Краткий перечень контрольных вопросов.....	97
Вопросы к экзамену по дисциплине «Оценка недвижимости».....	100
Практические, семинарские занятия с указанием тем и вопросов .....	103
РАЗДЕЛ 4. ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЙ РАЗДЕЛ.....	105
Рекомендуемая литература.....	105
Основная литература.....	111
Дополнительная литература.....	115

## Пояснительная записка

*Цель учебно-методического комплекса* – интенсификация учебного процесса и активизация самостоятельной работы студентов по дисциплине «Оценка недвижимости». Использование данного ЭУМК не избавляет студентов от необходимости изучения другой учебной литературы, но позволяет получить информацию по курсу «Оценка недвижимости» в сжатой и доступной форме.

*Основные задачи электронного учебно-методического комплекса:*

- сформулировать перечень тем, раскрывающих структуру и содержание дисциплины;
- определить последовательность тем для изучения дисциплины «Оценка недвижимости»;
- овладение студентами системой базовых знаний, необходимых для постижения сущности процессов, происходящих в оценке недвижимости;
- понимание роли государства и государственной политики на рынке недвижимости;
- привитие студентам навыков содержательного управленческого анализа и принятия решений в области оценки недвижимости.

*Рекомендации по организации работы:*

При подготовке к занятиям, самостоятельной работе студентам следует сначала ознакомиться с теоретическими материалами электронного учебнометодического комплекса, затем рассмотреть практические задачи.

Для более глубокого изучения тематики дисциплины в четвертом разделе электронного учебно-методического комплекса приведена нормативнозаконодательная и учебная литература, рекомендуемая для самостоятельного изучения студентами.

Для успешного освоения курса «Оценка недвижимости» студентам необходимо:

- ознакомиться содержанием ЭУМК;
- изучить теоретический материал по приведенным темам и вопросам, строго придерживаясь логической последовательности его изложения;
- самостоятельно выполнить задания, тесты и упражнения, включенные в практический раздел.

## **РАЗДЕЛ 1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЙ РАЗДЕЛ. КРАТКИЙ КОНСПЕКТ ЛЕКЦИЙ ПО ДИСЦИПЛИНЕ «ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ»**

Развитие рыночных отношений в Беларуси привело к включению в сферу товарно-денежных операций земельных участков и объектов недвижимости. Это, в свою очередь, обусловило необходимость адекватного определения стоимостного эквивалента недвижимого имущества.

Активный интерес к проблемам оценки недвижимости сегодня проявляется как со стороны участников различных имущественных сделок с землей, зданиями, сооружениями и иными объектами, так и со стороны государственных органов, регулирующих рынок недвижимости в пределах полномочий, установленных законодательством Республики Беларусь.

В дисциплине «Оценка недвижимости (Кадастровая оценка земельной собственности)» изучается отечественный и зарубежный и опыт оценки недвижимого имущества, развитие рынка недвижимости, регулирование в сфере оценочной деятельности, информационное обеспечение при оценке недвижимости, основные принципы и различные подходы к оценке недвижимости, методы определения рыночной стоимости земельных участков, определении эффективности инвестиций в объекты недвижимости, влияние экологических факторов на стоимость недвижимого имущества.

Изучая дисциплину «Оценка недвижимости (Кадастровая оценка земельной собственности)» студент должен получить необходимые знания по названным выше вопросам и быть подготовленным к дальнейшему пониманию, восприятию и решению конкретных практических и теоретических вопросов при оценке недвижимости, земли, земельных участков, и определению платежей за землю,

а также знать и владеть терминологией, содержащейся и используемой в оценочной деятельности, а также знать нормативные документы, регулирующие рынок недвижимого имущества и его оценочную деятельность, традиционные подходы и методы оценки объектов недвижимого имущества.

За годы, прошедшие с начала экономических реформ, прочно укоренились такие понятия, как земля, земельная собственность, оценка, рента, рыночная стоимость и т.д. В соответствии с растущими потребностями рынка недвижимости интенсивно разрабатываются законодательные и методические основы новой отрасли - оценки недвижимости (кадастровой оценки земельной собственности).

Дисциплина «Оценка недвижимости (Кадастровая оценка земельной собственности)» для будущего специалиста по экспертизе и управлению недвижимостью имеет важное значение, в ходе изучения которой формируется целостная система теоретических, методических и практических основ оценки недвижимости (кадастровой оценки земельной собственности).

Основная задача ознакомить студентов с законодательной и нормативной базой по оценочной деятельности в Республике Беларусь; ознакомить с международными стандартами оценки; обеспечение теоретической и практической подготовки студентов по оценке различных видов земельной собственности; формирование навыков анализа рынка земельной собственности и факторов, влияющих на стоимость объекта недвижимости; сформировать навыки анализа рынка недвижимости; сформировать понимание и умение выявлять факторы, влияющие на стоимость земельной собственности; изучить

методы оценки земельной собственности; изучить методы расчета стоимости недвижимости.

## **Исторические аспекты развития оценки недвижимости в Республике Беларусь**

*Объект недвижимости* - это любой товар, жестко связанный с участком земли, так что его перенос в другое место невозможен без его разрушения (без утраты его потребительской стоимости).

В Республике Беларусь история развития оценки, как и всего рынка недвижимости, распадается на два периода: дореволюционный и современный, которые разделяет примерно семидесятилетний промежуток существования советской власти и СССР.

Первоначально оценка недвижимости проводилась для целей налогообложения. Упоминания о первых в мире попытках такой оценки относятся к 17-му веку. В начале 19 века кадастровые работы, включающие описание, регистрацию и оценку недвижимого имущества проводились в большинстве стран Западной Европы. С отменой крепостного права в 1861г. также возникли предпосылки проведения кадастровых работ, неотъемлемой составной частью которых являлась оценка недвижимости. Для формирования земского бюджета предметами налогообложения становились недвижимые имущества. Размер налогообложения определялся доходностью и ценностью облагаемых имуществ.

В конце 19 и в начале 20 века были разработаны и реализованы на практике методы оценки земли и городской недвижимости по уровню доходности, как это требовалось для целей налогообложения.

Статистическое отделение Московской городской управы в ходе обработки материала решало наиболее сложную задачу – выявление основных и дополнительных признаков, определяющих доходность квартир, а также количественную зависимость между доходностью квартиры и отдельными признаками.

В советский период (1918 – 1991гг.) оценку объектов недвижимости производили с использованием нормативных методов, основанных на определении их сметной и балансовой стоимости, типичных для экономики командноадминистративного типа, то есть не связанных с рыночными условиями хозяйствования. К 1998г. эти методы утратили былую доминирующую роль и только частично продолжают применяться в основном на «первичном» рынке недвижимости. Для развития современной оценки рыночной стоимости недвижимости их ценность весьма ограничена.

За последние 5-7 лет рынок жилья в Республике Беларусь проделал беспрецедентно большой путь становления и развития в трудных условиях перехода от централизованной (плановой) к рыночной экономике. Рынки коммерческой и особенно промышленной недвижимости, а также земли, к 1999 году были развиты значительно слабее.

-

**Земельный кадастр** – это комплекс данных и сведений о целевом назначении, правовом статусе и состоянии земельных наделов. Ведение земельного кадастра позволяет отслеживать и контролировать сферу земельных отношений, рационально использовать и охранять природные ресурсы, регулировать работу по благоустройству территорий и осуществлять прочую деятельность, связанную с земельными участками.

**Земля** – дорогой и не безграничный ресурс, поэтому за этой сферой необходим четкий контроль. Система кадастра позволяет регулировать земельный ресурс страны, контролировать бережное отношение к природным ресурсам и максимально эффективно использовать территорию страны. Благодаря такой системе права собственников земли, землепользователей и арендаторов защищены законом.

Начиная с 1999 года, земельный кадастр – зона ответственности Государственного комитета по земельным ресурсам, геодезии и картографии Республики Беларусь. Тогда же была создана новая структурная единица – Национальное агентство земельного кадастра (НКА). В ее полномочия лег кадастровый учет земли, регистрация и оценка объектов недвижимого имущества. Так как реестр предполагает совокупность самых различных данных об участке, часто агентство работает в тесной связке с другими госорганами и подразделениями. Большая часть данных земельного кадастра находятся в открытом доступе. Для удобства потребителей НКА запустило несколько интернет-ресурсов, которые позволяют легко узнать самую различную информацию по участку – от точной площади и границ земельного надела до кадастровой стоимости участка. Наиболее востребованные сервисы: «Публичная

кадастровая карта РБ» и «Кадастровая стоимость земель Беларуси ONLINE». Последний ресурс в 2016 году был модернизирован. Регистр пополнился новыми геоданными, в том числе информацией о кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения.

Данные земельного кадастра активно используются в государственном налогообложении, являясь одним из главных факторов для формирования налоговых ставок для недвижимого имущества.

Все территории, расположенные в границах Республики Беларусь, по своему функциональному назначению разделены на категории. Среди типов выделяют: населенные пункты, промышленные локации, природоохранные и сельскохозяйственные участки, зона рекреации, леса и водные природные объекты. Однако категория – не приговор. На сегодня существует несколько механизмов по переводу объекта недвижимости из одной категории в другую. Предшествовать смене категории может ухудшение качества и состава земель в следствии вредного воздействия; сокращение сельскохозяйственной продуктивности на участке; смена целевое назначение объекта, или переход участка в государственное или частное владение.

## **Теоретические и методологические основы оценки недвижимости (кадастровой оценки земельной собственности)**

### **Оценочная деятельность в Республике Беларусь**

Недвижимое имущество может сыграть значительную роль в экономике республики в том случае, если будет существовать эффективный рынок для сделок с ним.

Крупнейшим собственником в Республике Беларусь является государство, которое определяет государственную политику в сфере экономики, управления государственным имуществом, активизации инвестиционных процессов, принимает решения по развитию отраслей народного хозяйства, формирует рынок потребительских услуг. Недвижимое имущество составляет существенную долю богатства республики, поэтому оценочная деятельность является одним из главных направлений государственной политики.

*Оценка недвижимости* – особая сфера профессиональной деятельности на рынке недвижимого имущества и в то же время необходимый момент при совершении практически любой операции с недвижимостью, начиная от куплипродажи, сдачи в аренду и завершая принятием решений о реализации проектов строительства или реконструкции объектов недвижимости в уставной капитал, о выкупе государством объектов недвижимости.

*Оценка* – сложный процесс, требующий высокой квалификации оценщика, понимания принципов и методов оценки, свободной ориентации на рынке недвижимости, знания состояния и тенденции спроса и предложения на различных сегментах рынка.

Собственность на недвижимость и операции с ней, такие как купля-продажа, ипотека, налогообложение, обуславливают необходимость определения стоимости недвижимого имущества. И оценочная деятельность при этом является одним из основных аспектов обслуживания рынка недвижимости.

**Оценочная деятельность** - предпринимательская деятельность юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, связанная с оказанием услуг по проведению независимой оценки.

**Внутренняя оценка** - оценка стоимости, проводимая самостоятельно юридическими и физическими лицами, в том числе индивидуальными предпринимателями, на основании собственного решения без привлечения исполнителя оценки.

**Независимая оценка** - оценка стоимости, проводимая исполнителями оценки на основании договоров либо постановлений (определений), вынесенных судом, органом уголовного преследования или органом, ведущим административный процесс, с соблюдением требований.

**Обязательная оценка** - оценка стоимости, обязательность проведения которой установлена законодательством.

**Оценка стоимости** - определение стоимости объекта оценки.

-

Стоимость объектов оценки в Республике Беларусь может определяться с использованием:

***1. рыночных методов оценки:***

- *сравнительного метода*, основанного на сравнении и учете отличий объекта оценки и аналогичных объектов, сходных с объектом оценки по основным экономическим, техническим, технологическим и иным характеристикам;

- *доходного метода*, основанного на расчете доходов, ожидаемых от использования объекта оценки в будущем, и преобразовании их в стоимость объекта оценки;

- *затратного метода*, основанного на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом его износа, или на разнице активов баланса и обязательств по пассивам баланса;

***2. иных методов оценки:***

- *индексного метода*, основанного на применении коэффициентов и (или) индексов к стоимости, принятой в качестве базы для определения оценочной стоимости объектов оценки, за исключением предприятий как имущественных комплексов;

- *метода балансового накопления активов*, основанного на использовании данных бухгалтерского учета на дату оценки и применяемого для определения оценочной стоимости предприятий как имущественных комплексов;

- *метода кадастровой оценки*, основанного на использовании сведений, содержащихся в государственном земельном и градостроительном кадастрах.

### **Законодательное регулирование оценочной деятельности**

Законодательство, регулирующее оценочную деятельность в Республике Беларусь, только начинает развиваться, хотя потребность в оценке имущества рыночными методами возникла еще 1993-1997 гг.

Методические рекомендации по оценке недвижимости и имущественных прав на нее были утверждены коллегией Министерства по управлению государственным имуществом и приватизации Республики Беларусь (протокол от 27 ноября 2000 г. № 26).

В 2002 г. Правительством Республики Беларусь приняты постановления о проведении оценки земель населенных пунктов и о порядке проведения оценки, переоценки земель, земельных участков.

В 2004 г. введены в действие Инструкции по оценке рыночной стоимости предприятий и об оценке и порядке продажи предприятия и иного имущества должника, находящегося в процедуре экономической несостоятельности (банкротства), утвержденные постановлениями Министерства экономики Республики Беларусь. Указанные инструкции базировались на оценке имущества рыночным методом, что позволяло при оценке имущества определять, как рыночную стоимость, так и другие виды стоимости в зависимости от цели оценки.

-

Важнейшим шагом в развитии оценочной деятельности стало принятие Указа Президента Республики Беларусь от 13 октября 2006 г. № 615 «Об оценочной деятельности в Республике Беларусь».

Указом определены компетенция Президента Республики Беларусь, Совета Министров Республики Беларусь и Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь (далее - Госкомимущество) и других органов государственного управления в области оценочной деятельности, утверждено Положение об оценке стоимости объектов гражданских прав в Республике Беларусь. Данным Положением установлены объекты гражданских прав, подлежащие оценке, определены методы оценки, основания оценки, перечень документов, представляемых заказчику по результатам оценки, требования к содержанию этих документов, установлены случаи обязательного проведения оценки, права и обязанности исполнителя оценки, его ответственность за убытки, причиненные в результате осуществления оценочной деятельности, требования к оценщикам.

В развитие Указа № 615 Правительством Республики Беларусь приняты постановления о методах оценки стоимости объектов гражданских прав при осуществлении с ними определенных видов сделок и (или) иных юридически значимых действий, о нормах для оценки жилых домов, садовых домиков, дач, примыкающих к ним строений, а также расположенных отдельно от них хозяйственных (подсобных и дворовых) построек и гаражей, о некоторых вопросах применения Указа № 615, об утверждении Положения о порядке проведения аттестаций оценщиков и Положения о порядке ведения государственного реестра оценщиков.

Указанные нормативные правовые акты устанавливают порядок проведения аттестации физических лиц на право проведения независимой оценки объектов оценки, выдачи им свидетельства об аттестации оценщика, его дубликата, внесения изменений в свидетельство, продления и прекращения действия свидетельства, а также методы оценки объектов гражданских прав при совершении с ними определенных видов сделок, нормы для оценки жилых домов, садовых домиков, дачных построек.

Указом № 615, предусмотрена разработка и утверждение государственных стандартов Республики Беларусь, по оценке объектов гражданских прав.

### **Нормативные документы, регулирующие оценочную деятельность в Республике Беларусь**

Указ Президента Республики Беларусь от 13 октября 2006 г. № 615 «Об оценочной деятельности в Республике Беларусь».

Государственные стандарты Республики Беларусь по оценке стоимости объектов гражданских прав, утвержденные постановлением Государственного комитета по стандартизации Республики Беларусь от 13 января 2017 г. № 24:

СТБ 52.0.01–2017 Оценка стоимости объектов гражданских прав. Общие положения.

