



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 3.2. Недвижимые объекты, как объект оценки СТОИМОСТИ

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

Тема 3.2. Недвижимые объекты, как объект оценки стоимости

Понятие объекта Недвижимые объекты/ объекте недвижимости (далее ОН).

Типовые и не типовые конструкции объектов недвижимости и их элементы (конструктивные и мало живущие элементы). Характеристика технического состояния, органолептические и инструментальные методы измерений (качественная и количественная характеристика), жизненный цикл ОН.

Классификация объектов недвижимости для целей ОС: по функциональному назначению, уровню специализации и ликвидности, этапу завершённости и др.:

Уровень 1. Ликвидные «универсальные» объекты недвижимости. Жилая городская и пригородная, нежилая городская недвижимость.

Подуровень 1.1. *Экстра-ликвидные объекты.* (период обычной экспозиции на активном рынке укрупнённо – 2 недели ... 1 месяц):

Жилая городская недвижимость: 1.1.1. Однокомнатные квартиры; 1.1.2. Двухкомнатные квартиры; 1.1.3. Трёхкомнатные квартиры.

Подуровень 1.2. *Высоколиквидные объекты* (период обычной экспозиции на активном рынке укрупнённо для подуровня: 1...6 месяцев). [11]

Тема 3.2. Недвижимые объекты, как объект оценки стоимости

Жилая городская и пригородная, нежилая городская недвижимость:
1.2.1. Четырёхкомнатная квартира; 1.2.2. Пятикомнатная квартира; 1.2.3. VIP
недвижимость: многокомнатная/ многоуровневая квартира.

Подуровень 1.2.

Жилая пригородная недвижимость: 1.2.4. Коттедж; 1.2.5 Таун-хаус; 1.2.6. Дом;
1.2.7. Дачный домик; 1.2.8. Участок земли (под жилую застройку).

Подуровень 1.3. *Ликвидные объекты.* (период обычной экспозиции на активном рынке
укрупнённо для подуровня укрупнено для подуровня: 6...18 месяцев):

Жилая городская ... недвижимость: 1.3.1. Комната в квартире;

Нежилая городская недвижимость: 1.3.2. Гараж; 1.3.3. Машино- место;

Уровень 2. Среднего уровня ликвидности «специальные» объекты недвижимости (период
обычной экспозиции на активном рынке укрупнённо ориентировочно 18... 36 месяцев):

2.1. Коммерческая недвижимость административного назначения:

2.1.1. Офисные помещения (с учётом уровня оборудования и местоположения); [11]

Тема 3.3. Недвижимые объекты, как объект оценки стоимости

2.1.2. Нежилое помещение административного назначения (кладовая, хозяйственное, технологическое помещения, малый склад и т.д.); 2.1.3. Паркинги и стоянки (открытые и в помещении);

2.2. Коммерческая недвижимость для торговли:

2.2.1. Магазин; 2.2.2. Киоск; 2.2.3. Малое торговое помещение, место; 2.3.4. Торгово-развлекательный центр, торговая галерея;

2.3. Коммерческая складская недвижимость:

2.3.1. Склад универсальный (не оборудованный); 2.3.2. Склад оборудованный; 2.3.3. Склад – логистический центр;

2.4. Производственная (промышленная) недвижимость (без технологических машин и оборудования):

2.4.1. Объекты сельскохозяйственного назначения (животноводство, птицеводство и т.д.); 2.4.2. Объекты машиностроения; 2.4.3. Объекты автомобилестроения; 2.4.4. Объекты пищевой промышленности; 2.4.5. Объекты строительной промышленности; 2.4.6. Объекты иных сфер промышленности; 2.4.7. Земельные участки сельскохозяйственного назначения;

Тема 3.3. Недвижимые объекты, как объект оценки стоимости

2.4.8. Земельные участки лесного фонда; 2.4.9. Плодово- ягодные сады; 2.4.10. Карьеры, скважины, шахты;

2.5. Недвижимость сферы услуг, малого и среднего предпринимательства (без технологических машин и оборудования):

2.5.1. Объекты (станции) автосервиса, мойки; 2.5.2. Парикмахерские, салоны; 2.5.3. Ремонтные мастерские; 2.5.4. Агро- усадьбы; 2.5.5. Парки; 2.5.6. Аква- зоны; 2.5.7. Кафе (в том числе придорожные), рестораны; 2.5.8. Гостиницы (с учетом уровня оборудования и место-положения) хостелы, мотели; 2.5.9. Спортивные объекты (залы, стадионы, ипподромы и т.д.); 2.5.10. Выставочные комплексы, музеи; 2.5.11. Объекты оказания медицинских услуг; 2.5.12. Иные объекты сферы услуг (кинотеатры, казино и т.д.);

Уровень **3.** «Специализированные» объекты недвижимости
низкой ликвидности (ориентировочно 18... 36 месяцев)

3.1. Объекты оценки, имеющие историко-культурную ценность:

3.1.1. Объекты религиозных культов (церкви, костёлы, синагоги, мечети, кирхи и т.д.), [11]

Тема 3.3. Недвижимые объекты, как объект оценки стоимости

3.1.2. Замки/ крепости/ укрепления/ башни; 3.1.3. Крепости; 3.1.4. Мосты; 3.1.5. а) Усадьбы исторические, б) Усадьбы, связанные с историческими личностями, событиями/ Музеи; в) Мосты, каналы, гидросооружения; г) Памятники- скульптуры; д) Коллекции; ж) Историко-культурные объекты (или их части) иные;

3.2. Специализированная недвижимость, не поддающаяся общему порядку классификации:

3.2.1 Объекты, ранее не завершённые строительством группы 1.1.1 ... 2.5.12 и иные;

3.2.2 Иные специализированные объекты

Уровень 4. Не ликвидные объекты (реализация в соответствии с изначальным функциональным назначением на активном рынке а) либо не представляется вероятной по различным причинам, б) либо от 18 до 36 месяцев и более):

4.1. Объекты уровней 1-3 в аварийном состоянии

4.2. Объекты недвижимости не определённого функционального назначения [11]

Тема 3.3. Недвижимые объекты, как объект оценки стоимости

Базовые положения, термины и понятия, отражающие особенности оценки ОН.

Рынок ОН, земельных участков-объектов в истории и наше время, его современное состояние и перспективы развития.

МО и МРС ОН, наиболее широко распространенные на практике. Примеры оценки ОН затратным, доходным и сравнительным МО и их МРС, пример согласования итоговых результатов оценки.

Оценка вреда, нанесенного владельцам ОН. [11]

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.
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.