

**Оценка стоимости объектов гражданских прав
ОЦЕНКА СТОИМОСТИ МНОГОЛЕТНИХ НАСАЖДЕНИЙ**

**Ацэнка вартасці аб'ектаў грамадзянскіх праў
АЦЭНКА ВАРТАСЦІ ШМАТГАДОВЫХ НАСАДЖЭННЯУ**

Издание официальное

Ключевые слова: оценка стоимости многолетних насаждений, затратный метод оценки, доходный метод оценки, сравнительный метод оценки

Предисловие

Цели, основные принципы, положения по государственному регулированию и управлению в области технического нормирования и стандартизации установлены Законом Республики Беларусь «О техническом нормировании и стандартизации»

1 РАЗРАБОТАН республиканским унитарным предприятием «Институт недвижимости и оценки»

2 УТВЕРЖДЕН И ВВЕДЕН В ДЕЙСТВИЕ постановлением Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от _____ 2025 г. № ____

3 ВЗАМЕН ТКП 52.3.03-2013

© Госкомимущество, 2025

Настоящий технический кодекс установившейся практики не может быть воспроизведен, тиражирован и распространен без разрешения Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь

Издан на русском языке

Содержание

1 Область применения	2
2 Нормативные ссылки	2
3 Термины и определения	3
4 Общие положения	5
5 Процедура оценки	6
6 Индексный метод оценки	12
7 Рыночные методы оценки, методы расчета стоимости. Предметы оценки	16
8 Затратный метод оценки. Методы расчета стоимости	19
9 Доходный метод оценки. Методы расчета стоимости	26
10 Сравнительный метод оценки. Методы расчета стоимости и методы расчета корректировок.....	27
11 Анализ наиболее эффективного использования	39
Приложение А (справочное) Классификация многолетних насаждений	40
Приложение Б (справочное) Шкала экспертной оценки качественного состояния деревьев лиственных пород	42
Приложение В (справочное) Шкала экспертной оценки качественного состояния деревьев хвойных пород.....	44
Приложение Г (справочное) Шкала экспертной оценки качественного состояния кустарников	46
Приложение Д (справочное) Шкала экспертной оценки качественного состояния цветников	47
Приложение Е (справочное) Шкала экспертной оценки качественного состояния газонов	48
Приложение Ж (справочное) Шкала качественной оценки плодово-ягодных многолетних насаждений	49
Приложение К (справочное) Коэффициент качественного состояния плодовых и ягодных многолетних насаждений в зависимости от бонитета.....	50
Приложение Л (обязательное) Акт осмотра оценщиком многолетних насаждений.....	51
Приложение М (справочное) Акт осмотра заказчиком оценки многолетних насаждений.....	52
Приложение Н (справочное) Отражение обособленно учитываемых затрат (процентов по кредитам и займам) в соответствии с законодательством о бухгалтерском учете и отчетности....	53
Приложение П (справочное) Формы определения оценочной стоимости объектов оценки, принадлежащих юридическим лицам.....	54
Приложение Р (справочное) Форма определения оценочной стоимости объектов оценки, принадлежащих физическим лицам, в том числе индивидуальным предпринимателям.....	56
Приложение С (справочное) Показатели для групп саженцев.....	57
Приложение Т (справочное) Показатели качественного состояния древостоя.....	59
Библиография	60

ТЕХНИЧЕСКИЙ КОДЕКС УСТАНОВИВШЕЙСЯ ПРАКТИКИ

Оценка стоимости объектов гражданских прав ОЦЕНКА СТОИМОСТИ МНОГОЛЕТНИХ НАСАЖДЕНИЙ

Ацэнка вартасці аб'ектаў грамадзянскіх праў АЦЭНКА ВАРТАСЦІ ШМАТГАДОВЫХ НАСАДЖЭННЯЎ

Valuation of objects of civil rights VALUATION OF PERENNIAL PLANTS

Дата введения 2025- __-__

1 Область применения

Настоящий технический кодекс установившейся практики (далее - технический кодекс) устанавливает единые требования к проведению оценки стоимости многолетних насаждений (далее – объект оценки, если не установлено иное), процедуру оценки, предметы оценки, методы оценки и методы расчета стоимости, требования к составу исходной информации, проведению расчетов, обоснованию результата независимой оценки, составлению документов оценки.