СТБ 52.0.02-2017 Оценка стоимости объектов гражданских прав. Термины и определения.

-

СТБ 52.1.01-2017 Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка стоимости предприятий.

СТБ 52.2.01-2017 Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка стоимости земельных участков.

СТБ 52.3.01-2017 Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка стоимости капитальных строений (зданий и сооружений), не завершенных строительством объектов, изолированных помещений, машино – мест как объектов недвижимого имущества.

СТБ 52.4.01-2016 Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка стоимости машин, оборудования, инвентаря, материалов.

СТБ 52.6.01-2017 Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка стоимости транспортных средств.

#### **Технические кодексы установившейся практики:**

Постановлением Совета Министров от 23.03.2018 № 213 установлено, что при проведении оценки стоимости объектов гражданских прав применяются следующие технические кодексы установившейся практики (ТКП 52.6.02 – 2012 (03150) «Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка стоимости водных судов», утвержденный приказом Государственного комитета по имуществу от 15.11.2012 № 243;

ТКП 52.6.03 – 2012 (03150) «Оценка стоимости объектов. Оценка стоимости воздушных судов», утвержденный приказом Государственного комитета по имуществу от 15 ноября 2012 г. № 243;

ТКП 52.3.03–2013 (03150) «Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка стоимости многолетних насаждений», утвержденный приказом Государственного комитета по имуществу от 13 декабря 2013 г. № 314;

ТКП 52.3.01–2015 (33520) «Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка стоимости капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений, машино–мест как объектов недвижимого имущества», утвержденный приказом Государственного комитета по имуществу от 20 августа 2015 г. № 179;

ТКП 52.3.02–2015 (33520) «Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка стоимости жилых домов, садовых домиков (дач) и жилых помещений, за исключением объектов незавершенного строительства», утвержденный приказом Государственного комитета по имуществу от 20 августа 2015 г. № 179;

ТКП 52.3.04–2015 (33520) «Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка стоимости не завершенных строительством объектов», утвержденный приказом Государственного комитета по имуществу от 20 августа 2015 г. № 179;

ТКП 52.1.01–2015 (33520) «Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка стоимости предприятий (бизнеса)», утвержденный приказом Государственного комитета по имуществу от 25 августа 2015 г. № 184;

ТКП 52.6.01–2015 (33520) «Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка стоимости дорожных транспортных средств», утвержденный приказом Государственного комитета по имуществу от 25 августа 2015 г. № 184;

-

ТКП 52.7.01–2017 (33520) «Оценка стоимости объектов гражданских прав. Порядок проведения оценки стоимости имущества, находящегося в государственной собственности», утвержденный приказом Государственного комитета по имуществу от 13 января 2017 г. № 6;

ТКП 52.0.01–2018 (33520) «Оценка стоимости объектов гражданских прав. Общие положения», утвержденный приказом Государственного комитета по имуществу от 7 февраля 2018 г. № 17;

ТКП 52.2.07–2018 (33520) «Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка стоимости земельных участков», утвержденный приказом Государственного комитета по имуществу от 7 февраля 2018 г. № 17;

ТКП 52.4.01–2018 (33520) «Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка стоимости машин, оборудования, инвентаря, материалов», утвержденный приказом Государственного комитета по имуществу от 7 февраля 2018 г. № 17.

В техническом кодексе, утвержденным постановлением Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 20 ноября 2020 № 27, использованы ссылки на технические нормативные правовые акты в области технического нормирования и стандартизации (далее – ТНПА):

ТКП 45-1.04-119-2008 (02250) Здания и сооружения. Оценка степени физического износа.

ТКП 45-1.04-305-2016 (33020) Техническое состояние и техническое обслуживание зданий и сооружений. Основные требования.

ТКП 52.0.01-2018 (33520) Оценка стоимости объектов гражданских прав. Общие положения ТКП 52.0.03-2020 (33520) Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка ликвидационной стоимости Национальный правовой Интернет-портал Республики Беларусь, 30.04.2021, 8/36594 4.

ТКП 52.1.01-2015 (33520) Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка стоимости предприятий (бизнеса).

ТКП 52.2.07-2018 (33520) Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка стоимости земельных участков.

ТКП 52.3.02-2020 (33520) Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка стоимости жилых домов, садовых домиков (дач) и жилых помещений, за исключением объектов незавершенного строительства.

ТКП 52.3.03-2013 (03150) Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка стоимости многолетних насаждений.

ТКП 52.3.04-2015 (33520) Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка стоимости не завершенных строительством объектов.

ТКП 52.4.01-2018 (33520) Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка стоимости машин, оборудования, инвентаря, материалов.

ТКП 52.7.01-2017 (33520) Оценка стоимости объектов гражданских прав. Порядок проведения оценки стоимости имущества, находящегося в государственной собственности.

Государственный стандарт по оценке земельных участков СТБ.52.2.01

«Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка земельных участков»:

ТКП 52.2.01 (03150) «Кадастровая оценка земель населенных пунктов».

ТКП 52.2.02 (03150) «Кадастровая оценка земель садоводческих товариществ и дачных кооперативов».

ТКП 52.2.03 (03150) «Кадастровая оценка земель, расположенных за пределами населенных пунктов, садоводческих товариществ и дачных кооперативов»

ТКП 52.3.01 (03150) «Оценка капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений, машино-мест как объектов недвижимого имущества» и др.

## **Понятия и принципы оценки недвижимости**

### **Понятие недвижимости и её элементы**

**Недвижимость** — это земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что связано прочно с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения.

В состав недвижимости входят: земельные участки; природные элементы; улучшения.

**Земельный участок** часть поверхности земли, имеющая установленные границы, площадь, местоположение, правовой статус и другие характеристики,

отражаемые в государственном земельном кадастре и документах государственной регистрации.

***Природные элементы*** - деревья, холмы, водоемы, леса, поля и т.д.

***Улучшения*** - изменения, являющиеся результатом деятельности человека по преобразованию свободного и неосвоенного участка для целей его использования. В состав улучшений входят: здания, сооружения, помещения, благоустройство территории, многолетние насаждения, капитальные вложения в недвижимость (или ее отдельные элементы).

***Здания*** - один из видов сооружений.

***Сооружения*** - все постройки и преобразования, осуществленные на земельном участке.

***Благоустройство территории*** - все затраты, связанные с обустройством земельного участка, в том числе: устройство дорог, площадок для стоянки автомобилей, архитектурное обустройство территории, посадка многолетних насаждений и др.

***Многолетние насаждения***- растения деревья, кустарники, цветники.

***Капитальные вложения в недвижимость*** (или ее отдельные элементы) включают затраты в реконструкцию и модернизацию, незаконченные строительством и не введенные в эксплуатацию объекты, а также оборудование и его монтаж; капитальный и текущий ремонт зданий и сооружений, а также

-

затраты инвентарного характера в земельные участки, недра лесные и другие угодья, предоставляемые юридическим и физическим лицам в пользование; в арендуемых зданиях и сооружениях, других объектах, относящимся к основным средствам.

**Оценка** - это процесс и результат определения стоимости. Процесс оценки - определенная последовательность процедур, используемая для получения стоимости.

**Оценка стоимости** - это расчетная или экспертная оценка стоимости имущества, либо какого-либо имущественного права, проводимая оценщиком или экспертом-оценщиком - специалистами по оценке имущества и имущественных прав.

**Стоимость** - это мера, или денежный эквивалент, который предполагаемый покупатель готов заплатить за какой-либо предмет или объект. Стоимость не присуща конкретному объекту изначально, а является проявлением конкретных качеств и свойств.

**Права на недвижимость** - имущественные права, связанные с владением, пользованием, и распоряжением недвижимостью. Права на недвижимость подразделяются на право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право доверительного управления, право пользования и право владения, право аренды и право субаренды. Право собственности - это право по своему усмотрению владеть, пользоваться и распоряжаться какимлибо имуществом, передавать свои полномочия другому лицу, использовать свое имущество в качестве залога или обменять его иными способами, передавать

свое имущество в собственность или в управление другому лицу, а также совершать в отношении своего имущества любые действия, не противоречащие закону.

**Передача права собственности** подтверждается нотариально оформленным договором купли-продажи, обмена, дарения, наследования, изъятия, приватизации с последующей регистрацией его в БРТИ. Передача иных вышеперечисленных прав не движимость подтверждается соответствующими договорами, предусмотренными Гражданским кодексом для этих целей.

**Сервитут** - юридически закрепленное право ограниченного пользования объектом недвижимости, находящийся во владении другого лица.

**Финансовые интересы** - доля участия в недвижимости в виде финансовых вложений различных юридических и (или) физических лиц.

**Имущественные интересы** — доля участия отдельных элементов в стоимости недвижимости.

При проведении расчетов по оценке объектов недвижимости необходимо указывать в каких ценах и на какую дату производится оценка, валюта оценки. На стоимость объекта недвижимости влияют различные факторы.

**Дата оценки** - дата, по состоянию на которую, производится оценка стоимости объекта.

-

**Валюта оценки** - валюта, в которой производится определение стоимости объекта недвижимости. Если оценка проводится в двух видах валют, то в отчете об оценке недвижимости указывается курс, по которому осуществлен пересчет одной валюты в другую.

**Рыночная стоимость** - это расчетная сумма, за которую продавец готов продать собственность готовому купить покупателю в коммерческой сделке после должного маркетинга, во время которой каждая из сторон действовала компетентно, расчетливо и без принуждения, и на цену сделки не влияют побочные факторы.

**Первоначальная стоимость** - стоимость зданий и сооружений на момент ввода их в эксплуатацию. Используется как база оценки для определения восстановительной, действительной, остаточной и оценочной стоимости зданий и сооружений.

**Восстановительная стоимость** - это стоимость новых зданий и сооружений в текущих ценах, действующих на дату оценки. Используется для определения действительной, остаточной, оценочной, рыночной стоимости зданий и сооружений.

**Действительная стоимость** - это восстановительная стоимость с учетом стоимостной величины физического износа. Используются для определения налога на недвижимость по зданиям и сооружениям, оценочной стоимости зданий и сооружений, рыночной стоимости.

Остаточная стоимость по величине и экономическому смыслу равна действительной стоимости. Основной предпосылкой использования остаточной

стоимости является то, что она применяется для оценки зданий и сооружений, не продающихся на рынке и поэтому не имеющих рыночного спроса.

**Оценочная стоимость** - это действительная (остаточная) стоимость с учетом коэффициентов рыночного фактора. Используется для расчета стоимости зданий и сооружений с учетом их местонахождения.

**Специальная стоимость** - это рыночная стоимость с учетом дополнительных элементов или условий, влияющих на стоимость в силу физических, функциональных или экономических связей и финансовых причин. Дополнительные условия затрагивают какого-либо конкретного собственника или пользователя, покупателя недвижимости, а не рынок вообще. Специальная стоимость рассчитывается в конкретный момент времени. Используется при определении рыночной стоимости по конкретному объекту с дополнительными и условиями его приобретения.

**Ликвидационная стоимость** - стоимость, которая реально может быть получена от продажи собственности в сроки, слишком короткие для проведения должного маркетинга в соответствии с определением рыночной стоимости. Используется как рыночная стоимость в период ограниченного срока реализации недвижимости.

**Утилизационная стоимость** - это стоимость собственности без учета стоимости земли, рассматриваемая как стоимость совокупности составляющих материалов, строительных элементов и конструкций без их дополнительного ремонта и подготовки к продаже. Используется для расчета рыночной стоимости разрушенных объектов, стоимость восстановления которых выше стоимости

сноса здания или при экономической нецелесообразности восстановления разрушенного строения.

***Инвестиционная стоимость*** - стоимость недвижимости для конкретного инвестора, предъявляющего свои инвестиционные требования к капитальным вложениям. Используется для расчета рыночной стоимости инвестиционных проектов.

***Стоимость аренды на открытом рынке*** - это стоимость о наилучшей арендной плате, за которую объект оценки может быть сдан в аренду на дату оценки за нормальный маркетинговый период соблюдения всех условий честной сделки, когда арендатор и арендодатель имеют полную информацию, действуют сознательно и разумно, на цену сделки не влияют побочные факторы. Используется для определения рыночной стоимости при сдаче объекта в аренду.

***Стоимость в использовании (потребительская стоимость)*** - отражает стоимость объекта оценки для конкретного пользователя, который может и не выставлять объект на продажу на конкретном рынке, а удовлетворяет свои потребности. Потребительская стоимость отличается от рыночной и определяет предпочтения конкретного потребителя в использовании недвижимости или ее отдельных элементов.

***Стоимость при существующем использовании*** - это стоимость собственности, которая определяется для составления финансовой и бухгалтерской отчетности и используется для ведения бизнеса. Многие оценки на открытом рынке основываются на существующем использовании

собственности, так как оно представляет использование, которое создает наивысшую стоимость.

### **Объекты недвижимости**

Определение «*недвижимость*» необходимо рассматривать в двух категориях – юридическом и экономическом.

Под недвижимостью как юридической категории понимается объект гражданских прав, отличительными особенностями которого являются вещная природа и неразрывная связь с землей, зарегистрированный в соответствии с действующим законодательством.

Под недвижимостью как экономической категории понимается материальный актив, стоимостной эквивалент которого определяется эффективностью его использования в качестве экономического блага, товара или источника дохода.

Согласно Гражданского кодекса Республики Беларусь к недвижимости относятся:

- а) земельные участки;
- б) участки недр;
- в) обособленные водные объекты (пруды, озера);
- г) и все, что прочно связано с землей, т.е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения;

д) приравненные к недвижимости подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

## **Рынок недвижимости**

Рынок недвижимости можно определить как систему экономических отношений, посредством которых через динамику сил спроса и предложения в определённом «месте» осуществляется передача прав на собственность и связанных с ней интересов от продавца к покупателю непосредственно или через институт посредничества, определяются цены и распределяется пространство между различными конкурирующими вариантами использования объектов недвижимости в границах некоторого замкнутого территориального образования.

Под замкнутым территориальным образованием здесь понимается сложившаяся система территориального размещения объектов недвижимости и функций, которые они выполняют.

Рынок недвижимости локализован, поскольку его объекты недвижимы и подвержены воздействию физической среды. Все участки земли дифференцированы. Это означает, что каждый участок имеет уникальные черты. Рынок в Минске отличается от рынка в Бресте. Сделки регулируются различными законами, осуществляются в различных климатических и экономических условиях. Рынок недвижимости сегментирован, поскольку

различные пользователи обладают разными потребностями и разными ресурсами.

### **Классификация недвижимости**

В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям:

- 1) физическому статусу,
- 2) назначению,
- 3) качеству,
- 4) местоположению,
- 5) размерам,
- 6) видам собственности (принадлежности на праве собственности),
- 7) юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

### **Основные принципы оценки недвижимости**

Основные принципы оценки недвижимости можно разделить на 4 категории.

#### ***Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования (ННЭИ)***

основан на определении стоимости недвижимости в случае использования объекта наилучшим, наиболее эффективным образом, даже если текущее использование объекта другое.

-

Наиболее вероятное и рентабельное на момент оценки использование объекта обеспечивает самую высокую текущую стоимость недвижимости.

Состояние здания (необходимость капитального ремонта учитывается покупателем при обсуждении суммы сделки; косметический ремонт существенно не влияет на стоимость недвижимости).

Таким образом, множеству различных операций с недвижимостью соответствует несколько видов стоимости. В зависимости от потребностей участников рынка недвижимости величина различных видов стоимости одного и того же объекта может существенно отличаться. Наиболее часто встречается оценка рыночной стоимости недвижимости.

На стоимость объектов недвижимости влияет значительное количество экономических факторов. Принципы оценки недвижимого имущества позволяют учесть наиболее значимые из них.

Для варианта ННЭИ оцениваемого объекта существует несколько ограничений:

- максимальная эффективность;
- финансовая обоснованность; - физическая осуществимость;
- соответствие законодательству.

