



**Дисциплина: «Стоимостной анализ»**  
для специальности 1-27 02 01 «Транспортная логистика»,  
направление 01 «Транспортная логистика (автомобильный транспорт)»



# **РАЗДЕЛ 2. БАЗОВЫЕ ПОНЯТИЯ, ПОЛОЖЕНИЯ И МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ТЕОРИИ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ**

## **Тема 2.1. Общие, базовые понятия Теории оценки СТОИМОСТИ.**

**Составители:** доц. **Шабека** Владимир Леонидович (e-mail: [uladzimir@inbox.ru](mailto:uladzimir@inbox.ru)), ст. пр. **Якубовская** Татьяна Леонидовна ([tanya.yakub@tut.by](mailto:tanya.yakub@tut.by))

# Тема 2.1. Общие, базовые понятия Теории оценки стоимости

## Абстракт:

***Понятия, связанные с Объектами оценки. Товароведческая составляющая в Теории оценке стоимости.***

Понятие об объектах гражданских (имущественных) прав, как объектах оценки стоимости.

Понятие об оценке стоимости объекта оценки в текущем и при наиболее эффективном использовании. Совпадение и несовпадение состояний, последствия для процедуры оценки.

Движимые и недвижимые объекты оценки.

Основные, обязательные/ универсальные факторы (элементы сравнения) последовательно формирующие/ влияющие на стоимость: имущественные права; условия финансирования сделки (юридически значимого действия) с объектом оценки стоимости; состояние рынка (дата/время и место/ регион совершения сделки); условия продажи/ сделки (типичные – чистая сделка; нетипичные – скидки, отсрочка платежа, предоплата и др.)

Основные *объектные* факторы, формирующие стоимость/ элементы сравнения: 1.а) Функциональное назначение или Функционал; 1.б) Школа производства/ «качество» - «престижность» марки производителя объекта оценки/ характер «престижность» месторасположения объекта оценки; 1.в) уровень/ класс/ форма реализации «количество» функционала – модель объекта оценки, его позиционирование в нише рынка; 1.г) технологическая эпоха производства объекта оценки – возраст фактический (эффективный); 2.а) модификация конструкции (модели) объекта оценки – особенности планировки (например, санузел отдельный/ совмещённый); вид конструкции (например, кузова легкового автомобиля одной модели: седан, хэтчбэк, седан и т.д.); 2.б) комплектация (модели) объекта оценки (например, тип покрытия пола в квартире или наличие/отсутствие опции люк в автомобиле и т.д.); техническое состояние типового объекта оценки: исправное- удовлетворительное, исправное- хорошее, исправное- отличное.

Понятия о Ресурсе функционала у объекта оценки, Нарботке/ Пробеge/ Накопленном износе/ Обесценивании, Нормативном и Экономическом сроках службы/ возрастах объектов оценки. Возраст объекта оценки: календарный, эффективный (фактический) и Режим интенсивности эксплуатации объекта оценки: щадящий, нормальный/ нормативный (соответствующий нормативу)/ базового аналога, интенсивный/. Понятие об экономической жизни объекта оценки и предельном эффективном возрасте объекта оценки, их взаимосвязи. Понятие об улучшениях, сверх- улучшениях и моральном (функциональном) устаревании. Отраслевые стандарты (функциональности) эпох Научно-технического прогресса. Технологические уклады как этапы научно-технического прогресса. «Стоимость 1 килограмма объекта оценки».

# Тема 2.1. Общие, базовые понятия Теории оценки стоимости

## Абстракт:

Понятия Реверсии: Объект в альтернативном использовании исходному функциональному назначению, Годные части (остатки), Скрап/Лом.

### *Понятия, связанные с Целями оценки.*

Типовые цели и объекты оценки. Нетиповые цели оценки. Нетиповые объекты оценки. Рынки типовых и нетиповых объектов. Цели оценки стоимости в экономиках разного уровня развития и масштаба.

### *Понятия, связанные с Предметами оценки.*

Понятие рыночной стоимости и его производные, связанные с целями, объектами, целями и объектами оценки.

Содержание понятий Затраты, Цена и Стоимость – как ключевых дефиниций Теории оценки стоимости и профессии оценщика. Меновые и потребительские стоимости (понятия о «справедливой» стоимости в обмене и «субъективной» стоимости в пользовании). Определение стоимости объекта оценки потоком и россыпью. Понятие (справедливой) Рыночной стоимости в профессии оценщика и Теории оценки стоимости. Производные понятия от Рыночной стоимости. Иные «не рыночные» виды стоимости.

Цели (мотивы) оценки и их влияние/ взаимосвязь с предметами/базами оценки стоимости (видами стоимости). Типичные цели оценки, регулируемые группой стандартов СТБ52, и иные нетиповые цели оценки.

### *Понятия, связанные с Обстоятельствами реализации процедуры оценки стоимости в пространстве и во времени.*

## Рынок:

Рынок как источник информации для оценщика, его состояние как показатель уровня комфорта работы оценщика и потенциальной надёжности итогового результат оценки.