Настоящий технический кодекс применяется при проведении независимой оценки, внутренней оценки, экспертизы достоверности независимой и внутренней оценки. Настоящий технический кодекс может использоваться при проведении судебной экспертизы.

2 Нормативные ссылки

В настоящем техническом кодексе использованы ссылки на следующие технические нормативные правовые акты в области технического нормирования и стандартизации (далее – ТНПА, если не установлено иное):

ТКП 52.0.01-2020 (33520) Оценка стоимости объектов гражданских прав. Общие положения

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

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

ТКП 52.3.01-2020 (33520) Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка стоимости капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений, машино-мест как объектов недвижимого имущества

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 52.1.01-2024 (33520) Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка стоимости предприятий (бизнеса)

ТКП 52.3.04-2024 (33520) Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка стоимости не завершенных строительством объектов

ТКП 52.7.01-2020 (33520) Оценка стоимости объектов гражданских прав. Порядок проведения оценки стоимости имущества, находящегося в государственной собственности

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

ГОСТ 18486-87 Лесоводство. Термины и определения

ГОСТ 24909-81 Саженцы деревьев декоративных лиственных пород. Технические условия

ГОСТ 25769-83 Саженцы деревьев хвойных пород для озеленения городов. Технические условия

ГОСТ 26869-86 Саженцы декоративных кустарников. Технические условия

ГОСТ 28329-89 Озеленение городов. Термины и определения

Примечание - При пользовании настоящим техническим кодексом целесообразно проверить действие ссылочных документов на официальном сайте Национального фонда технических нормативных правовых актов в глобальной компьютерной сети Интернет.

Если ссылочные документы заменены (изменены), то при пользовании настоящим техническим кодексом следует руководствоваться действующими взамен документами. Если ссылочные документы отменены без замены, то положение, в котором дана ссылка на них, применяется в части, не затрагивающей эту ссылку.

3 Термины и определения

В настоящем техническом кодексе применяют термины, установленные в [1 – 3], ТКП 52.0.01, ТКП 52.0.03, ТКП 52.2.07, ТКП 52.3.01, ТКП 52.3.02, ТКП 52.3.04, ТКП 52.7.01, СТБ 52.0.02, а также следующие термины с соответствующими определениями:

3.1 многолетние насаждения: Объекты растительного мира, расположенные на определенной территории.

Примечание – К многолетним насаждениям относятся деревья, кустарники, газоны, цветники, в том числе выращиваемые и используемые для озеленения и декоративных функций на улицах, площадях, в парках, садах, скверах, на территории предприятий, во дворах жилых домов, на территории садовых домиков (дач), а также живые изгороди, снегозащитные и полезащитные полосы, другие искусственные насаждения.

3.2 дерево: Многолетнее насаждение с четко выраженным стволом, несущими боковыми ветвями и верхушечным побегом.

Примечание – Деревья подразделяются на хвойные и широколиственные (лиственные).

3.3 хвойные деревья: Деревья, отличающиеся жесткими, по большей части вечнозелеными, игловидными или чешуйчатыми листьями, называемыми хвоей или иглами, образуют шишки или производные от них структуры типа можжевеловых ягод.

3.4 лиственные (широколиственные) деревья: Деревья, имеющие широкие и плоские листья, опадающие обычно один раз в год, и у которых толщина значительно меньше длины и ширины.

3.5 кустарник: Многолетнее насаждение, ветвящееся у самой поверхности почвы (в отличие от деревьев) и не имеющее во взрослом состоянии главного ствола.

Примечание – Кустарники подразделяются на декоративные лиственные и красивоцветущие.

3.6 декоративные лиственные кустарники: Кустарники с яркоокрашенными или оригинальной формы листьями (далее – декоративные кустарники).

3.7 красивоцветущие кустарники: Кустарники, отличающиеся наличием крупных, яркоокрашенных цветков (соцветий) и/или оригинальностью формы цветков (соцветий), и/или продолжительным цветением (от 30 до 120 дней).