Максимальная эффективность определяется дисконтированием будущих доходов альтернативных вариантов использования с учетом риска инвестиций.

Под финансовой обоснованностью понимается обоснование целесообразности финансирования инвестиционного проекта, отражающей способность этого проекта обеспечить доход, достаточный для возмещения расходов инвесторов и получения ожидаемого дохода на вложенный капитал.

Обоснование технологической и физической осуществимости варианта ННЭИ основано на анализе соотношения качества, затрат и сроков реализации проекта, вероятности стихийных бедствий, доступности транспорта, возможности подключения к коммунальным удобствам. Для установления соответствия варианта использованию законодательству необходим анализ строительных и экологических нормативов: ограничение этажности, запрет на строительство в данном месте, зонирование, перспективы развития города и района, негативные настроения местного населения, пожаробезопасность и др.

Принцип ННЭИ важен при анализе земельного участка. В случае отличия текущего использования земли от наилучшего и наиболее эффективного, стоимость пустующего земельного участка может превышать стоимость имеющихся на нем улучшений, и может быть принято решение об их сносе с целью использования участка оптимальным образом. Например, участок с индивидуальным домом в районе коммерческой застройки желательно отдать под такую застройку.

Если текущее использование земельного участка отлично от наилучшего варианта использования, но стоимость имеющихся на нем зданий и сооружений превышает его стоимость, то текущее использование будет продолжаться до тех пор, пока стоимость земли при условии ее наилучшего использования не превысит стоимость имущества при текущем использовании.

Результаты анализа лучшего и наиболее эффективного использования учитываются при определении стоимости недвижимости, при выборе варианта строительства и реконструкции, при анализе инвестиционных проектов.

***Принцип вклада*** основан на измерении стоимости каждого элемента, вносимой им в общую стоимость объекта. Учитывается влияние как присутствия

-

вклада (элемента), так и его отсутствия на изменение стоимости объекта недвижимости.

При анализе инвестиционных проектов и оценке стоимости недвижимости необходимо учесть возможность произвести улучшения, которые повлекут увеличение стоимости объекта. При этом получаемый в результате дополнительных улучшений доход должен превышать объем инвестированных средств, направленных на создание этих *улучшений*.

***Принцип предельной продуктивности*** заключается в том, что последовательное внесение улучшений будет сопровождаться ростом стоимости объекта, превышающим затраты на их создание, до достижения точки максимальной продуктивности, после чего затраты по созданию дополнительных улучшений не будут полностью компенсированы увеличением стоимости объекта.

Таким образом, принцип предельной продуктивности основан на соотношении затрат на дополнительные улучшения с ростом стоимости объекта и увеличением доходов от него в результате проведенных мероприятий. Увеличение объема инвестиций в развитие производства будет сопровождаться увеличением прироста прибыли только до определенного момента, после чего темп прироста прибыли начнет снижаться.

***Принцип сбалансированности*** основан на том, что чем более гармоничны и сбалансированы элементы объекта, тем выше его стоимость на рынке. Например: жилой дом с хорошей планировкой, с продуманной системой

коммуникаций имеет большую стоимость, чем объект, элементы которого менее сбалансированы; стоимость ресторана с просторным залом будет выше стоимости аналогичного ресторана, в котором для приема посетителей оборудовано узкое вытянутое помещение.

В соответствии с принципом сбалансированности следует также учитывать количество гостиниц, ресторанов, предприятий торговли в одном и том же районе.

Сбалансированность элементов объекта определяется на основе требований рынка. Несбалансированность сроков и объемов инвестирования со сроками строительства может привести к «замораживанию» средств или, при их нехватке, к «замораживанию» строительства. Недостаточность улучшений или перегруженность земли может привести к уменьшению ее стоимости.

**Принцип полезности** основан на том, что объект недвижимости наряду с большей полезностью для пользователя обладает и большей стоимостью на рынке. Так, цены продаж квартир в кирпичных домах выше, чем в панельных, так как в них выше звуко- и теплоизоляция, а стены «дышат». Полезность недвижимости, предназначенной для получения дохода, выражается в виде потока доходов.

**Принцип замещения** гласил, что осведомленный покупатель в условиях открытого рынка не заплатит за объект недвижимости больше, чем за объект подобной полезности, доходности или чем затраты на возведение аналогичного объекта в приемлемые сроки. Если на рынке имеется несколько объектов

-

недвижимости одинаковой для потребителя полезности, то самым большим спросом будут пользоваться объекты, имеющие самую низкую цену.

У покупателя есть варианты выбора, и поэтому на стоимость конкретного объекта повлияет наличие предложения аналогов или величина стоимости их создания в приемлемые сроки. На выбор инвестора повлияет стоимость предлагаемых на рынке объектов аналогичной доходности, которые являются альтернативной возможностью для инвестирования. Например, вместо трех дешевых автостоянок в малонаселенном районе предприниматель может приобрести одну дорогую автостоянку в центральной части города для получения аналогичной отдачи на инвестиции.

***Принцип ожидания*** основан на том, что на стоимость недвижимости влияют ожидаемые будущие преимущества от владения объектом. Ожидания, связанные с недвижимостью, приносящей доход, выражаются в получении ожидаемой доходности инвестиций за счет потоков дохода от использования и будущей перепродажи объекта.

Ожидание будущих выгод выражается в денежной форме, при этом поправка к текущей стоимости объекта может носить как положительный, так и отрицательный характер. Экономический спад, недостаточная охрана порядка и сложившееся негативное общественное мнение могут привести потенциальных покупателей к отказу от приобретения недвижимости в данном районе. Ожидаемое строительство станции метро повышает стоимость прилегающих жилых зданий без их физических изменений.

Итак, данный принцип основан на привлекательности будущих преимуществ от владения объектом недвижимости: чем больше положительных ожиданий, тем выше стоимость недвижимой собственности.

***Принцип внешнего воздействия*** основан на учете изменения стоимости недвижимости, вызванного влиянием изменяющихся факторов внешней среды.

Основные внешние факторы, влияющие на стоимость недвижимости:

- экономические: уровень доходов населения и бизнеса, близость к центрам промышленной и деловой активности, доступность финансовых ресурсов, уровень ставок арендной платы, стоимость строительно-монтажных работ и строительных материалов, тарифы на коммунальные услуги;
- политические: состояние и тенденции изменения законодательства;
- социальные: изменение численности, плотности населения, образовательного уровня;
- административные: ставки налогов и зональные ограничения;
- экологические: подверженность района месторасположения недвижимости засухам и затоплениям, ухудшение или улучшение экологической обстановки.

***Принцип изменений*** основан на учете изменений, соответствующих циклам жизни, которые присущи как конкретным объектам и рынкам недвижимости, так и городам, и обществу в целом. Различают четыре цикла жизни:

- 
- 1) рост - период увеличения доходов населения и доходов от объекта недвижимости, быстрое развитие отрасли, города;
  - 2) стабильность - период равновесия, который характеризуется отсутствием видимого изменения уровня доходов или убытков;
  - 3) упадок - период социальной нестабильности и уменьшения спроса на недвижимость, спад производства;
  - 4) обновление - период обновления и возрождения рыночного спроса, формирование района и т.п.

Цикл, в котором находится индивидуальный объект, район или общество в целом, должен быть учтен оценщиком в процессе оценки.

**Принцип конкуренции** основан на том, что рыночные цены устанавливаются на определенном уровне с учетом конкуренции.

**Принцип спроса и предложения** основан на определении стоимости объекта соотношением спроса и предложения на рынке недвижимости.

На спрос и предложение воздействуют такие факторы, как уровень доходов, изменение численности и вкусов населения, величина налогов, доступность финансовых ресурсов, величина кредитной ставки и др.

**Принцип соответствия** основан на том, что объект недвижимости достигает максимальной стоимости в окружении совместимых гармонирующих объектов при совместимом характере землепользования. Использование земельного участка должно отвечать существующим стандартам района, в котором находится недвижимость. Новое строительство должно быть выдержано в преобладающем стиле.

Однородность объектов в районе поддерживает их стоимость на определенном уровне. Например, наличие по соседству с дорогими жилыми зданиями старых индивидуальных домов приведет к уменьшению цены элитной недвижимости.

В целом, применение принципов оценки недвижимости позволяет учесть наиболее значимые факторы, влияющие на ее стоимость, и помогает максимально приблизить получаемые результаты к реальной экономической действительности.

### **Виды оценки недвижимости**

Оценка недвижимости бывает массовая и индивидуальная.

*Массовая оценка недвижимости* - это оценка большого числа объектов недвижимости на конкретную дату с использованием стандартных методик и статистического анализа. При этом унифицируется процедура оценки большого числа объектов.

При массовой оценке на заключительном этапе проверяется используемая для расчетов модель и контролируется качество получаемых результатов.

При этом результаты, полученные с помощью модели массовой оценки, сравниваются с реальными ценами продаж и оцениваются отклонения уровня оценки по каждой группе аналогичных объектов.

-

**Индивидуальная оценка недвижимости** - это оценка конкретного объекта на определенную дату. Она необходима для защиты результатов оценки в судах, для определения стоимости объектов специального назначения и т.п.

Индивидуальная оценка проводится в несколько этапов, объединенных в понятие «процесс оценки», на заключительном этапе которого осуществляется согласование результатов, полученных с использованием различных подходов к оценке недвижимости.

**Массовая оценка** - приближенная, а индивидуальная - точная, полученная в результате тщательного анализа реальных данных об аналогах объекта оценки. Далее в учебном пособии будут рассматриваться механизмы индивидуальной оценки недвижимости.

## **Подходы к оценке недвижимости**

### **Сравнительный подход**

*Сравнительный подход* к оценке - это совокупность методов оценки стоимости, основанных на сравнении объекта оценки с его аналогами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

#### ***Условия применения сравнительного подхода:***

1. Объект не должен быть уникальным.
2. Информация должна быть исчерпывающей, включающей условия совершения сделок.

3. Факторы, влияющие на стоимость сравниваемых аналогов оцениваемой недвижимости, должны быть сопоставимы.

***Основные требования к аналогу:***

- аналог похож на объект оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам; - исходные условия сделки.

Сравнительный подход базируется на принципах:

- замещения;
- сбалансированности;
- спроса и предложения.

***Этапы сравнительного подхода:***

- изучение рынка;
- сбор и проверка достоверности информации о предлагаемых на продажу или недавно проданных аналогах объекта оценки;
- сравнение данных об отобранных аналогах и объекте оценки;
- корректировка цен продаж выбранных аналогов в соответствии с отличиями от объекта оценки;
- установление стоимости объекта оценки.

Для определения итоговой стоимости оцениваемой недвижимости необходима корректировка сопоставимых продаж. Расчет и внесение корректировок производится на основе логического анализа предыдущих расчетов с учетом значимости каждого показателя. Наиболее важным является точное определение поправочных коэффициентов.

### ***Преимущества сравнительного подхода:***

1. В итоговой стоимости отражается мнение типичных продавцов и покупателей.
2. В ценах продаж отражается изменение финансовых условий и инфляция.
3. Статически обоснован.
4. Вносятся корректировки на отличия сравниваемых объектов.
5. Достаточно прост в применении и дает надежные результаты.

### ***Недостатки сравнительного подхода:***

1. Различия продаж.
2. Сложность сбора информации о практических ценах продаж.
3. Проблематичность сбора информации о специфических условиях сделки.
4. Зависимость от активности рынка.
5. Зависимость от стабильности рынка.
6. Сложность согласования данных о существенно различающихся продажах.

## **Затратный подход**

*Затратный подход* - это совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки с учетом накопленного износа. Базируется на предположении, что покупатель не заплатит за готовый объект больше, чем за создание объекта аналогичной полезности.

При применении этого подхода учитываются затраты инвестора, а не подрядчика.

В основе этого подхода лежит принцип замещения.

Информация, необходимая для применения затратного подхода:

- уровень заработной платы;
- величина накладных расходов;
- затраты на оборудование;
- нормы прибыли строителей в данном регионе; - рыночные цены на строительные материалы.

Этапы затратного подхода:

- расчет стоимости земельного участка с учетом наиболее эффективного использования ( $C_z$ );
- расчет затрат на новое строительство оцениваемых строений ( $C_{нс}$ );
- расчет накопленного износа ( $I_n$ ).

#### ***Преимущества затратного подхода:***

1. При оценке новых объектов затратный подход является наиболее надежным.

2. Данный подход является целесообразным и/или единственно возможным в следующих случаях:

- анализ наилучшего и наиболее эффективного земельного участка;
- технико-экономический анализ нового строительства и улучшений;
- оценка общественно-государственных и специальных объектов;
- оценка объектов на малоактивных рынках;
- оценка для целей страхования и налогообложения.

### ***Недостатки затратного подхода:***

1. Затраты не всегда эквивалентны рыночной стоимости.
2. Попытки достижения более точного результата оценки сопровождаются быстрым ростом затрат труда.
3. Несоответствие затрат на приобретение оцениваемого объекта недвижимости затратам на новое строительство точно такого же объекта, так как в процессе оценки из стоимости строительства вычитается накопленный износ.
4. Проблематичность расчета стоимости воспроизводства старых строений.
5. Сложность определения величины накопленного износа старых строений и сооружений.
6. Отдельная оценка земельного участка от строений.
7. Проблематичность оценки земельных участков в Белоруссии.

### **Доходный подход**

*Доходный подход* основан на том, что стоимость недвижимости, в которую вложен капитал, должна соответствовать текущей оценке качества и количества дохода, который эта недвижимость способна принести.

*Доходный подход* - это совокупность методов оценки стоимости недвижимости, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых от нее доходов.

### ***Этапы доходного подхода:***

1. Расчет суммы всех возможных поступлений от объекта оценки.
2. Расчет действительного валового дохода.
3. Расчет расходов, связанных с объектом оценки:
  - условно-постоянные;
  - условно-переменные (эксплуатационные); - резервы.
4. Определение величины чистого операционного дохода.
5. Преобразование ожидаемых доходов в текущую стоимость.

### **Оценка земли**

Считается, что стоимость имеет земля, а остальное - это улучшения, они добавляют вклад в стоимость. Типичный объект недвижимости состоит из земельного участка и построек. Следует различать термины «земля» и «земельный участок».

Под *земельным участком* понимается часть земной территории, которая оборудована и готова к использованию в различных целях.

Улучшения, проводимые для создания участка:

- внешние: устройство улиц, тротуаров, дренажных и инженерных сетей;
- внутренние: планировка, озеленение, асфальтирование, устройство выпусков для подключения инженерных сетей, коммуникаций связи и т.д.

-

*Стоимость прав аренды* - это сумма, которую готов заплатить потенциальный покупатель за право владения данным участком по договору аренды с целью получения выгоды от этого владения. Оценка прав аренды применяется при определении цены продажи права аренды земельного участка, при определении стоимости объекта, частью которого является арендуемый земельный участок, и при оценке ущерба от расторжения договора аренды.

### **Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования земли**

При оценке земельного участка следует определить вариант его наилучшего и наиболее эффективного использования (ННЭИ), который определяется взаимодействием ряда факторов.

Анализ ННЭИ включает изучение альтернативных вариантов использования (освоения, застройки) земельного участка и выбор оптимального. При этом учитываются перспективность местоположения, состояние рыночного спроса, стоимость застройки, стабильность предполагаемых доходов и т. п.

Большое значение при оценке стоимости объекта, состоящего из земельного участка и построек, придается анализу ННЭИ, во-первых, предположительного вакантного земельного участка и, во-вторых, земельного участка с имеющимися улучшениями.

Анализ предположительного вакантного земельного участка является необходимым этапом при определении его стоимости, и он основан на установлении наиболее доходного варианта использования земли.

Анализ земельного участка с имеющимися улучшениями предполагает принятие решения о сносе, модернизации или сохранении имеющихся на

земельном участке улучшений в целях обеспечения максимальной доходности объекта.

