



**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 2.2 Методология Теории оценки стоимости и  
методический инструментарий профессиональной  
деятельности по оценке стоимости объектов гражданских  
прав.**

**Составители:** доц. **Шабeka** 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 2.2. Методология Теории оценки стоимости и методический инструментарий профессиональной деятельности по оценке стоимости объектов гражданских прав.

### Абстракт:

Методология Теории оценки стоимости, как учение об организации теоретической и практической профессиональной деятельности человека.

Традиционное понимание о методологии Теории оценки стоимости (*теоретическая составляющая*) — это учение и система знаний о методологических подходах (стратегиях) и методологическом инструментарии (о [методах](#), способах и приемах) и процедурах [научной](#) деятельности (порядке их применения) по исследованию объекта и предмета в сфере оценки стоимости с учётом известных в ней целей оценки стоимости (обусловленных практической потребностью причин).

Методология Теории оценки стоимости, в прикладном смысле (*практическая составляющая*), — это система (комплекс, взаимосвязанная совокупность) принципов и подходов исследовательской деятельности оценщика, на которые опирается оценщик (практик, исследователь, [учёный](#) в сфере оценки стоимости объектов гражданских прав) в ходе получения и разработки [знаний](#) в рамках конкретной дисциплины — Теория оценки стоимости и осуществления непосредственно практической деятельности по обеспечению востребованного результата в конкретной жизненной ситуации, конкретной ситуации практической, профессиональной деятельности пользователя, заказчика Заключения об оценке стоимости. Соотношение понятий методология и [методика](#).

«Корневая», «стволовая» системы и «крона» методологии теории оценки стоимости.

**Корневая система** Теории оценки стоимости – система Базовых методических принципов оценки стоимости (принципиальные, базовые правила оценки стоимости) и их группировка: 1) 3 принципа, отражающие точку зрения пользователя; 2) 6 принципов, отражающие взаимосвязь отдельных частей объекта оценки; 3) 5 (6) принципов, отражающих влияние на стоимость рынка; 4) 1 принцип наиболее эффективного использования. Трактовка в сложившейся европейской и американской практиках, особенности практик в странах СНГ.

**Стволовая система** Теории оценки стоимости – набор ключевых стратегий, методических подходов (в белорусской практике – Методов оценки) к количественной оценке величины стоимости.

Смысл и содержание методических (рыночных) подходов для оценки стоимости объектов гражданских прав: затратный, доходный и сравнительный методы оценки (далее МО). Особенности трактовки в международных и белорусских стандартах для деятельности по оценке стоимости.

## **Тема 2.2. Методология Теории оценки стоимости и методический инструментарий профессиональной деятельности по оценке стоимости объектов гражданских прав.**

### **Абстракт:**

Ключевые формулы, отражающие идеи затратного, сравнительного и доходного метода оценки.

Рыночные (сравнительный, доходный и затратный) и иные (индексный, балансового накопления активов, кадастровой стоимости) методы оценки. Сферы (цели) их применения. Практика (примеры) их реализации.

Причины и условия использования в теории и на практике нескольких методических подходов (МО), согласование результатов оценки стоимости различными методами.

**Система кроны** Теории оценки стоимости – совокупность техник, способов и приёмов, необходимых для расчёта показателей (а также их составляющих - субпоказатели), используемых в рамках конкретных методологических подходов и методов оценки в их рамках (в белорусской практике методов оценки и методов расчёта стоимости соответственно), для реализации их ключевых формул.

Понятие о методах оценки и методах расчёта стоимости (далее МРС), способах и техниках расчёта в международной и практике Республики Беларусь.

Форма и плотность кроны для методов оценки (от плотной до ажурной).

Градация понятий подход, метод, способ, техника. Сложившаяся практика Республики Беларусь: термины метод, метод оценки, метод расчета стоимости, метод расчета показателей, способ в сложившейся практике.

## **Тема 2.2. Методология Теории оценки стоимости и методический инструментарий профессиональной деятельности по оценке стоимости объектов гражданских прав.**

**3.206 принцип вклада:** Принцип оценки, который утверждает, что вклад определяется суммой, на которую изменяется стоимость объекта оценки вследствие наличия или отсутствия какого-либо элемента в факторах производства

**3.207 принцип возрастающей и уменьшающейся отдачи:** Принцип оценки, который утверждает, что по мере увеличения какого-либо ресурса в одном из факторов производства рост чистой отдачи сначала увеличивается, а затем начинает уменьшаться.

**3.208 принцип добавочной продуктивности:** Принцип оценки, который утверждает, что добавочная продуктивность определяется чистым доходом, относящимся к земле, после компенсации затрат на труд, капитал и управление

**3.209 принцип зависимости:** Принцип оценки, который утверждает, что стоимость объекта оценки зависит от характера окружающей среды

**3.210 принцип замещения:** Принцип оценки, который утверждает, что максимальная цена объекта оценки определяется минимальной суммой, за которую может быть приобретен объект-аналог

**3.211 принцип изменения:** Принцип оценки, который отражает изменение стоимости объекта оценки или цен объектов-аналогов во времени

**3.212 принцип конкуренции:** Принцип оценки, который утверждает, что если прибыль на рынке превышает уровень, необходимый для оплаты факторов производства, то конкуренция на рынке увеличивается, что приводит к снижению среднего уровня доходов

**3.213 принцип наиболее эффективного использования:** Принцип оценки, который утверждает, что наиболее вероятное и разумное использование актива – это использование, которое не противоречит законодательству, физически осуществимо, финансово целесообразно и приводит к наибольшей стоимости имущества

**3.214 принцип ожидания:** Принцип оценки, характеризующий точку зрения пользователя на будущие выгоды и их настоящую стоимость

**3.215 принцип полезности:** Принцип оценки, характеризующий способность конкретного объекта оценки удовлетворять потребности пользователя

# Тема 2.2. Методология Теории оценки стоимости и методический инструментарий профессиональной деятельности по оценке стоимости объектов гражданских прав.