3.8 крупномер: Взрослое дерево и кустарник, у которых развита крона и корневая система, используемые для посадок с хозяйственной и декоративной целью, а также саженцы III–V групп.

3.9 хвойные породы: Деревья и кустарники, преимущественно вечнозеленые, с игловидными, чешуйчатыми или линейными листьями.

3.10 лиственные породы: Деревья и кустарники с пластинчатыми листьями, большей частью черешковыми.

3.11 широколиственная древесная порода: Древесная порода с относительно широкими листьями.

Примечание – К широколиственным породам принято относить: бук, дуб, граб, липу, клен, ильм, ясень.

3.12 газон: Искусственный травяной покров, создаваемый посевом семян специально подобранных трав, являющийся фоном для посадок и парковых сооружений и самостоятельным элементом ландшафтной композиции.

Примечание – Газоны подразделяются на следующие виды: партерный, обыкновенный, луговой, мавританский, спортивный, специального назначения. По способу создания выделяют рулонные газоны.

3.13 партерный газон: Газон, выполняющий исключительно декоративную функцию, формируемый на идеально ровной поверхности посевом преимущественно из одного или двух видов густых низкорослых культирующих злаковых трав (мятлика, овсяницы, полевицы и т.п.) и характеризующийся однородностью травостоя по цвету, густоте и высоте, отсутствием стойкости к вытаптыванию, и требующий постоянного ухода.

Примечание – Партерный газон создается в наиболее парадных местах объекта озеленения, в том числе у зданий и сооружений, декоративных водоемов, фонтанов, скульптур.

3.14 обыкновенный газон: Газон, выполняющий декоративную функцию, характеризующийся наличием смеси нескольких злаковых трав с различными типами кушения (без сорных трав), стойких к вытаптыванию, и отличающийся долголетием, устойчивостью к засухе и механическим повреждениям, занимающий значительную часть озеленяемых территорий любого назначения.

3.15 луговой газон: Газон, покрытый естественным травостоем, который частично рыхлят и засевают смесью многих видов луговых трав, и содержащийся в режиме луговых угодий, допускающем хождение, игры и отдых на траве.

3.16 мавританский газон: Газон, состоящий из трав газонного типа и степных, луговых и полевых цветов.

Примечание – Мавританский газон создается путем подсева к газонным злаковым травам цветущих растений.

3.17 спортивный газон: Газон с плотным эластичным дерновым покровом из устойчивых к вытаптыванию злаковых трав, требующий регулярного ухода и создаваемый сложными многокомпонентными травосмесями.

3.18 газон специального назначения: Газон, выполняющий преимущественно защитную функцию, препятствующий образованию пыли, эрозионным процессам и устраивающийся на склонах и откосах дорог, на придорожных полосах, территориях аэродромов, гидротехнических сооружениях, берегах рек и каналов.

3.19 рулонный газон: Газон, который выращивается на полях по специальной технологии, а потом пересаживается вместе с дерном.

3.20 цветник: Многолетние цветочные растения, высаженные на земельном участке геометрически правильной или свободной формы.

3.21 плодовые многолетние насаждения: Группа дикорастущих и возделываемых древесных, кустарниковых, полукустарниковых растений, многолетних кустарниковых растений и лиан, дающих сочные или твердые съедобные плоды.

3.22 ягодные многолетние насаждения: Группа многолетних дикорастущих и возделываемых кустарников, полукустарников, кустарниковых и травянистых растений, дающих сочные съедобные плоды (ягоды).

3.23 живые изгороди: Свободно растущие деревья и кустарники, высаженные в один и более рядов, выполняющие декоративную, ограждающую, маскировочную функцию или защитную функцию земельного участка.

3.24 бордюр: Неширокая полоса из низкорослых кустарников, многолетников или однолетников, окаймляющая газоны, площадки, дорожки, цветники.

Примечание – К бордюрам относятся невысокие живые изгороди высотой 50–70 см.