Вероятное и наиболее доходное использование участка обеспечивает его самую высокую стоимость. Варианты использования должны быть законными, физически допустимыми и экономически эффективными.

***Оптимальное использование земли*** определяется следующими факторами:

1. *местоположение* - фактор, оказывающий основное влияние на стоимость земельного участка (учитываются перспективность местоположения, транспортная доступность, характер окружения);
2. *рыночный спрос* - фактор, отражающий соотношение спроса и предложения на рынке. Он изучается для обоснования выбираемого варианта использования земельного участка (состояние и перспективы рыночного спроса на предлагаемое использование, конкуренция других участков, виды налогов и другие условия). Следует выделить сегмент рынка, на котором и надо развивать деятельность;
3. *финансовая обоснованность* - способность проекта обеспечить доход от использования земельного участка, который был бы достаточным для возмещения расходов инвесторов и обеспечения получения ожидаемой прибыли;

- 
4. *физическая пригодность участка* - перспектива создания улучшений - размер, топография, качество грунта, климат, инженерно-геологические и гидрогеологические характеристики участка, существующее зонирование, экологические параметры и т.д.;
  5. *технологическая обоснованность и физическая осуществимость* - анализ соотношения качества, затрат и сроков реализации проекта, вероятность стихийных бедствий, доступность транспорта, возможность подключения к коммунальным удобствам, учет размеров и формы участка, например, размер может быть мал для строительства промышленного объекта;
  6. *законодательная (юридическая) допустимость* - соответствие варианта использования земельного участка действующему законодательству. Выявляется в результате анализа строительных, экологических нормативов, ограничений этажности, наличия временных запретов на строительство в данном месте, сложности в районе исторической городской застройки, возможное изменение нормативных актов, соблюдение правил зонирования, негативные настроения местного населения;
  7. *максимальная доходность* (максимум дохода собственности и стоимости участка), которая определяется дисконтированием будущих доходов альтернативных вариантов использования, с учетом риска инвестиций.

## Оценка эффективности использования городских земель

Особую категорию представляют собой городские земли. На их ценность влияют величина города и его производственно-хозяйственный потенциал, уровень развития инженерной и социальной инфраструктуры, региональные природные, экологические и другие факторы. К тому же существуют особенности законодательства для этой категории земель.

*На ценность того или иного участка одни и те же факторы могут оказывать противоположное влияние:*

- интенсивное движение транспорта нежелательно для жилого района, но увеличивает стоимость участка для целей торговли;
- размещение относительно учебных заведений и торговых центров, эстетические достоинства и удобства, учитываемые при оценке земель под жилищное строительство, практически не влияют на ценность территорий, ориентированных на промышленное развитие; для них важны транспортная инфраструктура и экономическое зонирование.

*Основные применяемые единицы сравнения земельных участков:*

- цена за 1 га - для больших массивов сельскохозяйственного, промышленного назначения или жилищного строительства;
- цена за 1 м<sup>2</sup> - в деловых центрах городов, для офисов, магазинов;
- цена за 1 фронтальный метр - для коммерческого использования земель в городах. В этом случае стоимость участка пропорциональна длине его границы по улице или шоссе при стандартной глубине участка, на которую приходится небольшая часть стоимости;

- цена за лот - применяется для сравнения стандартных по форме и размеру участков в районах жилой, дачной застр

Большинство земельных ресурсов в настоящее время находится в государственной и муниципальной собственности. Практика показывает, что в рыночных условиях городские земли являются ценнейшим ресурсом и могут служить стабильным источником доходов местного бюджета. Городские власти определяют величину земельного налога, арендную ставку за землю и нормативную цену земельного участка при выкупе, поэтому вопрос повышения эффективности использования земель является актуальным для них. Чтобы земельная собственность использовалась более эффективно, т. е. приносила максимальный доход от использования и способствовала улучшению общего инвестиционного климата, необходимы дальнейшее развитие рыночных отношений на земельном рынке, ориентация на сложившуюся рыночную ситуацию и требования рынка.

Чтобы земельная собственность использовалась более эффективно, т. е. приносила максимальный доход от использования и способствовала улучшению общего инвестиционного климата, в первую очередь необходима реализация процессов налогообложения, аренды и выкупа городских земель на основе ее рыночной стоимости. При этом достигается справедливое распределение налогового бремени, стимулирование эффективного использования и активизация инвестиций в реконструкцию и развитие в процессе реструктуризации территории.

## Методы оценки земли

*Нормативный метод* заключается в определении нормативной цены земли. Используется при передаче, выкупе земли в собственность, установлении общей совместной (долевой) собственности сверх бесплатной нормы, передаче по наследству или дарении, получении кредита под залог, изъятии для государственных или общественных нужд.

Земли городов оцениваются с учетом плотности застройки, престижности района, характера окружающего землепользования, экологического состояния, инженерно-транспортного обустройства и др. Земли разделяют на зоны, дифференцированные по базовым ставкам земельного налога и нормативной цене земли (Закон Республики Беларусь «О плате за землю»). Нормативная цена земли фиксируется в Земельном кадастре.

Основа определения нормативной цены земли: ставки земельного налога и повышающие коэффициенты, льготы по земельному налогу не учитываются.

Часто необходимо оценить объект, состоящий из здания и земельного участка, когда на последний имеются только права аренды. В этом случае в качестве стоимости земли можно учесть затраты на отвод земельного участка под строительство.

В рыночных условиях при наличии необходимой информации целесообразно применять методы, основанные на анализе рыночных данных. Как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков используются метод сравнения продаж, метод выделения, метод капитализации земельной ренты, метод распределения, метод остатка, метод разбивки на участки.

-

*Метод сравнения продаж* является наиболее простым и эффективным методом оценки, может использоваться для оценки и фактически свободной, и предположительно вакантной земли; позволяет определить конкретную цену земельного участка путем внесения процентных поправок к ценам продаж аналогов. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Общепринятые элементы сравнения для земельных участков: права собственности, условия финансирования, особые условия продажи, рыночные условия (изменяются во времени), месторасположение (расстояние от города и дорог, характеристика окружения), условия зонирования, физические характеристики (размер, форма и глубина участка, угловое расположение, тип почв, рельеф), доступные коммунальные услуги, экономические характеристики, наилучшее и наиболее эффективное использование. При оценке земли можно использовать несколько единиц сравнения, корректируя цену каждой из них и получая в конце несколько значений стоимости, определяющих диапазон стоимости. Особую категорию представляют собой городские земли, на их ценность влияют величина города и его производственно-хозяйственный потенциал, уровень развития инженерной и социальной инфраструктуры, региональные природные, экологические и другие факторы.

Метод дает достаточно точные результаты только на развитом информационно-открытом конкурентном рынке. Белорусский земельный рынок не отвечает этим требованиям, стоимость земельного участка невозможно определить исходя из информации о сделках продаж участков-аналогов. Поэтому для оценки должна собираться вся доступная информация для применения всех методов оценки участков.

**Метод капитализации земельной ренты** основан на том, что при наличии достаточной информации о ставках аренды земельных участков можно проводить определение стоимости этих участков как текущей стоимости будущих доходов в виде арендной платы за оцениваемый земельный участок. В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли. Как регулярный поток дохода, земельная арендная плата может капитализоваться в стоимость делением на коэффициент капитализации для земли, определяемый из анализа рынка. Исходные данные для капитализации получают из сравнения продаж арендованной земли и величин арендной платы.

**Метод распределения** (метод соотношения) -

определение составляющей стоимости земельного участка на основании известного соотношения стоимости земли и улучшений в имущественном комплексе. Метод основан на принципе вклада и утверждении того, что для каждого типа недвижимости существует нормальное соотношение между стоимостью земли и построек. Наиболее достоверно это соотношение для новых построек, они близки к варианту лучшего и наиболее эффективного использования. Чем больше возраст зданий, тем больше величина отношения стоимости земли к общей стоимости собственности.

Для применения метода требуются достоверные статистические данные о соотношении стоимостей земли и всей собственности конкретного типа недвижимости на заданном рынке. Однако метод редко применяется даже на развитых рынках, так как обладает низкой достоверностью. Применение метода оправдано в условиях недостаточности информации о продажах земельных участков. Получаемые значения считаются ориентировочными.

-

**Метод выделения (извлечения)** применяется для оценки застроенных земельных участков, если есть информация о ценах сделок аналогичными объектами недвижимости. Улучшения земельного участка соответствуют его наиболее эффективному использованию. Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов сравнения объектов;
- определение отличий каждого аналога от объекта оценки;
- расчет и внесение корректировок по каждому из элементов сравнения;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

**Метод остатка** основан на технике инвестиционной группы для физических составляющих. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных участков, если есть возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. Стоимость земли определяют в результате капитализации части дохода, относящегося к земле.

Для определения стоимости земельного участка необходимо знать стоимость здания, чистый операционный доход всей собственности, коэффициенты капитализации для земли и для зданий.

Основные этапы метода остатка для земли:

- 1) определяется чистый операционный доход всей собственности на основе рыночной ренты и предполагаемых операционных расходов;
- 2) определяется чистый операционный доход, относящийся к строению (зданию);
- 3) чистый операционный доход, относимый к земельному участку, капитализируется в показатель стоимости через норму капитализации для земли.

Сложно прогнозировать доход в условиях недостаточной стабильности экономики.

***Метод разбивки на участки*** (подход с точки зрения развития) используется при оценке земли, пригодной для деления на индивидуальные участки.

Состоит из следующих этапов:

- определение размеров и количества индивидуальных участков;
- расчет стоимости освоенных участков с помощью метода сравнения сопоставимых продаж;
- расчет затрат и графика освоения, предполагаемого периода продажи и разумной предпринимательской прибыли;
- вычет всех затрат на освоение и предпринимательской прибыли из предполагаемой суммарной цены продажи участков для определения чистой выручки от продажи недвижимости после завершения освоения и продажи индивидуальных участков;

- выбор ставки дисконта, отражающей риск, связанный с периодом предполагаемого освоения и продажи.

Затраты на освоение земельного массива обычно включают:

- расходы на разбивку, расчистку и планировку участков;
- расходы по устройству дорог, тротуаров, инженерных сетей, дренажа;
- налоги, страховку, гонорары ИТР;
- расходы на маркетинг;
- прибыль и накладные расходы подрядчика и т.д.

В целом, моделирование рыночной стоимости земельных участков проводится в рамках предположения о достижении динамического равновесия в конкуренции различных «рациональных» землепользователей за право занять определенный участок.

При балансе платежеспособного спроса и предложения на имитируемом земельном рынке при ограниченности предложения решается вопрос о наиболее эффективном использовании участка как свободного и с учетом существующей застройки.

Моделирование потенциального рентного дохода для различных типов землепользования базируется на закономерностях формирования рентных эффектов местоположения и сложившихся цен (продажи и аренды). Учитывая существенную разницу в стоимостных показателях для участков, расположенных по фронту улично-дорожной сети города и расположенных на внутриквартальных территориях, эти участки подлежат обязательному разделению при оценке.

Реализация принципа наиболее эффективного использования происходит в условиях конкуренции за пользование недвижимостью между различными функциональными сегментами рынка с учетом реальных ограничений на объемы спроса и возможной многофункциональности территории, в результате чего на каждом участке образуется набор землепользователей.

### **Кадастровая оценка земель**

*Оценка земли* подразделяется на *массовую кадастровую оценку земельных участков* и *рыночную оценку единичного земельного участка*.

*Целью кадастровой оценки* является одновременное определение кадастровой стоимости всех земельных участков в границах административно-территориальных образований (областей, районов, городов, поселков и т.п.) по оценочным зонам на определенную дату.

*Кадастровая стоимость* должна быть максимально приближена к рыночной стоимости объектов оценки, поэтому основой кадастровой оценки земель является рыночная информация, которая включает в себя сделки купли-продажи, предложения продажи и аренды, аукционы по продаже в частную собственность земельных участков для строительства и обслуживания жилого дома.

Объекты, реализуемые на рынке недвижимости, обладают разными характеристиками, поэтому для целей кадастровой оценки земель рыночная информация корректируется к характеристикам типичного объекта. Типичный

объект — это наиболее часто встречающийся объект, обладающий стандартными характеристиками (площадь, возраст, материал стен и т.д.).

### **Оценка земельных участков. Специфика земельного участка**

*Земельный участок* – это часть поверхности, которая имеет фиксированную границу, площадь, местоположение, правовой статус и другие характеристики, отражаемые в Государственном земельном кадастре и документах государственной регистрации прав на землю.

Владелец земли в первую очередь имеет право на доход, приносимый всем объектом недвижимости, поскольку стоимость зданий, сооружений и других улучшений на земельном участке носит вторичный характер и выступает как дополнительный вклад в стоимость земельного участка. Кроме того, выгоды от использования земельного участка реализуются на протяжении неограниченного времени, а все улучшения имеют определенный срок службы, что особенно актуально в настоящее время, когда многие здания, сооружения и технологии физически и морально устарели.

При этом необходимо особо подчеркнуть роль государства, земельная политика которого должна быть направлена на рациональное использование и охрану, воспроизводство и повышение плодородия почв, сохранение и улучшение благоприятной для жизни и здоровья людей окружающей природной среды, способствуя тем самым принятию научно обоснованных решений в области землепользования и градостроительства.

Заниженная оценка стоимости земли порождает неэффективное землепользование в сельском и лесном хозяйствах, а также нерациональную модель городского развития, например, размещение в центральной части промышленных зон, а также экологически вредных предприятий.

Большое значение при оценке имеет категория использования земли, так как она обуславливает правовое положение, разрешенное использование и различные сервитуты, относящиеся к конкретному земельному участку.

*Земельный фонд Белоруссии по целевому назначению и правовому режиму* включает 7 категорий земель:

1. *К землям поселений (городов, поселков и сельских поселений)* относятся все земли в пределах черты поселений, находящиеся в ведении городских и сельских администраций. Черта поселений – это внешние границы земель города, поселка, сельского поселения, которые отделяют эти земли от иных земель. Включение земельных участков в черту города не влечет прекращения права собственности на землю, права землевладения, землепользования и аренды на эти участки.

В отличие от других категорий земель, которые представляют, как правило, отдельные объекты, относительно не зависящие и легко отчуждаемые от иных объектов, земли населенных пунктов со всеми улучшениями – системой инженерных сооружений и коммуникаций, улично-дорожной и транспортной сетью и другими элементами городской инфраструктуры представляют наибольшую сложность для оценки.

2. *Земли сельскохозяйственного назначения* образуют территории, используемые соответствующими предприятиями, организациями и гражданами для нужд

сельскохозяйственного производства. В их составе выделяются сельскохозяйственные угодья и земли, занятые лесополосами, внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, лесами, болотами, зданиями и сооружениями, необходимыми для функционирования сельского хозяйства. Важнейшими цен образующими характеристиками данных земель выступают плодородие и местоположение.

3. *Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, обороны и иного специального назначения* – это земли, отведенные в установленном порядке соответствующим предприятиям, учреждениями и организациям для выполнения их хозяйственной деятельности (производства, строительства, транспортировки и т.п.

4. *Земли особо охраняемых территорий* – земельные участки, которые имеют особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное ценное назначение. Эти земли постановлениями федеральных органов государственной власти, органов государственной власти субъектов РФ или решениями органов местного самоуправления полностью или частично изъяты из хозяйственного использования и гражданского оборота, и для них установлен особый правовой режим.

5. *Земли лесного фонда* – лесные земли (покрытые и не покрытые лесом), а также нелесные земли (болота, дороги и другие), используемые для ведения лесного хозяйства.

6. *Земли водного фонда* – территории, занятые водоемами, ледниками, болотами, а также земли, выделяемые под полосы отвода гидротехнических, водохозяйственных и иных сооружений, необходимых для использования водных объектов.