3.215 принцип полезности: Принцип оценки, характеризующий способность конкретного объекта оценки удовлетворять потребности пользователя

3.216 принцип прогрессии: Принцип оценки, который утверждает, что стоимость объекта оценки, не имеющего улучшений, повышается в результате функционирования соседних объектов, имеющих улучшения, соответствующие современным требованиям рынка

3.217 принцип регрессии: Принцип оценки, который утверждает, что при избыточных улучшениях (сверхулучшениях) стоимость объекта оценки уменьшается или не увеличивается

3.218 принцип сбалансированности: Принцип оценки, который утверждает, что максимальный доход от объекта оценки и его максимальную стоимость можно получить при соблюдении оптимальных величин факторов производства

3.219 принцип соответствия: Принцип оценки, который утверждает, что максимальная стоимость возникает тогда, когда уровень оформления, удобств, характера использования объектов оценки соответствует требованиям рынка.

Примечания - Принцип соответствия реализуется в виде двух принципов – регрессии и прогрессии

3.220 принцип спроса и предложения: Принцип оценки, который утверждает, что цена объекта оценки определяется соотношением спроса и предложения по объектам-аналогам на рынке

3.221 принцип экономического разделения: Принцип оценки, который утверждает, что имущественные права на объект оценки следует разделять и соединять таким образом, чтобы стоимость объекта оценки при этом увеличивалась

3.222 принцип экономического размера: Принцип оценки, который утверждает, что на рынке существует оптимальное количество факторов производства, необходимое для наиболее эффективного использования объектов оценки

3.223 принципы оценки: Основные положения теории оценки и правила определения стоимости

**3.29 метод:** Способ расчета одного или нескольких показателей, используемых в процедуре оценки.  
(СТБ 52.0.02).

**3.29.1 метод оценки:** Один или несколько методов расчета стоимости отдельного вида объекта оценки [1].

**3.29.2 метод расчета стоимости:** Способ определения стоимости отдельного вида объекта оценки [1].

**3.30 способ определения стоимости:** Совокупность приемов, используемых в методах расчета стоимости  
(СТБ 52.0.02).

## Тема 2.2. Методология Теории оценки стоимости и методический инструментарий профессиональной деятельности по оценке стоимости объектов гражданских прав.

### Методы оценки

Стоимость объектов оценки в Республике Беларусь может определяться с использованием:

рыночных методов оценки:

сравнительного;

доходного;

затратного.

иных методов оценки:

индексного;

балансового накопления активов;

кадастровой оценки.

Рыночные методы оценки:

сравнительный метод, основанный на сравнении и учете отличий объекта оценки и аналогичных объектов, сходных с объектом оценки по основным экономическим, техническим, технологическим и иным характеристикам;

доходный метод, основанный на расчете доходов, ожидаемых от использования объекта оценки в будущем, и преобразовании их в стоимость объекта оценки;

затратный метод, основанный на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки за вычетом его износа, или на разнице активов и обязательств по балансу.

Иные методы оценки:

## **Тема 2.2. Методология Теории оценки стоимости и методический инструментарий профессиональной деятельности по оценке стоимости объектов гражданских прав.**

### **Методы оценки**

Иные методы оценки:

индексный метод, основанный на применении коэффициентов и (или) индексов к стоимости, принятой в качестве базы для определения оценочной стоимости объектов оценки, за исключением предприятий как имущественных комплексов, долей в уставных фондах юридических лиц, ценных бумаг;

метод балансового накопления активов, основанный на использовании данных бухгалтерского учета на дату оценки и применяемый для определения оценочной стоимости предприятий как имущественных комплексов, долей в уставных фондах юридических лиц, ценных бумаг;

метод кадастровой оценки, основанный на использовании сведений, содержащихся в государственном земельном и градостроительном кадастрах.

Особенности использования индексного метода оценки по видам объектов оценки отражены в ТНПА об оценке стоимости объектов гражданских прав.

Метод балансового накопления активов отражен в ТКП 52.1.01.

Метод кадастровой оценки представлен в ТКП 52.2.04 – ТКП 52.2.08.

При реализации рыночных методов оценки оценщик может использовать в процедуре оценки методы расчета стоимости, методы расчета показателей, способы, отраженные в настоящем техническом кодексе или других ТНПА об оценке стоимости объектов гражданских прав, а также, если они отражены на дату оценки в научных статьях, исследованиях или выведены оценщиком самостоятельно, обоснованы и представлены в отчете об оценке.



## 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.