3.25 сад: Массив многолетних насаждений, расположенный на территории общего пользования, площадью от 3 га до 10 га, в селитебной зоне используемый для отдыха и отдельных видов развлечений и культурно-просветительской работы с возможным насыщением зрелищными, спортивно-оздоровительными и игровыми сооружениями.

3.26 санитарно-защитная зона: Массив многолетних насаждений, расположенный на территории с особым режимом использования, отделяющей селитебную часть города или сельского населенного пункта от объектов, оказывающих вредное воздействие (химическое, биологическое, физическое) на окружающую среду, размеры и организация которой обеспечивают достаточный уровень безопасности здоровья населения на ее границе и за ней.

3.27 растительный грунт: Искусственный плодородный субстрат, пригодный для роста и развития растений.

3.28 штамп: Часть ствола дерева от корневой шейки до первой скелетной ветви нижнего яруса кроны.

3.29 накопленный износ многолетних насаждений: Потеря стоимости многолетних насаждений в результате ухудшения их качественного состояния.

3.30 урожай: Валовой (общий) сбор растениеводческой продукции, полученной в результате выращивания определенной сельскохозяйственной культуры со всей площади ее посева (посадки) в хозяйстве, регионе или в стране.

3.31 урожайность: Количество растениеводческой продукции, получаемой с единицы площади – 1 га или 1 м² в тоннах, центнерах.

3.32 посадочный материал: Молодые древесные и кустарниковые растения, выращиваемые в специализированных лесных хозяйствах, ботанических садах, питомниках и других организациях.

3.33 посадка: Помещение в субстрат для дальнейшего развития уже сформировавшегося растения или его частей, используемых для вегетативного размножения, черенков, луковиц и т.п.

3.34 остаточный период плодоношения: Количество лет от даты оценки до окончания нормативного срока плодоношения.

3.35 питомник: Участок земли для выращивания саженцев многолетних насаждений, в том числе плодово-ягодных, предназначенных для продажи и высадки на соответствующих земельных участках.

Примечание – Под питомником подразумевают также предприятие или его специализированную часть, где выращивают необходимый посадочный материал.

3.36 лианы: Разнообразные вьющиеся растения, как деревянистые, с вечнозелеными или опадающими листьями, так и травянистые, с относительно слабыми тонкими многолетними или однолетними стеблями.

Примечание – К лианам относятся дикий виноград, виноград амурский, китайский лимонник, жимолость и др.

3.37 вид многолетних насаждений: Совокупность многолетних насаждений, обладающих общими биологическими признаками, способностью к скрещиванию и производству плодового потомства, формирующих популяционную систему, которая имеет общий ареал и общую эволюционную судьбу.

3.38 сорт: Группа многолетних насаждений, полученная в результате селекции и обладающая определенным набором характеристик (полезных или декоративных), которые отличает эту группу многолетних насаждений от других многолетних насаждений того же вида.

3.39 подвой: Многолетнее насаждение, к которому прирачивается черенок или почка прививаемого насаждения или сорта.

3.40 бонитировочный показатель: Расчетная величина в баллах, которой оценивается качественное состояние плодово-ягодных многолетних насаждений.

3.41 бонитет сада: Показатель качества насаждений, отражающий потенциальную (возможную) способность плодоношения.

3.42 промышленный плодовый сад: Сад, предназначенный для промышленной эксплуатации и получения дохода от плодово-ягодных многолетних насаждений, закладка которого осуществляется на основе проектно-сметной документации и разработанной технологии закладки, эксплуатации и обслуживания сада.

4 Общие положения

4.1 Настоящий технический кодекс применяется для проведения оценки стоимости следующих объектов оценки (за исключением лесов и деревьев, выращиваемых для получения древесины, т.е. используемых для получения готовой продукции только один раз при их рубке):

– единого объекта недвижимого имущества, представляющего собой совокупность земельного участка и его недвижимых улучшений, в том числе многолетних насаждений, включая имущественные права на них (далее – объект недвижимости);

– недвижимых улучшений, в том числе:

- а) деревьев;
- б) кустарников;
- в) газонов;
- г) цветников;
- д) живых изгородей и бордюров;
- е) плодовых многолетних насаждений;
- ж) ягодных многолетних насаждений;
- и) иных многолетних насаждений.