7. *Земли запаса* – это государственные земли, не предоставленные муниципальным органам, гражданам и юридическим лицам в собственность, владение, пользование или аренду, а также земли, выведенные из хозяйственного оборота в результате консервации. Использование земель запаса допускается после перевода их в другую категорию.

Государственная кадастровая оценка земель основывается на классификации земель по целевому назначению и виду функционального использования. Правилами проведения государственной кадастровой оценки земель, предусматривается привлечение к указанным работам лиц имеющих лицензию на осуществление оценочной деятельности.

Целью единичной оценки является определение рыночной или какойлибо другой стоимости единичного земельного участка на дату проведения оценки независимыми оценщиками в соответствии с принятыми стандартами и методами оценки.

### **Методы оценки земельных участков**

Оценка стоимости земельных участков проводится на основе рекомендаций по применению трех подходов: доходного, сравнительного и затратного.

На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

Рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков носят рекомендательный характер. В случае использования иных методов в отчете об оценке целесообразно раскрыть их содержание и обосновать использовани

В учебной литературе встречаются иные методы расчета стоимости земельных участков: метод затрат на освоение, метод затрат на воспроизводство инфраструктуры и метод типовых инвестиционных контрактов.

Итоговая величина оценочной стоимости земельного участка вы водится исходя из результатов, полученных различными методами. При сравнении этих данных предпочтение целесообразно отдавать оценкам, базирующимся на основе более полной и достоверной информации. Существенные расхождения стоимости земли, рассчитанной разными методами, указывают либо на ошибки в оценках, либо на несбалансированность земельного рынка.

Доходный подход к оценке земельных участков позволяет получить оценку стоимости земли, исходя из ожидаемых потенциальным покупателем доходов, и применим только к земельным участкам, приносящим доход.

## Метод капитализации земельной ренты

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода – возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

*Метод предполагает следующую последовательность действий:*

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

- метод рыночной выжимки (деление величины земельной ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи);
- метод увеличения без рискованной ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

При этом под без рискованной ставкой отдачи на капитал понимается ставка отдачи при наименее рискованном инвестировании капитала (на пример, ставка доходности по депозитам банков высшей категории надежности или ставка доходности к погашению по государственным ценным бумагам).

Метод прямой капитализации предполагает деление годового рентного дохода на соответствующую ставку капитализации, в результате чего величина доходов превращается в стоимость земельного участка.

Прогнозирование является стержнем любой торговой системы, поэтому компетентно составленные прогнозы могут сделать прогноз состоятельным:

- земельная арендная плата (арендный доход) для оценки земель поселений;
- доход от прироста стоимости земельного участка, получаемый при его продаже в будущем или при его залоге под ипотечный кредит.

Сложной проблемой доходного подхода является определение коэффициента капитализации. Особенность коэффициента капитализации, используемого при оценке земли, в том, что он состоит только из одной части – ставки дохода и не включает норму возмещения капитала. В настоящее время имеются четыре подхода к расчету коэффициента капитализации, первоначально разработанных в мировой практике для капитализации земельной ренты, т.е. оценки сельскохозяйственных земель.

#### *Расчет коэффициента капитализации.*

*Первый подход* - это рассмотрение земельного участка как разновидности денежного капитала и соответственно расчет коэффициента капитализации исходя из характеристик денежного рынка на дату проведения оценки. Критерием эффективности вложения капитала выступает процентная ставка по инвестициям, характеризующимся сопоставимым уровнем риска. В большинстве развитых стран инвестиции в сельскохозяйственные земли считаются не очень рискованными и приравниваются к рискам вложений в банки высокой категории надежности.

*Второй подход* – условная капитализация исходя из установленного государством индекса. Этот метод широко применяется во многих странах для кадастровой оценки различных категорий земель, прежде всего сельскохозяйственных и лесных. Методиками государственной кадастровой оценки земель определяется срок, в течение которого воспроизводится капитал в сельском или лесном хозяйстве. Кадастровая стоимость 1 га сельскохозяйственных угодий рассчитывается путем умножения расчетного

рентного дохода, получаемого от производства сельскохозяйственных культур на 33 года, а 1 га земель лесного фонда – путем умножения расчетного рентного дохода от заготовки древесины на 50 лет.

*Третий подход* – расчет коэффициента капитализации методом кумулятивного построения. В качестве примера рассмотрим расчет ставки капитализации при оценке земель в г. Минске.

Ставка капитализации включает следующие составные части:

- безрисковую ставку;
- региональный риск, т.е. риск вложения денежных средств в не движимость, находящуюся в конкретном регионе, характеризующемся определенным экономическим и социальным положением;
- риск ликвидности, связанный с возможностью возникновения потерь при реализации объекта недвижимости из-за недостаточной развитости, несбалансированности или неустойчивости рынка.
- 

*Четвертый подход* основан на методе рыночной выжимки, или анализе сравнительных продаж. Данный метод не требует сложных финансовых расчетов или экспертных оценок, но невозможен без достоверной информации о сравнимых продажах земельных участков.

Коэффициент капитализации равен доходу, деленному на цену продажи по аналогичным земельным участкам. Необходимо рассчитывать среднее (средневзвешенное) значение по нескольким продажам для получения достоверных значений ставки капитализации.

Техника расчетов доходным подходом сложна, поскольку доходы распределены во времени и могут существенно изменяться, а ставка капитализации зависит от состояния экономики, особенно финансовой системы и правового регулирования земельного рынка. Использование доходного подхода требует проведения широких экономических и рыночных исследований для определения значений ставки капитализации, а также знания основ финансовой математики.

При анализе доходов и расходов можно использовать как ретроспективные (за прошлые периоды), так и прогнозные данные, которые можно брать как до, так и после налогообложения. Главное условие, не обходимое при расчетах, потоки денежных средств от использования, оцениваемого и сопоставимого земельных участков должны определяться на одинаковой основе. Неверно сравнивать потоки, рассчитанные на основе ретроспективных данных, с потоками, определенными на основе прогнозных данных (особенно выраженные в рублях), то же самое относится и к учету налогообложения.

К ограничениям в использовании метода капитализации относятся неравномерность получаемых доходов, нестабильность цен, большой разброс продажных цен и доходов среди аналогичных земельных участков на рынке. Использование метода капитализации дохода целесообразно при оценке земельных участков, приносящих постоянный или равномерно изменяющийся доход.

Одним из методов доходного подхода является капитализация земельной арендной платы.

Под арендой понимается предоставление земельного участка арендодателем во временное владение и/или пользование арендатору (юридическому или физическому лицу) за плату на определенный срок.

Земельная арендная плата — это денежная сумма, выплачиваемая за право пользования земельным участком. Как регулярный поток дохода земельная арендная плата (арендный доход) может переводиться в стоимость методом прямой капитализации. Метод капитализации арендной платы особенно удобен, когда земельные участки сдаются в долгосрочную аренду отдельно от зданий и сооружений.

### **Метод предполагаемого использования**

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода – возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);
- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;

- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной оценщиком ставке дисконтирования.

Для приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки используются ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций.

Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по рыночной стоимости. Расчет доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет дохода от продажи единого объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

Рыночная стоимость земельного участка, рассчитанная методом дисконтирования, представляет собой сумму приведенных к дате проведения оценки ожидаемых рентных доходов или других выгод. Потоки доходов за период владения землей, а также выручка от последующей перепродажи земельного участка переводятся в текущую стоимость. Данный метод широко используется при оценке земельных участков предприятий добывающей промышленности, содержащих полезные ископаемые. Исходя из объема разведанных месторождений, предназначенных для промышленного освоения (или уже разрабатываемых), а также планируемых или имеющихся производственных мощностей по добыче определяется продолжительность эксплуатации месторождения, т.е. длительность прогнозного периода. В связи со

спецификой объекта оценки продолжительность прогнозного периода может составлять 25 лет и более. Расчет величины денежных потоков в прогнозный период осуществляется на основе технико-экономических показателей реального или планируемого проекта разработки месторождения. По каждому году прогнозного периода рассчитывается денежный поток исходя из объемов добычи и реализации полезного ископаемого, цен реализации, затрат на поиск, разведку, разработку месторождения и реализацию продукции, а также обязательных платежей в соответствии с налоговым и природоохранным законодательством.

Расчет ставки дисконтирования основан на учете:

- доходности эксплуатации месторождения;
- степени достоверности оценки количества полезного ископаемого, доступного для извлечения из недр;
- степени риска разработки данного месторождения.

### **Метод остатка**

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий: - расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка; - расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы; -

расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;

- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;

- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка; - расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы; - расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени; - расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

Чистый операционный доход равен разности действительного валового дохода и операционных расходов. При этом из действительного валового дохода вычитаются только те операционные расходы, которые, как правило, несет арендодатель.

Действительный валовой доход равен разности потенциального валового дохода и потерь от простоя помещений и потерь от неплатежей за аренду.

Потенциальный валовой доход равен доходу, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы. При оценке земельного участка арендные ставки за пользование единым объектом недвижимости рассчитываются на базе рыночных ставок арендной платы (наиболее вероятных ставок арендной платы, по которым объект оценки может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

Для пустующих и используемых собственником для собственных нужд помещений также используются рыночные ставки арендной платы. В потенциальный доход включаются и другие доходы, получаемые за счет неотделимых улучшений недвижимости, но не включенные в арендную плату.

Величина операционных расходов определяется исходя из рыночных условий сдачи в аренду единых объектов недвижимости. Операционные расходы подразделяются на: постоянные – не зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости, переменные – зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости и расходы на замещение элементов улучшений со сроком использования меньше, чем срок использования улучшений в целом (далее – элементов с коротким сроком использования). В состав операционных расходов не входят амортизационные отчисления по недвижимости и расходы по обслуживанию долговых обязательств по недвижимости.

Расчет расходов на замещение элементов улучшений с коротким сроком использования производится путем деления суммы затрат на создание данных элементов улучшений на срок их использования. В процессе выполнения данных расчетов целесообразно учитывать возможность

процентного наращивания денежных средств для замены элементов с коротким сроком использования. Управленческие расходы включаются в состав операционных расходов независимо от того, кто управляет объектом недвижимости – собственник или управляющий.

При расчете коэффициента капитализации для улучшений земельного участка следует учитывать наиболее вероятный темп изменения дохода от улучшений и наиболее вероятное изменение стоимости улучшений (например, при уменьшении стоимости улучшений – учитывать возврат капитала, инвестированного в улучшения).

Для оценки земельных участков, застроенных коммерческими объектами, возможно использование техники остатка дохода, приходящегося на земельный участок. Согласно принципу остаточной продуктивности земли, зданиям и сооружениям, построенным на земле за счет привлечения капитала, рабочей силы и управления, отдается приоритет при распределении дохода. Оставшийся доход после покрытия всех затрат на привлечение других факторов приписывается земельному участку.

Условия применения техники остатка дохода для земли:

- имеющиеся объекты соответствуют варианту лучшего и наиболее эффективного использования земельного участка;
- стоимость зданий и сооружений, расположенных на земельном участке, или предполагаемые затраты на их строительство могут быть рассчитаны достаточно точно, как и срок их эксплуатации;
- известен годовой чистый операционный доход от эксплуатации объекта недвижимости (земельного участка с улучшениями).

## Метод сравнения продаж

Сравнительный подход широко используется в странах с развитым земельным рынком. В Беларуси он получил распространение при оценке свободных земельных участков, земель городских и сельских поселений, садоводческих, огороднических и дачных объединений граждан. Подход основан на систематизации и сопоставлении информации о ценах продажи аналогичных земельных участков.

Принцип замещения базируется на том, что рынок является открытым и конкурентным, на нем взаимодействует достаточное количество продавцов и покупателей с типичной мотивацией, экономически рационально и в собственных интересах, не находясь под посторонним давлением. Также подразумевается, что земельный участок будет при обретаться на типичных для данного рынка условий финансирования и находится на рынке в течение достаточного периода времени, чтобы быть доступным для потенциальных покупателей. Сравнительный подход включает методы сравнения продаж, метод распределения и метод выделения.

Метод сравнения продаж применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее – застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее – незастроенных земельных участков).<sup>17</sup> Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами – аналогами (далее – элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:

- условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);
- обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);
- изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе

полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения; - прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения; - корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;

- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки; экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок.

### **Метод выделения**

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода: наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок.

При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса); соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами – аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости,

включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Сумма затрат на создание улучшений земельного участка может определяться с использованием укрупненных и (или) элементных стоимостных показателей.

К укрупненным стоимостным показателям относятся как показатели, характеризующие параметры объекта в целом – квадратный, кубический, погонный метр, так и показатели по комплексам и видам работ.

К элементным стоимостным показателям относятся элементные цены и расценки, используемые при определении суммы затрат на создание улучшений. Укрупненные и элементные стоимостные показатели, рассчитанные в зафиксированном на конкретную дату уровне цен (базисном уровне цен), могут быть пересчитаны в уровень цен на дату оценки с использованием системы текущих и прогнозных индексов изменения стоимости строительства.

Расчет суммы затрат на создание улучшений с использованием элементных стоимостных показателей может осуществляться также с использованием ресурсного и ресурсно-индексного методов. Ресурсный (ресурсноиндексный) метод состоит в калькулировании в текущих (прогнозных) ценах и тарифах всех ресурсов (элементов затрат), необходимых для создания улучшений.

При определении суммы затрат на создание улучшений земельного участка следует учитывать прибыль инвестора – величину наиболее вероятного вознаграждения за инвестирование капитала в создание улучшений. Прибыль инвестора может рассчитываться как разность между ценой продажи и затратами на создание аналогичных объектов. Прибыль инвестора также может быть рассчитана как отдача на капитал при его наиболее вероятном аналогичном по уровню рисков инвестировании.

При определении стоимости замещения или стоимости воспроизводства учитывается величина накопленного износа улучшений.

Накопленный износ улучшений может определяться в целом или в денежном выражении как сумма физического, функционального и части экономического износа, относящегося к улучшениям.

Физическим износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная ухудшением их физических свойств.

Функциональным износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная несоответствием объемно-планировочного решения, строительных материалов и инженерного оборудования улучшений, качества произведенных строительных работ или других характеристик улучшений современным рыночным требованиям, предъявляемым к данному типу улучшений.

Экономическим износом является потеря стоимости единого объекта недвижимости, обусловленная отрицательным воздействием внешних по отношению к нему факторов.

Физический и функциональный износ могут быть устранимыми и неустранимыми. Экономический износ, как правило, является неустранимым. При этом износ является устранимым, если затраты на его устранение меньше, чем увеличение стоимости объекта недвижимости в результате его устранения. Накопленный износ улучшений может определяться в целом или в денежном выражении как сумма физического, функционального и части экономического износа, относящегося к улучшениям.

Метод выделения определяет рыночную стоимость собственно земельного участка как разницу между рыночной стоимостью всего объекта недвижимости, т.е. земельного участка с улучшениями и восстановительной стоимостью

улучшений за вычетом их износа. Данный метод расчета стоимости земельного участка основывается на технике остатка для земли.

При осуществлении всех расчетов необходимо учитывать временные факторы, инфляционные процессы, а также привести стоимость всех затрат на дату проведения оценки.

Оценки земельных участков, полученные методом выделения по нескольким однотипным объектам (индивидуальным жилым домам, га ражам, типовым объектам коммерческой недвижимости), необходимо скорректировать на имеющиеся между ними различия по элементам сравнения.

Метод выделения дает объективные результаты, если можно точно оценить величину восстановительной стоимости улучшений (зданий и сооружений) и их накопленного износа при условии относительного равновесия спроса и предложения на соответствующем сегменте рынка недвижимости.

Недостатки метода выделения:

- он может дать необъективную оценку стоимости зданий и сооружений, возраст которых превышает 10 лет, поскольку с течением времени вероятность воспроизводства устаревшего объекта недвижимости уменьшается, а сложность расчета накопленного износа возрастает;
- в условиях высокой инфляции сложно точно рассчитать стоимость затрат на воспроизводство зданий и сооружений.

