



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



# **РАЗДЕЛ 3. РАЗДЕЛ 3. ПРАКТИЧЕСКИЕ ВОПРОСЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПО ОЦЕНКЕ СТОИМОСТИ РАЗЛИЧНЫХ ВИДОВ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ**

## **Тема 3.1. Земельные участки, как объект 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 3.1. Тема 3.1. Земельные участки, как объект оценки стоимости

## Абстракт:

Понятие о земле, земельном участке и об их разновидностях и состояниях.

Классификация земельных участков для целей ОЦ.

Базовые положения и понятия, отражающие особенности оценки земли.

Рынок земельных участков в истории и наше время, его современное состояние и перспективы развития. Особенности сложившейся практики в Республике Беларусь. Развитые рынки земли.

МО и МРС земли, наиболее широкое распространенные на практике. Примеры оценки земельных участков затратным, доходным и сравнительным методами.

МО и их МРС, пример согласования итоговых результатов оценки. Специфические объекту оценки цели оценки и виды стоимости.

Оценка вреда, нанесенного владельцам земельных участков.

## **Тема 3.1. Тема 3.1. Земельные участки, как объект оценки стоимости**

Понятие о земле, земельном участке и об их разновидностях и состояниях.

**3.65 недвижимое имущество; недвижимость; недвижимые вещи: Земельные участки,** участки недр, обособленные водные объекты 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 (СТБ 52.0.02).

**3.2 единый объект недвижимого имущества:** Совокупность земельного участка и его недвижимых улучшений с учетом имущественных прав и ограничений (обременений) в отношении них.

**3.2.1 земельный участок:** Часть земной поверхности, имеющая границу и целевое назначение и рассматриваемая в неразрывной связи с расположенными на ней капитальными строениями (зданиями, сооружениями).

### **Тема 3.1. Тема 3.1. Земельные участки, как объект оценки стоимости**

Понятие о земле, земельном участке и об их разновидностях и состояниях.

Примечание – Для целей настоящего стандарта под земельными участками понимаются в том числе земельные участки, которые могут быть сформированы в соответствии с действующим законодательством Республики Беларусь. Если права на земельный участок не зарегистрированы, то оценка стоимости земельного участка может проводиться с учетом предполагаемых прав на него.

**3.2.2 недвижимые улучшения:** Все объекты, являющиеся результатом деятельности человека и прочно связанные с землей, т. е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно (СТБ 52.0.02).

Примечание – Для целей настоящего стандарта к недвижимым улучшениям относятся капитальные строения, незавершенные законсервированные капитальные строения, многолетние насаждения.

**3.3 индивидуальная оценка земельного участка:** Оценка стоимости (за исключением кадастровой стоимости) конкретного земельного участка на дату оценки с учетом его характеристик и факторов оценки.

## **Тема 3.1. Тема 3.1. Земельные участки, как объект оценки стоимости**

Понятие о земле, земельном участке и об их разновидностях и состояниях.

**3.4 кадастровая оценка земель, земельных участков:** Определение кадастровой стоимости земель, земельных участков на определенную дату (дату оценки) для целей, предусмотренных законодательством.

**3.5 коэффициент капитализации для земли:** Норма дохода, измеряющая годовой денежный поток, приходящийся на земельный участок.

Примечание – Коэффициент капитализации для земли отражает отношение годового денежного потока, приходящегося на земельный участок, к стоимости земельного участка.

**3.6 коэффициент капитализации для недвижимых улучшений:** Норма дохода, измеряющая годовой денежный поток, приходящийся на недвижимые улучшения.

Примечание – Коэффициент капитализации для недвижимых улучшений отражает отношение годового денежного потока, приходящегося на недвижимые улучшения, к стоимости недвижимых улучшений.

**3.7 метод кадастровой оценки:** Метод расчета кадастровой стоимости земель, земельных участков с использованием сведений, содержащихся в государственном земельном и градостроительном кадастрах.

## **Тема 3.1. Тема 3.1. Земельные участки, как объект оценки стоимости**

Понятие о земле, земельном участке и об их разновидностях и состояниях.

**3.8 модель оценки:** Математическое уравнение, отражающее взаимосвязь цены (стоимости)

земельного участка и факторов оценки на определенную дату.

**3.9 наиболее эффективное использование земельного участка:** Наиболее вероятное использование земельного участка (застроенного или незастроенного), которое не противоречит законодательству, физически осуществимо, финансово целесообразно и при котором стоимость земельного участка наибольшая.

**3.10 возврат инвестиций:** Возмещение первоначальных инвестиций через доход и (или) реверсию.

**3.11 норма возврата инвестиций:** Годовая норма, по которой происходит процесс возврата инвестиций.

**3.12 объект-аналог:** Земельный участок, сходный с подлежащим оценке стоимости земельным участком по основным экономическим, физическим и другим характеристикам.

**3.13 рыночная арендная плата за земельный участок:** Арендная плата, за которую наиболее вероятна передача земельного участка в аренду по договору аренды.

## **Тема 3.1. Тема 3.1. Земельные участки, как объект оценки стоимости**

Понятие о земле, земельном участке и об их разновидностях и состояниях.

Примечание – При этом учитываются следующие условия: стороны сделки обладают достаточной осведомленностью о земельном участке и рынке объектов-аналогов; действуют компетентно, расчетливо, добровольно и добросовестно; имеют достаточное время для выбора варианта совершения сделки; земельный участок представлен в форме публичного предложения на рынке; на арендодателя не налагается дополнительных обязательств, кроме передачи земельного участка, а на арендатора не налагается дополнительных обязательств, кроме принятия земельного участка и уплаты за него определенной арендной платы.

**3.14 рыночная информация:** Сведения о ценах продажи и (или) предложения недвижимости, арендной плате, сроках экспозиции недвижимости на рынке, нормах отдачи, доходности и другие сведения, полученные в результате исследования рынка недвижимости или финансового рынка.

**3.15 факторы оценки:** Экономические, физические и другие факторы, существенно влияющие на стоимость (цену) земельного участка.

## **Тема 3.1. Тема 3.1. Земельные участки, как объект оценки стоимости**

Понятие о земле, земельном участке и об их разновидностях и состояниях.

**5.1** Рыночная стоимость земельного участка является наиболее объективным видом стоимости, так как она отражает коллективное восприятие и действия участников рынка, и является основной для оценки большинства активов в экономике рыночного типа. Оценка рыночной стоимости земельного участка возможна только при условии наличия рынка, на котором совершаются сделки с земельными участками или другими объектами недвижимости.

**5.2** Рыночная стоимость земельного участка отражает стоимость земельного участка в обмене, т. е. стоимость, признанную рынком недвижимости, а не стоимость в использовании, определяемую для конкретного пользователя.

**5.3** При определении рыночной стоимости земельного участка необходимо исходить из принципа его наиболее эффективного использования.

**5.4** Рыночная стоимость (рыночная стоимость в текущем использовании) земельного участка определяется теми экономическими выгодами, которые собственник (пользователь, арендатор, владелец) получит при реализации имущественных прав на земельный участок или единый объект недвижимого имущества, включающий земельный участок, на рынке недвижимости.

**5.5** К имущественным правам в отношении земельных участков относятся следующие права: собственность, пожизненное наследуемое владение, постоянное пользование, временное пользование, аренда (субаренда).



# 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 завершенных строительством объектов, изолированных помещений как объектов недвижимого имущества.
5. СТБ 52.6.01-2017 Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка стоимости транспортных средств.
6. СТБ 52.2.01-2011 Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка стоимости земельных участков.