В рамках настоящего технического кодекса однолетние цветники и напочвенный покров не оцениваются.

4.1.1 Оценка стоимости объектов недвижимости в составе земельных участков, основных и вспомогательных недвижимых улучшений, а также расположенных на данных земельных участках многолетних насаждений, выполняющих эстетическую или экологическую функции, проводится в соответствии с ТКП 52.3.01.

4.1.2 Если производится оценка стоимости объекта недвижимости в составе земельного участка и жилого дома (садового домика (дачи)), гаража, принадлежащего физическому лицу) с примыкающими к нему строениями, пространственно отделенными от него хозяйственными постройками (подсобными и дворовыми), сооружениями, инженерными сетями, а также многолетними насаждениями, расположенными на данном земельном участке, определение рыночной стоимости такого объекта

недвижимости производится в соответствии с ТКП 52.3.02.

4.1.3 Если объектом оценки является объект недвижимости в составе земельного участка и многолетних насаждений, в том числе в садах, парках, бульварах, оценка стоимости такого объекта недвижимости производится в соответствии с настоящим техническим кодексом. При этом если на земельном участке кроме многолетних насаждений есть недвижимые улучшения, служащие для ухода за многолетними насаждениями (инженерные сети, сооружения, бытовки для хранения инвентаря, минеральных удобрений, отдыха работников и иное), оценка объекта недвижимости производится по настоящему техническому кодексу, а недвижимые улучшения оцениваются в соответствии с ТКП 52.3.01.

4.1.4 Если объектом оценки являются многолетние насаждения, определение их стоимости производится в соответствии с настоящим техническим кодексом.

4.2 Определение результата независимой оценки и подготовка документов оценки проводится в целях:

- а) продажи без проведения аукциона либо конкурса;
- б) внесения в виде неденежного вклада в уставный фонд юридического лица;
- в) продажи на торгах (аукционе) или по конкурсу;
- г) передачи в залог (ипотеку);
- д) безвозмездного отчуждения;
- е) безвозмездной передачи;
- ж) передачи в безвозмездное пользование, аренду;
- з) передачи в доверительное управление;
- и) мены;
- к) наследования;
- л) разрешения имущественных споров;
- м) реализации управленческих решений;
- н) постановления на баланс излишков активов, выявленных в результате инвентаризации;
- о) постановления на баланс активов, полученных безвозмездно;
- п) проведения переоценки методом прямой оценки основных средств, доходных вложений в материальные активы;
- р) разделения (выделения) первоначальной (переоцененной, остаточной) стоимости инвентарного объекта;
- с) реализации объекта оценки в рамках исполнительного производства [4];
- т) продажи в процедуре урегулирования неплатежеспособности [5];
- у) исчисления подоходного налога;
- ф) добровольного страхования;
- х) определения размера убытков, причиняемых землепользователям изъятием или временным занятием земельных участков и сносом расположенных на них многолетних насаждений;
- ц) иных, не противоречащих законодательным актам.

Определение стоимости удаляемых многолетних насаждений для цели оценки, отраженной в 4.2, перечисление х), производится в соответствии с [6], [7], если иное не предусмотрено законодательными актами.

4.3 Для цели оценки, отраженной в 4.2, перечисление г), к объекту недвижимости могут приравниваться:

- недвижимые улучшения, в том числе многолетние насаждения, расположенные на земельных участках, предоставленных на правах, отличных от права собственности и права аренды;
- объекты оценки (недвижимые улучшения), в том числе многолетние насаждения, которые будут созданы в будущем с предполагаемыми имущественными правами на земельный участок и недвижимые улучшения.

Цель оценки «реализация управленческого решения» используется только для определения целесообразности принятия решения об осуществлении сделки или иного юридически значимого действия, но не может использоваться для целей оценки, отраженных в перечислениях а) – л), н) – ц).

В зависимости от целей оценки выбирается предмет оценки.