### **Метод распределения**

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

#### Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.
- Метод предполагает следующую последовательность действий:
  - определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами – аналогами;
  - определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
  - определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
  - корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
  - расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;

- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Метод распределения основан на определении соотношения между стоимостью земли и стоимостью возведенных на ней строений. Цена продажи объекта недвижимости разделяется на две части – стоимость зданий и стоимость земельного участка. Для каждого типа застройки земельного участка в конкретном регионе существует устойчивая пропорция между стоимостью земли и стоимостью сооружений. Этот факт подтверждается принципами сбалансированности и предельной производительности.

### **Метод определения затрат на освоение**

Метод определения затрат на освоение применяется при оценке незастроенных массивов земли и позволяет определить общую стоимость земли при условии ее разделения на отдельные земельные участки, которые затем будут проданы.

Из денежной выручки от продажи участков вычитаются все издержки на их освоение, предпринимательская прибыль, и таким образом определяется стоимость неосвоенной земли.

Метод определения затрат на освоение применяется, если наиболее эффективным использованием является разделение земельного массива на отдельные участки. Разбивка большого земельного массива на отдельные

участки – широко распространенная практика, поскольку способствует более эффективному использованию земли. Проблема определения стоимости земли, предназначенной для разделения, является актуальной для любого растущего города или поселка и применяется при массовой жилой или дачной застройке. Процесс разделения земли в первую очередь включает производственные и торговые операции. При застройке жилыми домами огромное влияние оказывает окружающая среда.

### **Метод определения затрат на воспроизводство или замещение инфраструктуры**

Оценка земель поселений может проводиться на основе затрат на воспроизводство или замещение инфраструктуры, т.е. рассчитывают величину затрат на воспроизводство улучшений городских земель (всей инженерной инфраструктуры города или поселка с выделением доли, приходящейся на оцениваемый земельный участок).

К затратам на воспроизводство относят расходы на магистральные сети и головные сооружения систем водоснабжения, канализации, теплоснабжения, электроснабжения, газоснабжения, улично-дорожную сеть и др.

Необходимо учитывать, что в условиях высокой инфляции сложно рассчитать стоимость затрат на создание и воспроизводство инфраструктуры, проще определить стоимость замещения существующей инфраструктуры города по укрупненным показателям.

Стоимость замещения рассматривается как стоимость создания аналогичной системы улучшений городских земель исходя из современных стандартов,

рассчитанная на основе текущих цен материалов, оборудования и трудозатрат по землям многоэтажной жилой застройки.

Например, сложились два вида предоставления земельных участков в долгосрочную аренду под коммерческое строительство:

- а) путем выкупа права долгосрочной аренды на земельных конкурсах;
- б) на основе заключения инвестиционных контрактов.

Стоимость земельного участка определяется как текущая стоимость платежа за землю в натуральной форме по условиям данного инвестиционного контракта. Для определения стоимости права долгосрочной аренды земельного участка необходимо располагать сведениями о:

- площади земельного участка;
- проектируемых площадях жилых и нежилых помещений;
- сроках строительства и реализации проекта;
- наличии и стоимости обременении.

### **Особенности проведения кадастровой оценки земельных участков**

Кадастровая и единичная оценки городских земель проводятся по всем категориям и видам использования городских земель независимо от форм собственности. Заказчиком кадастровой оценки выступают органы местного самоуправления районов, городов, поселков.

Кадастровая оценка городской земли совокупность административных и технических действий по установлению кадастровой стоимости земельных

участков административно-территориального образования в границах оценочных зон по состоянию на определенную дату. Оценка осуществляется на основе комплексного доходного, сравнительного и затратного подходов, с использованием информации о сделках на рынке земли и иной недвижимости, уровне арендной платы и доходности использования земельных участков. В процессе оценки проводится анализ рентообразующих факторов, включая качество и местоположение земельных участков, проведенные на них улучшения, уровень социального и инженерно-транспортного обустройства территории и др. Рыночная информационная база кадастровой оценки городских земель – массовые данные о продажах земельных участков для индивидуального жилищного строительства, коллективного садоводства и приусадебного хозяйства, а также о продаже и аренде квартир, гаражей, и различных объектов коммерческой недвижимости.

*Нормативная информация* – это данные земельного, градостроительного и других кадастров, нормативы затрат на строительство, инженерное обустройство территории, а также систему коэффициентов, источниками которых являются органы исполнительной власти, БТИ, земельные комитеты, Государственный фонд имущества, городские строительные организации, Комитет по архитектуре, оценочные и риэлтерские фирмы и другие организации.

Объект кадастровой оценки земель городских и сельских поселений – земли в пределах городской (поселковой) черты.

## **РАЗДЕЛ 2. ПРАКТИЧЕСКИЙ РАЗДЕЛ**

### **Краткие материалы для проведения практических занятий**

Практическое занятие является одной из форм проведения групповых занятий со студентами, имеющей своими целями более глубокое усвоение обучающимися лекционного материала, развитие у них умения целенаправленной работы с научной, учебной литературой для самостоятельного добывания новых знаний, приобретение навыков публичных выступлений, ведения дискуссий и т.д.

Практические занятия предполагают использование различных форм работы: обсуждение теоретических вопросов, решение задач, обсуждение докладов, анализ информации.

Практические занятия проводятся с целью углубления и закрепления теоретических знаний, привития навыков анализа обстоятельств дела в конкретно заданной ситуации, что весьма важно для будущей практической деятельности. Они, являясь самостоятельной формой обучения студентов, углубляют знания, полученные на лекциях, способствуют самостоятельной работе с нормативным материалом, опубликованной практикой и литературой.

### **Перечень тем практических занятий**

1. Определение стоимости объектов недвижимости индексным методом.
2. Определение первоначальной, оценочной и остаточной стоимости объекта недвижимости.

3. Определение восстановительной стоимости объекта недвижимости.
4. Оценка объекта недвижимости с применением УПВС.
5. Оценка недвижимости затратным подходом с использованием различных методов.
6. Определение физического, функционального, внешнего и накопленного износа объектов недвижимости.
7. Особенности оценки недвижимости с использованием метода наиболее эффективного использования земельного участка.
8. Различные методы и методики, используемые в оценочной деятельности затратным подходом.
9. Простой и сложный проценты, используемые в оценочной деятельности.
10. Решение задач с сложным процентом на ЭВМ.
11. Определение стоимости объектов недвижимости доходным подходом.
12. Использование действительного и потенциального валового дохода при оценке недвижимости.
13. Определение расходов на замещение при оценке недвижимости.
14. Метод Ринга, Инвуда и Хоскольда в оценке недвижимости.
15. Оценка недвижимости методом капитализации доходов.
16. Определение общего коэффициента капитализации для оценки объекта недвижимости.
17. Оценка недвижимости с использованием моделей собственности.
18. Определение стоимости недвижимости методом капитализации по норме отдачи и методом остаточной стоимости.

19. Определение рыночной стоимости недвижимости методом валового мультипликатора.
20. Доходный подход при оценке предприятий как имущественных комплексов.
21. Оценка недвижимости методом сравнительного анализа (сравнительным подходом).
22. Применение различных методов и методик в оценке недвижимости сравнительным подходом и расчётах корректировочных коэффициентов.
23. Весовые коэффициенты, используемые для корректировки рыночной оценки недвижимости определённой различными подходами.
24. Определение технической и правовой характеристики объектов недвижимости.
25. Рассмотрение и выполнение расчёта физического износа заданного объекта недвижимости.
26. Заполнение сводных таблиц и аналитических данных. Расчёт первоначальной стоимости и оценка заданного объекта недвижимости индексным методом.
27. Оценка недвижимости с использованием затратного подхода.
28. Использование доходного подхода, в оценке объекта недвижимости основываясь на имеющихся и полученных данных к проекту.
29. Определение рыночной стоимости недвижимости доходным подходом.
30. Рыночная оценка заданного объекта недвижимости сравнительным подходом.

## Примерный перечень практических задач

### *Задача 1*

Требуется определить стоимость земельного участка, если известно, что ежемесячная арендная плата составляет 160 долл., а мультипликатор потенциального валового дохода - 6,25.

### *Задача 2*

Требуется определить стоимость недвижимости, если чистый операционный доход составляет 500000 долл. оставшийся срок экономической жизни - 35 лет с реверсией в 1000000 долл. и соответствующей ставкой дисконта - 8%.

### *Задача 3*

Требуется определить стоимость цирка, расположенного на земельном участке 4000 кв.м., если известно, что рыночная стоимость земли в этом районе составляет 500 долл./кв.м, стоимость замещения здания - 1500000 долл., а его совокупный износ - 20%.

### *Задача 4*

Требуется определить наиболее эффективное использование свободного земельного участка, расположенного в зоне, предназначенной под коммерческое использование. Финансово целесообразными альтернативами являются два варианта использования: строительство офисного здания или торгового здания.

Известно, что использование земельного участка:

под офис позволит получить чистый операционный доход в 50000 долл. при 10-ти процентном уровне доходности и стоимости земельных улучшений

250000долл.; под магазин позволит получить чистый операционный доход в 70000 долл. при 12-ти процентном уровне доходности и стоимости земельных улучшений  
400000 долл.

### **Задача 5**

Требуется определить наиболее эффективное использование свободного земельного участка, для которого рассматриваются три финансово целесообразных альтернативы: строительство жилого дома; строительство торгового здания;

строительство офисного здания.

Исходными данными являются величины ожидаемого чистого операционного дохода; стоимость создаваемых земельных улучшений, а также рыночные ставки капитализации для земли и улучшений:

Показатели	Строительство жилого дома	Строительство торгового	Строительство офисного
Чистый операционный доход, долл.	200000	170000	130000
Стоимость земельных улучшений, долл.	1500000	1300000	1000000
Ставка капитализации для улучшений	0,12	0,12	0,12
Ставка капитализации для земли	0,10	0,10	0,10

### ***Задача 6***

Требуется определить наиболее эффективное использование земельного участка с двухэтажным усадебным домом, для которого рассматривается два варианта использования:

- сдача в аренду всего дома за 600 долл. в месяц;
- сдача в аренду первого этажа за 400 долл. в месяц и трех комнат второго этажа по отдельности за 100 долл. в месяц.

Известно, что общая ставка капитализации, определенная из анализа рынка для данного типа недвижимости, составляет 12%, а чистый операционный доход - 70% в потенциальном валовом доходе.

### ***Задача 7***

Требуется определить наиболее эффективное использование земельного участка, занятого производственным зданием, рыночная стоимость которого равна 700000 долл.

Анализ рынка в районе расположения земельного участка показывает, что финансово целесообразно использовать данное здание для сдачи в аренду в качестве:

- таможенного склада;
- таможенного склада с перестройкой части здания под офисные помещения,
- которые обеспечивают 12,5-ти процентный уровень дохода.

## **Краткий перечень практических занятий по дисциплине «Оценка недвижимости»**

### **(Кадастровая оценка земельной собственности)»**

Изучение основных нормативных документов в области переоценки.

1. Проведение переоценки не завершенных строительством объектов и неустановленного оборудования.
2. Изучение порядка оформления документации по результатам переоценки.
3. Определение остаточной стоимости и суммы амортизации основных средств после переоценки.
4. Определение физического износа методом снижения доходности, экспертизы состояния и возраста, экономико-статистическими методами.
5. Определение восстановительной стоимости индексным методом, поэлементным расчетом, по цене одного объекта.
6. Определение стоимости методом ценовых индексов, прямого сравнения с идентичным объектом, направленных корректировок, по удельным показателям.
7. Определение инвестиционной стоимости, определение стоимости методом прямой капитализации и методом равно эффективного функционального аналога.
8. Определение стоимости проектно-изыскательских работ на основании трудовых затрат (нормативы затрат, составление плановой калькуляции).
9. Рассмотрение рыночного подхода на примере применения метода ранжирования к оценке НМА.
10. Оценка стоимости НМА методом капитализации дохода, методом прямой капитализации.

**Краткие контрольные тесты по дисциплине «Оценка недвижимости»  
(Кадастровая оценка земельной собственности)»**

Тест 1. Какие из нижеследующих пунктов учитываются при выборе сопоставимых объектов (аналогов) в сравнительном подходе: а) местоположение;

б) условия финансирования;

в) физические характеристики;

г) право собственности на объект недвижимости.

Тест 2. Что из перечисленного ниже не является особенностью земли как товара:

а) ограниченность;

б) уникальность;

в) долговечность;

г) неограниченность в способах использования;

д) многофункциональность.

Тест 3. Рассчитайте ставку капитализации, если известны следующие данные: безрисковая ставка – 6 %; премия за риск инвестиций – 7 %; поправка на ликвидность – 3 %; поправка за инвестиционный менеджмент – 4%; норма возврата по методу Ринга, оставшийся срок экономической жизни – 20 лет а) 25 %;

б) 21 %;

в) 13 %.

Тест 4. Отрицательная стоимость земли возникает в следующих случаях, за исключением:

а) земельные участки обременены обязательствами по восстановлению нормального состояния окружающей среды;

б) арендная плата, подлежащая выплате, не превышает рыночную стоимость аренды;

в) владелец обязан осуществить затраты на мелиорацию в размерах, превышающих стоимость имущества, свободного от таких обязательств.

Тест 5. Земельный участок продан за 378 000 долл. Потенциальный валовой ежемесячный доход составляет 5 000 долл., операционные расходы, включая потери при сборе арендной платы, - около 1 000 долл. в месяц. Какая ставка капитализации имела место в данном случае: а) 12,7 %;

б) 15,9 %;

в) 1,3 %.

Тест 6. Какая из следующих ставок капитализации учитывает только ставку дохода на инвестиции:

а) ставка капитализации земли;

б) ставка капитализации объекта недвижимости;

в) ставка капитализации зданий.

Тест 7. Оценить участок земли, если имеется следующая информация о продаже трех типичных застроенных участков в данном районе:

№	Цена продажи	Стоимость улучшений, участка	участка с улучшениями с учетом износа
---	--------------	------------------------------	---------------------------------------

1	220 000	158 000
---	---------	---------

2	220 000	140 000
---	---------	---------

3      190 000      150 000 а) 85 000;

б) 60 670;

в) 56 000.

Тест 8. Верно ли утверждение, что ставка капитализации для зданий, рассчитываемая в методе остатка, для земли, равна сумме ставки дохода на инвестиции и нормы возврата капитала: а) верно;

б) неверно.

Тест 9. Чистый операционный доход объекта недвижимости 70 000 долл., коэффициент капитализации для улучшений 20 %, коэффициент капитализации для земли 17 %, доля земли в стоимости объекта недвижимости составляет 0,25.

Определите стоимость земли: а)

115 000 долл.;

б) 90 900 долл.;

в) 57 000 долл.

Тест 10. Основные критерии любого вида экспертизы: а)

корректность;

б) непротиворечивость;

в) обоснованность и полнота;

г) все перечисленное.

## РАЗДЕЛ 3. РАЗДЕЛ КОНТРОЛЯ ЗНАНИЙ

### Краткий перечень контрольных вопросов

1. Субъекты и объекты оценочной деятельности. Цели оценки объектов недвижимости.
2. Структура Закона об оценочной деятельности.
3. Функции контроля и регулирования оценочной деятельности.
4. Порядок саморегулирования в оценочной деятельности, функции Национального совета по оценочной деятельности, иных саморегулируемых организаций оценки.
5. Виды экспертиз, порядок их проведения и требования к экспертному заключению.
6. Обеспечение имущественной ответственности при осуществлении оценочной деятельности.
7. Какие функции выполняет государство на рынке недвижимости?
8. Из каких элементов состоит система государственного регулирования управления недвижимостью?
9. В каких формах осуществляется государственное регулирование рынка недвижимости?
10. Совокупность, каких приемов включает в себя прямое административное управление недвижимостью?
11. С помощью чего осуществляются экономические методы управления рынком недвижимости?
12. Государственная кадастровая оценка.
13. Многоуровневый характер системы контроля и регулирования оценочной деятельности в Республике Беларусь.