Понятие о рынке объекта оценки, как о среде реализации процедуры оценки. Рынок конкурентный (активный, развитый), умеренный, неразвитый, практически отсутствует (рынок единичных сделок). Состояние рынка, рынок уравновешенный и смещённый: профицитный (рынок покупателя), уравновешенный (обеспеченный спрос соотноситься с реальным предложением), дефицитный (рынок продавца). Листинг продаж/ скидка на торг на профицитном рынке. Сегментация рынка: массовые, распространённые, редкие и уникальные объекты оценки.

Требования к исходной информации при проведении независимой оценки для объектов в различных сегментах рынка: представительная выборка; минимальное количество аналогов, оптимальное или необходимое и достаточное, максимально возможное. Соотношение количества аналогов и вероятного качества итогового результат оценки.

## Тема 2.1. Общие, базовые понятия Теории оценки стоимости

### Абстракт:

Понятие об ограничениях и предпосылках. Критерии качества итогового результата оценки.

***Понятия, связанные с Обстоятельствами реализации процедуры оценки стоимости в пространстве и во времени.***

***Время оценки стоимости:***

Дата оценки. Цены оценки.

Период экспозиции и период ретроспекции при сборе данных.

Уровень цен, базисный уровень цен, единый уровень цен, текущий уровень цен.

Уровень стоимости, единый уровень стоимости, текущий уровень стоимости.

***Понятия, связанные с Процедурой оценки стоимости.***

Понятие об индивидуальной и массовой оценке: суть, отличия, причины применения, сферы использования и рекомендацию по выбору и применению.

## Тема 2.1. Общие, базовые понятия Теории оценки стоимости

Рыночная стоимость может определяться в наиболее эффективном и текущем использовании.

**Наиболее эффективное использование:** наиболее вероятное и разумное использование актива, которое не противоречит законодательству, физически осуществимо, финансово целесообразно и приводит к наибольшей стоимости имущества (СТБ 52.0.02, [1]).

При проведении оценки стоимости, например, объектов недвижимости могут быть выделены следующие основные элементы сравнения:

- **имущественные права;**
- **условия финансирования;**
- **состояние рынка (время продажи);**
- **условия продажи;**
- **местоположение;**
- **физические характеристики;**
- **экономические характеристики;**
- **вид использования;**
- **другие.**

## **Тема 2.1. Общие, базовые понятия Теории оценки стоимости**

**3.33 затраты; расходы; издержки:** Денежное выражение величины ресурсов, требуемых на создание или производство объекта оценки, продукции, оказания услуг, выполнения работ и их реализацию или приобретение (СТБ 52.0.02).

Примечание – Цена, уплаченная покупателем за объект оценки или объект-аналог, становится для него затратами на его приобретение.

**3.33.1 затраты воспроизводства:** Затраты на создание точной копии объекта оценки или объекта-аналога (СТБ 52.0.02).

**3.33.2 затраты замещения:** Затраты на создание объекта оценки, определяемые затратами воспроизводства объекта-аналога (СТБ 52.0.02).

**3.33.3 операционные расходы:** Текущие (ежегодные, ежемесячные и др.) расходы для обеспечения нормального функционирования объекта оценки.

Примечание – Операционные расходы состоят из постоянных операционных расходов, переменных операционных расходов и расходов на замещение.

**3.33.3.1 постоянные операционные расходы:** Текущие расходы (ежегодные, ежемесячные и др.), не зависящие от интенсивности использования объекта оценки (СТБ 52.0.02).

**3.33.3.2 переменные операционные расходы:** Текущие расходы (ежегодные, ежемесячные и др.), связанные с интенсивностью использования объекта оценки (СТБ 52.0.02).

**3.33.3.3 расходы на замещение:** Текущие расходы (ежегодные, ежемесячные и др.), предусматривающие периодическую замену быстроизнашивающихся элементов или частей объекта оценки (СТБ 52.0.02).

## Тема 2.1. Общие, базовые понятия Теории оценки стоимости

**3.31 цена:** Денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая, уплаченная за товар, услуги, имущество, объекты гражданских прав (СТБ 52.0.02).

**3.32 стоимость:** Экономическая категория, которая определяет расчетный денежный эквивалент, отражающий представление о ценности (полезности) соответствующего объекта гражданских прав (СТБ 52.0.02).

.

## Источники и литература:

1. СТБ 52.0.01-2017 Оценка стоимости объектов гражданских прав. Общие положения.
2. УКАЗ ПРЕЗИДЕНТА РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ 13 октября 2006 г. № 615 Об оценочной деятельности в Республике Беларусь, Доступно 2022.06.29: <https://pravo.by/document/?guid=3871&p0=P30600615> - Национальный правовой Интернет-портал Республики Беларусь
3. СТБ 52.0.02-2017 Оценка стоимости объектов гражданских прав. Термины и определения.
4. СТБ 52.3.01-2017 Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка стоимости капитальных строений (зданий, сооружений), не завершаемых строительством объектов, изолированных помещений как объектов недвижимого имущества.