5 Процедура оценки

5.1 Процедура оценки может включать следующие этапы:

- а) заключение договора на оказание услуг по проведению независимой оценки (далее – договор),

составление задания на оценку стоимости;

б) сбор и анализ информации;

в) описание процедуры оценки;

г) анализ данных, использованных для оценки стоимости;

д) осмотр объекта оценки;

е) определение предпосылок и ограничений, с учетом которых определяется результат независимой оценки;

ж) анализ рынка объектов-аналогов;

з) анализ местоположения объекта оценки;

и) описание объекта оценки (техническое и иное, включая перечень ограничений (обременений), прав на объект оценки, при их наличии);

к) обоснование применения использованных методов оценки и методов расчета стоимости;

л) расчеты и их обоснование, определение стоимости выбранными методами оценки и методами расчета стоимости;

м) обоснование результата независимой оценки;

н) составление и оформление отчета о независимой оценке (далее – отчет об оценке);

о) составление и оформление заключения о независимой оценке (далее – заключение об оценке).

Процедура оценки индексным методом оценки осуществляется в соответствии с перечислениями а), б), г), л), о), п). В случае необходимости порядок проведения оценки стоимости индексным методом оценки может дополнительно включать перечисления в), е), з), и).

Если независимая оценка производится для цели оценки, отраженной в 4.2, перечисление р), в порядок проведения независимой оценки включаются перечисления а), б), в), г), е), и), к), л), н), о), а выделение (разделение) первоначальной стоимости инвентарного объекта производится в соответствии с 7.5.

Процедура оценки индексным методом оценки проводится в соответствии с разделом 6, рыночными методами оценки – в соответствии с разделами 8–10, объектов государственной собственности – с учетом ТКП 52.7.01.

5.2 Особенности выполнения и отражения в отчете об оценке отдельных этапов процедуры оценки представлены в настоящем разделе.

5.3 Заключение договора и составление задания на оценку производятся в соответствии с ТКП 52.0.01.

По многолетним насаждениям в задании на оценку указываются количество, порода, вид, сорт, возраст, другие сведения, от которых зависит их стоимость. Сведения о многолетних насаждениях рекомендуется систематизировать в соответствии с классификацией многолетних насаждений, представленной в приложении А: в таблице А.1 – для деревьев, в таблице А.2 – для кустарников, в таблице А.3 – для газонов, в таблице А.4 – для плодовых и ягодных многолетних насаждений.

5.4 Сбор и анализ исходной информации, правила ее оформления и представления в отчете об оценке указаны в ТКП 52.0.01. Состав документов, предоставляемых заказчиком оценки, источники информации, собираемой оценщиком самостоятельно и используемой при проведении независимой оценки, принимаются в соответствии с настоящим техническим кодексом.

5.4.1 Для проведения независимой оценки заказчик оценки предоставляет информацию об объекте (объектах) оценки, необходимую для определения результата независимой оценки, включая следующие документы (сведения):

– копию паспорта ландшафтно-архитектурного объекта (при его наличии), рабочего дневника учета объектов растительного мира [8], [9], проекта санитарно-защитной зоны либо другого документа по учету объектов растительного мира;

– копию договора (договоров) аренды, в том числе на земельный участок;

– сведения о расходах на содержание и эксплуатацию объекта оценки;

– сведения о затратах по многолетним насаждениям, в том числе затратах на посадку, уход, удобрения, обработку, содержание и др.;

– копию инвентарной карточки учета объекта основных средств по объекту оценки (далее – инвентарная карточка) или первичных учетных документов (счета-фактуры, товарно-транспортные накладные, другие);

– сведения о доходах по объекту оценки;

– копии правоустанавливающих документов на объект оценки (договора купли-продажи, мены и др.);

– данные бухгалтерского учета и других необходимых документов соответствующих служб юридического лица, или выписок из книг и учета доходов и расходов организаций и индивидуальных предпринимателей, применяющих упрощенную систему налогообложения (далее – книга учета);

- акт осмотра заказчиком оценки (комиссией заказчика оценки);
- иные.

Необходимость предоставления всех документов (сведений) или их части определяется оценщиком.