14. Требования, предъявляемые к субъектам оценочной деятельности.
15. Принципы, основанные на представлениях пользователя и связанные с эксплуатацией объектов недвижимости.
16. Принципы, позволяющие определять стоимость объектов недвижимости, обусловленные воздействием рыночной среды.
17. Принципы, обеспечивающие использование математического аппарата в расчетных операциях при определении стоимости объектов недвижимости.
18. Классификация подходов к оценке объектов недвижимости.
19. Сущность массовой оценки объектов недвижимости и ее основные этапы.
20. Виды цен и влияющие на них факторы.
21. Виды стоимостей и себестоимость объектов недвижимости.
22. Сущность и методы определения ликвидационной стоимости.
23. Сущность затратного подхода.
24. Методы оценки, используемые при затратном подходе.
25. Методы измерения физического износа объектов недвижимости.
26. Функциональное устаревание и внешний износ объектов недвижимости.
27. Последовательность расчетов стоимости объектов недвижимости при использовании затратного подхода.
28. Экономическое содержание доходного подхода.
29. Гудвилл: сущность и порядок определения.
30. Метод прямой капитализации.
31. Суть методов: прямого сопоставления, связанных инвестиций, Эллууда, а также техники остатка для зданий и сооружений.
32. Метод анализа дисконтированных денежных потоков.
33. Методы определения рыночной стоимости земельного участка.

34. Сущность сравнительного подхода и методы его реализации.
35. Методы оценки объектов недвижимости, основанные на сравнении с объектами- аналогами.
36. Корректировки к цене сопоставимых объектов недвижимости и методы их осуществления.
37. Алгоритм расчета стоимости объектов недвижимости сравнительным подходом.
38. Случаи, в которых необходим расчет рыночной стоимости земли и природных ресурсов.
39. Методы оценки земельных участков, предлагаемые Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков.
40. Основные группы факторов, влияющих на стоимость земельных участков.
41. Составные анализа и критерии наиболее эффективного использования объекта недвижимости.
42. Сущность наиболее эффективного использования земельного участка.
43. Анализ и выбор наиболее эффективного использования земли (принципы и критерии).
44. Описание и анализ местоположения участка земли.
45. Проверка соответствия рассматриваемых вариантов использования участка установленным критериям.
46. Процесс оценки квартиры.
47. Позиционирование объекта недвижимости.
48. Прогнозы.
49. Потенциальный валовой и чистый операционный доход.
50. Методы расчета рыночной арендной платы за объект недвижимости.

51. Этапы оценки объектов недвижимости.
52. Требования к договору на проведение оценочных работ и к отчету об оценке.
53. Примерная структура и типичные недостатки отчетов об оценке объектов недвижимости.

**Вопросы к экзамену по дисциплине «Оценка недвижимости»  
(Кадастровая оценка земельной собственности)»**

1. Правовое регулирование земельных отношений в Республике Беларусь.
2. Объекты и субъекты земельных отношений.
3. Основные принципы земельных отношений.
4. Категории земель в Республике Беларусь.
5. Деление и слияние земельных участков.
6. Имущественные права в отношении земельных участков.
7. Собственность на землю в Республике Беларусь.
8. Аренда земельных участков.
9. Пользование земельными участками в Республике Беларусь.
10. Земельные сервитуты.
11. Понятие «земельный участок». Граница земельного участка.
12. Переход права пользования и права пожизненного наследуемого владения земельным участком при переходе права собственности на строение.
13. Плата за земельные участки.
14. Виды стоимостей земельных участков.
15. Сделки с земельными участками.
16. Переход прав на земельные участки при переходе прав на расположенные на них капитальные строения.

- 17.Размеры земельных участков.
- 18.Земли, облагаемые земельным налогом.
- 19.Принципы налогообложения земельных участков.
- 20.Ставки земельного налога на земли населенных пунктов.
- 21.Ставки земельного налога на земли промышленности, транспорта, связи, обороны и иного назначения, расположенные за пределами населенных пунктов.
- 22.Ставки земельного налога на земли граждан.
- 23.Базовые ставки арендной платы.
- 24.Недвижимое имущество.
- 25.Единый объект недвижимого имущества.
- 26.Недвижимые улучшения.
- 27.Кадастровая и индивидуальная оценка.
- 28.Методы оценки.
- 29.Методы расчета стоимости.
- 30.Понятие рыночной стоимости земельного участка.
- 31.Опорные населенные пункты в кадастровой оценке земель.
- 32.Метод кадастровой оценки.
- 33.Применение рыночных методов оценки в рамках кадастровой оценки.
- 34.Комбинированный метод оценки.
- 35.Порядок проведения кадастровой оценки.
- 36.Порядок проведения индивидуальной оценки.
- 37.Результаты индивидуальной оценки.
- 38.Результаты кадастровой оценки.
- 39.Требования к исходной информации для индивидуальной и кадастровой оценки.

- 40.Оценочное зонирование.
- 41.Определение кадастровых стоимостей земель оценочных зон.
- 42.Определение кадастровых стоимостей земельных участков.
- 43.Затратный метод оценки.
- 44.Доходный метод оценки.
- 45.Сравнительный метод оценки.
- 46.Виды корректировок и методы расчета корректировок.
- 47.Факторы оценки.
- 48.Порядок определения базовой стоимости земель населенного пункта.
- 49.Расчет сводного коэффициента влияния факторов оценки.
- 50.Принцип наиболее эффективного использования земельного участка.
- 51.Принципы и методы оценки рыночной стоимости земельных участков.
- 52.Метод выделения.
- 53.Метод остатка для земли.
- 54.Метод предполагаемого использования.
- 55.Метод прямой капитализации дохода.
- 56.Метод распределения.
- 57.Метод сравнительного анализа продаж.
- 58.Метод дисконтирования денежных потоков.
- 59.Метод статистического анализа.
- 60.Метод последовательного внесения корректировок.
- 61.Метод относительного сравнительного анализа.
- 62.Метод ранжирования.
- 63.Стоимость права аренды земельных участков и методы ее определения.
- 64.Методы Ринга, Инвуда, Хоскольда.
- 65.Порядок определения размера арендной платы за земельный участок.

66. Государственный земельный кадастр. Структура и назначение ГЗК.
67. Выдача сведений из государственного земельного кадастра.
68. Реестр цен на земельные участки.
69. Регистр стоимости земельных участков.
70. Единый реестр административно-территориальных и территориальных единиц.
71. Единый государственный регистр недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним.
72. Кадастровая карта и структура кадастрового номера земельного участка.

### **Практические, семинарские занятия с указанием тем и вопросов**

#### 1. Плата за землю в Республике Беларусь.

Решение задач по определению ставок земельного налога для различных категорий земель.

#### 2. Кадастровая оценка земель населенных пунктов в Республике Беларусь

Формирование тематических слоев исходной информации по рентообразующим факторам: «Схема функционального зонирования территории города», «Центр города», «Схема транспортной доступности центра города», «Схема обеспеченности территории города централизованными инженерными коммуникациями (газ, вода, канализация, тепло)», «Санитарно-защитные зоны предприятий». Формирование результирующей схемы «Оценочное зонирование территории города». Расчет базовых и средних стоимостей 1 кв. м земель оценочных зон. Маркировка зон на схеме оценочного зонирования. Расчет кадастровых стоимостей земельных участков.

3. Определение базовых стоимостей земель в городах с развитым рынком недвижимости (экспертный подход). Решение задач по определению рыночной стоимости земельного участка на основе затратного, доходного и сравнительного подходов.
4. Определение базовых стоимостей земель в городах с неразвитым рынком недвижимости (расчетный подход). Решение задач по определению базовых стоимостей земель городов методом ранга.
5. Методы оценки рыночной стоимости земельных участков. Решение задач по определению рыночной стоимости земельного участка различными методами.

## РАЗДЕЛ 4. ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЙ РАЗДЕЛ

### Рекомендуемая литература

#### Нормативные правовые акты

1. Конституция Республики Беларусь, 15 марта 1994г. (в ред. от 17.11.2004 г.) // Консультант Плюс: Беларусь [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Национальный центр правовой информации Республики Беларусь. - Мн., 2017.
2. Гражданский кодекс Республики Беларусь: Кодекс Республики Беларусь, 7 декабря 1998 г. // Консультант Плюс: Беларусь [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Национальный центр правовой информации Республики Беларусь. - Мн., 2017.
3. Закон Республики Беларусь «Об объектах, находящихся только в собственности государства, и видах деятельности, на осуществление которых распространяется исключительное право государства» от 15 июля 2010 г. № 169-З // (Национальный правовой Интернет-портал Республики Беларусь. 22.07.2010.
4. Кодекс Республики Беларусь о земле от 23 июля 2008 г. № 425-З (изменения и дополнения от 18 июля 2016 г., № 403 –З) //(Национальный правовой Интернет-портал Республики Беларусь,2016.
5. Гражданский кодекс Республики Беларусь: Кодекс Республики Беларусь, 7 декабря 1998 г. // Консультант Плюс: Беларусь [Электронный ресурс] / ООО «Юр Спектр», Национальный центр правовой информации Республики Беларусь. - Мн., 2017.
6. Гражданский процессуальный кодекс Республики Беларусь: Кодекс Республики Беларусь, 11 января 1999 г. // Консультант Плюс: Беларусь

[Электронный ресурс] / ООО «Юр Спектр», Национальный центр правовой информации Республики Беларусь. - Мн., 2017.

7. Жилищный кодекс Республики Беларусь [Электронный ресурс]: Кодекс РБ, 28 авг. 2012 г., № 428-З // ЭТАЛОН. Законодательство Республики Беларусь / Нац. центр правовой информации РБ. - Минск, 2017.

8. Кодекс Республики Беларусь о земле: Кодекс Республики Беларусь, 23 июля 2008г. // Консультант Плюс: Беларусь [Электронный ресурс] / ООО «Юр плектр», Национальный центр правовой информации Республики Беларусь. - Мн., 2017.

9. О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним: Закон Республики Беларусь, 22 июля 2002г. // Консультант Плюс: Беларусь [Электронный ресурс] / ООО «Юр Спектр», Национальный центр правовой информации Республики Беларусь. - Мн., 2017.

10. О долевом строительстве объектов в Республике Беларусь: Указ Президента Республики Беларусь от 06.06.2013г. № 263 // Консультант Плюс: Беларусь [Электронный ресурс] / ООО «Юр Спектр», Национальный центр правовой информации Республики Беларусь. - Мн., 2017.

11. О лицензировании отдельных видов деятельности: Указ Президента Республики Беларусь, 1 сентября 2010 г., № 450 // Консультант Плюс: Беларусь [Электронный ресурс] / ООО «Юр Спектр», Национальный центр правовой информации Республики Беларусь. - Мн., 2017.

12. О мерах по упорядочению деятельности садоводческих товариществ (вместе с «Положением о садоводческом товариществе»): Указ Президента Республики Беларусь от 28.01.2008г. № 50 // Консультант Плюс: Беларусь [Электронный ресурс] / ООО «Юр Спектр», Национальный центр правовой информации Республики Беларусь. - Мн., 2017.

13. О некоторых вопросах аренды (субаренды) найма жилых и нежилых помещений: Указ Президента Республики Беларусь от 04.08.2006 г. № 497 // Консультант Плюс: Беларусь [Электронный ресурс] / ООО «Юр Спектр», Национальный центр правовой информации Республики Беларусь. - Мн., 2017.
14. О некоторых вопросах аренды капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений, машино-мест: Декрет Президента Республики Беларусь от 19.12.2008 г. № 24 // Консультант Плюс: Беларусь [Электронный ресурс] / ООО «Юр Спектр», Национальный центр правовой информации Республики Беларусь. - Мн., 2017.
15. О некоторых вопросах предоставления гражданам государственной поддержки при строительстве или приобретении жилых помещений: Указ Президента Республики Беларусь от 06.01.2012 г. № 13 // Консультант Плюс: Беларусь [Электронный ресурс] / ООО «Юр Спектр», Национальный центр правовой информации Республики Беларусь. - Мн., 2017.
16. О некоторых вопросах деятельности товариществ собственников и организаций застройщиков: Указ Президента Республики Беларусь от 14.10.2010 г. № 538 // Консультант Плюс: Беларусь [Электронный ресурс] / ООО «Юр Спектр», Национальный центр правовой информации Республики Беларусь. - Мн., 2017.
17. О некоторых мерах по регулированию жилищных отношений: Указ Президента Республики Беларусь от 29.11.2005 г. № 565 // Консультант Плюс: Беларусь [Электронный ресурс] / ООО «Юр Спектр», Национальный центр правовой информации Республики Беларусь. - Мн., 2017.
18. О некоторых мерах по совершенствованию риэлтерской деятельности в Республике Беларусь (вместе с «Положением о руководителе риэлтерской организации», «Инструкцией о порядке осуществления деятельности агента по

операциям с недвижимостью», «Инструкцией о порядке выдачи и использования идентификационной пластиковой карточки», «Инструкцией о порядке ведения книги регистрации договоров на оказание риэлтерских услуг риэлтерскими организациями», «Правилами профессиональной этики специалиста по риэлтерской деятельности»: постановление Министерства юстиции Республики Беларусь от 01.06.2009г. № 42 // Консультант Плюс: Беларусь [Электронный ресурс] / ООО «Юр Спектр», Национальный центр правовой информации Республики Беларусь. - Мн., 2017.

19. О переводе жилых помещений в нежилые: Указ Президента Республики Беларусь от 25.09.2009 г. № 479 // Консультант Плюс: Беларусь [Электронный ресурс] / ООО «Юр Спектр», Национальный центр правовой информации Республики Беларусь. - Мн., 2017.

20. О приватизации жилищного фонда в Республике Беларусь: Закон Республики Беларусь от 16.04.1992 г. // Консультант Плюс: Беларусь [Электронный ресурс] / ООО «Юр Спектр», Национальный центр правовой информации Республики Беларусь. - Мн., 2017.

21. О применении судами законодательства при разрешении споров, связанных с правом собственности на жилые помещения: постановление Пленума Верховного Суда Республики Беларусь от 26.03.2003 г. № 2 // Консультант Плюс: Беларусь [Электронный ресурс] / ООО «Юр Спектр», Национальный центр правовой информации Республики Беларусь. - Мн., 2017.

22. О риэлтерской деятельности в Республике Беларусь: Указ Президента Республики Беларусь от 09.01.2006г. № 15 // Консультант Плюс: Беларусь [Электронный ресурс] / ООО «Юр Спектр», Национальный центр правовой информации Республики Беларусь. - Мн., 2017.

23. Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Беларусь: Закон Республики Беларусь, 5 июля 2004г. // Консультант Плюс: Беларусь [Электронный ресурс] / ООО «Юр Спектр», Национальный центр правовой информации Республики Беларусь. - Мн., 2017.
24. Об изъятии и предоставлении земельных участков: Указ Президента Республики Беларусь, 27 декабря 2007г., № 667 // Консультант Плюс: Беларусь [Электронный ресурс] / ООО «Юр Спектр», Национальный центр правовой информации Республики Беларусь. - Мн., 2017.
25. Об объектах, находящихся только в собственности государства, и видах деятельности, на осуществление которых распространяется исключительное право государства: Закон Республики Беларусь, 15 июля 2010г. // Консультант Плюс: Беларусь [Электронный ресурс] / ООО «Юр Спектр», Национальный центр правовой информации Республики Беларусь. - Мн., 2017.
26. О некоторых вопросах рассмотрения дел, возникающих из арендных отношений: постановление Пленума Верховного Суда Республики Беларусь от 15.02.2012 г. № 1 // Консультант Плюс: Беларусь [Электронный ресурс] / ООО «Юр Спектр», Национальный центр правовой информации Республики Беларусь. - Мн., 2017.
27. Об административных процедурах, осуществляемых государственными органами и другими организациями по заявлениям граждан: Указ Президента Республики Беларусь, 26 апреля 2010 г., № 200 // Консультант Плюс: Беларусь [Электронный ресурс] / ООО «Юр Спектр», Национальный центр правовой информации Республики Беларусь. - Мн., 2017.
28. Правила заключения и исполнения договоров (контрактов) строительного подряда: постановлением Совета Министров Республики Беларусь от

15.09.1998г. № 1450 // Консультант Плюс: Беларусь [Электронный ресурс] / ООО «Юр Спектр», Национальный центр правовой информации Республики Беларусь. - Мн., 2017.

29. кодекс (Особенная часть): Кодекс Республики Беларусь, 29 декабря 2009 г. № 71-3 // Консультант Плюс: Беларусь [Электронный ресурс] / ООО «Юр Спектр», Национальный центр правовой информации Республики Беларусь. - Мн., 2017.

30. О некоторых вопросах переустройства и перепланировки, установки на крышах и фасадах многоквартирных жилых домов индивидуальных антенн и иных конструкций, а также реконструкции жилых домов: постановление Совета Министров РБ, 16.05.2013 г. № 384 // Консультант Плюс: Беларусь [Электронный ресурс] / ООО «Юр Спектр», Национальный центр правовой информации Республики Беларусь. - Мн., 2017.

31. Об утверждении Положения о порядке оценки принадлежащих физическим лицам зданий и сооружений: Указ Президента Республики Беларусь от 28 марта 2008 г. № 187 // Консультант Плюс: Беларусь [Электронный ресурс] / ООО «Юр Спектр», Национальный центр правовой информации Республики Беларусь. - Мн., 2017.

32. Об оценочной деятельности в Республике Беларусь: Указ Президента Республики Беларусь от 13 октября 2006 г. № 615 // Консультант Плюс: Беларусь [Электронный ресурс] / ООО «Юр Спектр», Национальный центр правовой информации Республики Беларусь. - Мн., 2017.

33. Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями, содержания жилых и вспомогательных помещений: постановление Совета Министров Респ. Беларусь, 21 мая 2013 г. № 399 // Консультант Плюс: Беларусь [Электронный

ресурс] / ООО «Юр Спектр», Национальный центр правовой информации Республики Беларусь. - Мн., 2017.

34. Татарова А.В. Оценка недвижимости и управление собственностью:

Учебное пособие. Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2003. 70 с.

35. Оценка недвижимости: Учебник. Второе издание / Драпиковский А.И., Иванова И.Б., Игнатенко Н.С., Исаев Н.Б., Лукашова И.В., Мокроусов Н.В., Романенко Л.В. / Под ред. А.И. Драпиковского и И.Б. Ивановой - изд. 2-ое - Б. : Изд-во «Ега-Басма», 2007. - 480 с.

### **Основная литература**

36. Гражданский кодекс Республики Беларусь: Закон Респ. Беларусь, 7 дек. 1998 г., №218-З // Нац. реестр правовых актов Респ. Беларусь. – 2001. - №2/744.

39. Жилищный кодекс Республики Беларусь: Закон Респ. Беларусь, 28 авг. 2012 г., №428-З // Нац. реестр правовых актов Респ. Беларусь. – 2012. - №2/1980.

37. Налоговый кодекс Республики Беларусь (общая часть): Закон Респ. Беларусь, 19 дек. 2002 г., №166-З // Нац. реестр правовых актов Респ. Беларусь. – 2003. - №2/920.

38. Налоговый кодекс Республики Беларусь (особенная часть): Закон Респ. Беларусь, 29 дек. 2009 г., №71-З // Нац. реестр правовых актов Респ. Беларусь. – 2009. - №2/1623.

39. Банковский кодекс Республики Беларусь: Закон Респ. Беларусь, 25 окт. 2000 г., №441-З // Нац. реестр правовых актов Респ. Беларусь. – 2000. - №2/219.

43. Кодекс Республики Беларусь о земле: Закон Респ. Беларусь, 23 июля. 2008 г., №425-З // Нац. реестр правовых актов Респ. Беларусь. – 2008. - №2/1522.

40. Об утверждении Положения о порядке проведения электронных торгов по продаже государственного имущества, включая земельные участки, права

заключения договоров аренды государственного имущества, в том числе земельных участков: Постановление Совета Министров Республики Беларусь, 12 июля 2012 г., №608 // Консультант Плюс: Версия Проф. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр». - М., 2021.

41.ТКП 45-1.02-104-2008 (02250) Проектная документация на ремонт, модернизацию и реконструкцию жилых и общественных зданий и сооружений.

Порядок разработки и согласования.

42.ТКП 45-3.01-116-2008 (02250) Градостроительство. Населенные пункты.

Нормы планировки и застройки.

43. ТКП 45-1.04-119-2008 (02250) Здания и сооружения. Оценка степени физического износа.

44.ТКП 45-1.04-305-2016 (33020) Техническое состояние и техническое обслуживание зданий и сооружений. Основные требования.

45. 52.0.01-2018 (33520) Оценка стоимости объектов гражданских прав.

Общие положения.

46. ТКП 52.0.03-2020 (33520) Оценка стоимости объектов гражданских прав.

Оценка ликвидационной стоимости Национальный правовой Интернет-портал Республики Беларусь, 30.04.2021, 8/36594 4.

47.ТКП 52.1.01-2015 (33520) Оценка стоимости объектов гражданских прав.

Оценка стоимости предприятий (бизнеса).

48.ТКП 52.2.07-2018 (33520) Оценка стоимости объектов гражданских прав.

Оценка стоимости земельных участков.

49.ТКП 52.3.02-2020 (33520) Оценка стоимости объектов гражданских прав.

Оценка стоимости жилых домов, садовых домиков (дач) и жилых помещений, за исключением объектов незавершенного строительства.

50.ТКП 52.3.03-2013 (03150) Оценка стоимости объектов гражданских прав.

Оценка стоимости многолетних насаждений.

51.ТКП 52.3.04-2015 (33520) Оценка стоимости объектов гражданских прав.

Оценка стоимости не завершенных строительством объектов.

52.ТКП 52.4.01-2018 (33520) Оценка стоимости объектов гражданских прав.

Оценка стоимости машин, оборудования, инвентаря, материалов.

53.ТКП 52.7.01-2017 (33520) Оценка стоимости объектов гражданских прав.

Порядок проведения оценки стоимости имущества, находящегося в государственной собственности.

54.СТБ 52.0.01–2017 Оценка стоимости объектов гражданских прав. Общие положения.

55.СТБ 52.0.02-2017 Оценка стоимости объектов гражданских прав. Термины и определения.

56. 52.1.01-2017 Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка стоимости предприятий.

57.СТБ 52.2.01-2017 Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка стоимости земельных участков.

58.СТБ 52.3.01-2017 Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка стоимости капитальных строений (зданий и сооружений), не завершенных строительством объектов, изолированных помещений, машино – мест как объектов недвижимого имущества.

59.СТБ 52.4.01-2016 Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка стоимости машин, оборудования, инвентаря, материалов.

60.СТБ 52.6.01-2017 Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка стоимости транспортных средств.

61. Экономика недвижимости: учебно-методическое пособие для студентов дневной и заочной формы обучения направления специальности 1-27 01 01-17

- «Экономика и организация производства (строительство)»: в 2 ч. Ч. 1 / И. В. Шанюкевич. – Минск: БНТУ, 2018. – 85 с.
62. Бруй, М.Г. Жилищное право: ответы на экзаменационные вопросы. Мн.: ТетраСистемс, 2008.
63. Караваева, Е. М. Жилищное право: тексты лекций / Е. М. Караваева; Министерство образования Республики Беларусь, Гомельский государственный университет им. Франциска Скорины. — Гомель: ГГУ, 2010. — 115 с.
64. Комментарий к Жилищному кодексу Республики Беларусь / [А.С. Авраменко и др.] ; под общ. ред. В.Г. Голованова и В.В. Савицкого; Министерство юстиции Республики Беларусь. — Минск: Дикта, 2010. — 799 с.
65. Крашенинников, П.В. Жилищное право / П.В. Крашенинников. --М.: Статут, 2010. - 413 с.
66. Кудашкин, А.В. Жилищное право: учебник / А.В. Кудашкин. - М.: Норма: Инфра-М. - 2010. - 431 с.
67. Симчук, А.Н. Правовое регулирование жилищных отношений: комментарии и разъяснения, формы документов. Мн.: Тесей, 2003.
68. Сервейинг: организация, экспертиза, управление. Часть первая. Организационно – технологический модуль системы сервейинга: учебник / под. общ. ред. проф. П.Г. Грабового – М.: АСВ, Просветитель, 2015. – 560 с.
69. Сервейинг: организация, экспертиза, управление. Часть вторая. Экспертиза недвижимости и строительный контроль: учебник / под. общ. ред. проф. П.Г. Грабового – М.: АСВ, Просветитель, 2015. – 424 с.
70. Сервейинг: организация, экспертиза, управление. Часть третья. Управленческий модуль системы сервейинга: учебник / под. общ. ред. проф. П.Г. Грабового – М.: АСВ, Просветитель, 2015. – 552 с.

71. Девелопмент недвижимости: учебное пособие. / Г.М. Стерник, С.Г. Стерник, Н.В. Тулинова – М.: Проспект, 2016. – 304 с.
72. Управление недвижимостью: учебник для академического бакалавриата / А.В. Талонов [и др.]: под. ред. А.В. Талонова. – М.: Юрайт, 2015. – 411 с.
- Управление недвижимостью: учебник и практикум для академического бакалавриата / С.Н. Максимов [и др.]: под. ред. С.Н. Максимова. – М.: Юрайт, 2016. – 388 с.
73. Голубова, О.С. Ценообразование в строительстве : учебное пособие / О.С. Голубова, Л.К. Корбан. – Минск, Вышэйшая школа, 2020. – 319 с.: ил.
26. Голубова, О.С. Экономика строительства учебник для студентов учреждений высшего образования по специальностям "Промышленное и гражданское строительство", "Экономика и организация производства", "Экспертиза и управление недвижимостью", "Менеджмент" / О. С. Голубова, Л. К. Корбан, С. В. Валицкий. - Минск: Новое знание, 2016. - 573 с.: ил.

### **Дополнительная литература**

1. Белоліпецкі, С.А. Управление многоквартирными домами. Теория и практика / С.А. Белоліпецкі – М.: Проспект, 2016. – 176 с.
2. Булавко, В.Г. Экономика недвижимости и управление ее эксплуатацией: курс лекций. В 2 ч. Ч. 1. Общая часть. Экономика недвижимости / В.Г. Булавко. – Минск: ГИУСТ БГУ, 2016. – 352 с.
3. Булавко, В.Г. Экономика недвижимости и управление ее эксплуатацией: курс лекций. В 2 ч. Ч. 2. Эксплуатация и обслуживание объектов недвижимости / В.Г. Булавко. – Минск: ГИУСТ БГУ, 2017. – 180 с.
4. Варламов, А.А. Основы кадастра недвижимости: учебник для студ.

учреждений высш. образования / А.А. Варламов, С.А. Гольченко. – 3-е изд., стер. – М.: Академия, 2015. – 224 с.

5. Максимов, С.Н. Экономика недвижимости: учебник и практикум для академического бакалавриата / С.Н. Максимов. – М.: Юрайт, 2016. – 402 с.

6. Савельева, Е.А. Экономика и управление недвижимостью: учебное пособие / Е.А. Савельева – М.: ИНФРА – М, 2016. – 336 с.

7. Управление в развитии недвижимости: учебное пособие / под общ. ред. С.А. Бородина – М.: ИНФРА – М, 2014. – 182 с.

8. Федотова, М.А. Девелопмент в недвижимости: монография / М.А. Федотова, Т.В. Тазихина, А.А. Бакулина. – М.: КНОРУС, 2015. – 264 с.

9. Безбородова, О.В. Проводим реконструкцию жилых зданий (сооружений) / О.В. Безбородова // Промышленно-торговое право. - 2010. - № 3.

10. Белявский, С. Порядок переустройства и перепланировки жилых помещений / С. Белявский // БНПИ. Юридический мир. - 2008. - №1 (370). - С. 96-98.

11. Васькин, В.В. Правовые риски при совершении сделок с недвижимостью / В.В. Васькин, Р.Р. Мусафин. // Жилищное право. - 2010. - №6. - С. 115-120.

12. Верина, В.В. Особенности отчуждения земельных участков и перехода прав на них в соответствии с законодательством Республики Беларусь // Консультант Плюс: Беларусь [Электронный ресурс] / ООО «Юр Спектр», Национальный центр правовой информации Республики Беларусь. - Мн., 2011.

13. Георгиев, Е.А. Государственная регистрация сделок с недвижимым имуществом и вопросы недействительности сделок // Консультант Плюс: Беларусь [Электронный ресурс] / ООО «Юр Спектр», Национальный центр правовой информации Республики Беларусь. - Мн., 2011.

14. Еремичев, И.А., Алексей П.В. Жилищное право: учебник для юридических вузов. М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2008.

15. Жук, А.В. Купля-продажа жилого дома: основы правового регулирования / А.В. Жук // Консультант Плюс: Беларусь [Электронный ресурс] / ООО «Юр Спектр», Национальный центр правовой информации Республики Беларусь. - Мн., 2015.
16. Замулко, М.Л. Земля под объектом недвижимости / М.Л. Замулко // Консультант Плюс: Беларусь [Электронный ресурс] / ООО «Юр Спектр», Национальный центр правовой информации Республики Беларусь. - Мн., 2011.
17. Калиновский, С.М. Понятие недвижимости в гражданском праве / С.М. Калиновский // Консультант Плюс: Беларусь [Электронный ресурс] / ООО «Юр Спектр», Национальный центр правовой информации Республики Беларусь. - Мн., 2011.
18. Латышев, И.С. Договор строительного подряда / И.С. Латышев // Консультант Плюс: Беларусь [Электронный ресурс] / ООО «Юр Спектр», Национальный центр правовой информации Республики Беларусь. - Мн., 2011.
19. Марковник, Н.Р. О некоторых вопросах залога недвижимого имущества / Н.Р. Марковник // Консультант Плюс: Беларусь [Электронный ресурс] / ООО «Юр Спектр», Национальный центр правовой информации Республики Беларусь. - Мн., 2011.
20. Овсейко, С.В. Особенности ипотеки отдельных видов имущества / С.В. Овсейко // Консультант Плюс: Беларусь [Электронный ресурс] / ООО «Юр Спектр», Национальный центр правовой информации Республики Беларусь. - Мн., 2011.
21. Савицкий, В. Перепланировка и переустройство жилых помещений / В. Савицкий // Юстыцыя Беларусь - 2009. - № 6. - С. 57-58.
22. Сидорчук, В.К. Договор строительного подряда / В.К. Сидорчук // Консультант Плюс: Беларусь [Электронный ресурс] / ООО «Юр Спектр»,

- Национальный центр правовой информации Республики Беларусь. - Мн., 2011.
- 23.Сенько, О.А. Понятие недвижимости: сравнительно-правовой анализ законодательства Республики Беларусь и Германии / О.А. Сенько // Консультант Плюс: Беларусь [Электронный ресурс] / ООО «Юр Спектр», Национальный центр правовой информации Республики Беларусь. - Мн., 2011.
- 24.Шпак, А.Н. Правовые особенности договоров аренды земельного участка / А.Н. Шпак // Консультант Плюс: Беларусь [Электронный ресурс] / ООО «Юр Спектр», Национальный центр правовой информации Республики Беларусь. - Мн., 2011.
- 25.Шулейко, Е.И. Вопросы правового регулирования оборота недвижимого имущества / Е.И. Шулейко // Консультант Плюс: Беларусь [Электронный ресурс] / ООО «Юр Спектр», Национальный центр правовой информации Республики Беларусь. - Мн., 2016.