5.4.2 В процедуре оценки могут использоваться следующие источники информации:

- прайс-листы, проспекты;
- классификаторы;
- нормативные сроки службы основных средств [10];
- информация, размещенная на интернет-сайтах;
- прейскуранты и справочники цен;
- информация поставщиков, дилеров, официальных дистрибьюторов;
- информация о ценах объектов-аналогов – многолетних насаждений по данным лесхозов, ботанических садов и других специализированных организаций по выращиванию посадочного материала, а также данные организаций, занимающихся продажей многолетних насаждений;
- информация о договорных ставках аренды по объектам оценки и (или) объектам-аналогам;
- справочная и нормативная литература;
- литература по оценке стоимости;
- экспертные мнения специалистов по вопросам плодоводства, растениеводства и садово-паркового строительства;
- данные из средств массовой информации;
- данные по материалам проведенной инвентаризации садов;
- инвестиционные проекты на закладку плодовых и ягодных культур;
- типовые технологические карты по обслуживанию и эксплуатации плодово-ягодных насаждений;
- статистические данные о площадях земель под постоянными культурами, к которым относятся сельскохозяйственные земли, занятые искусственно созданной древесно-кустарниковой растительностью (насаждениями) или насаждениями травянистых многолетних растений, предназначенными для получения урожая плодов, продовольственного, технического и лекарственного растительного сырья, а также для озеленения [11];
- статистические данные о валовом сборе и урожайности плодов семечковых, косточковых и ягодных культур;
- статистические данные о зеленых насаждениях [12];
- текущие затраты на проведение работ по выращиванию и плодоношению плодово-ягодных многолетних насаждений;
- затраты на посадку и выращивание многолетних плодовых и ягодных насаждений, на создание (закладку и уход) защитных полос;
- результаты научно-исследовательских работ, полученные применительно к условиям Республики Беларусь;
- информация по индивидуальным опросам специалистов;
- отчеты об оценке объектов-аналогов и (или) объектов оценки;
- базы данных исполнителей оценки и других организаций, ведущих такие базы;
- иные источники.

5.5 Описание процедуры оценки производится в соответствии с ТКП 52.0.01 с учетом особенностей, отраженных в настоящем разделе.

5.6 Анализ данных, использованных для оценки стоимости, производится в соответствии с ТКП 52.0.01.

5.7 Осмотр объекта оценки производится в соответствии с ТКП 52.0.01 и особенностями, указанными в настоящем техническом кодексе.

5.7.1 Осмотр многолетних насаждений как недвижимых улучшений производится в период вегетации (с начала мая по конец сентября месяца). Осмотр многолетних насаждений может проводиться в более ранний или более поздний период в случае возможности определения качественного состояния многолетних насаждений. Осмотр многолетних насаждений с ноября по апрель месяц включительно, как правило, не проводится.

5.7.2 Заказчик оценки обеспечивает возможность проведения осмотра объекта оценки.

5.7.3 При осмотре многолетних насаждений уточняются:

- перечень объектов оценки и их количество;
- качественное состояние объектов оценки;
- порода, вид, сорт объекта оценки;
- длина окружности ствола;
- возраст объектов оценки;
- занимаемая площадь;
- иное.

5.7.3.1 При выявлении по результатам осмотра дополнительных многолетних насаждений, относящихся к объекту оценки, оценка стоимости которых не предусмотрена договором, исполнитель оценки составляет перечень таких объектов, и письменно информирует об этом заказчика оценки. Оценка стоимости многолетних насаждений, выявленных по результатам осмотра, производится в случае заключения дополнительного соглашения к договору. В противном случае оценщик в предположениях и ограничениях отражает факт наличия недвижимых улучшений, относящихся к объекту оценки, но не включенных в его состав, а также влияние этого факта на результат независимой оценки.

5.7.3.2 Если осмотр многолетних насаждений не дает представления о их фактическом состоянии, а также в случае отсутствия паспорта ландшафтно-архитектурного объекта, рабочего дневника учета объектов растительного мира, проекта санитарно-защитной зоны либо другого документа по учету объектов растительного мира, содержащего необходимые сведения для проведения оценки их стоимости, необходимые сведения предоставляются заказчиком оценки или третьими лицами.

5.7.3.3 При осмотре многолетних насаждений оценщиком или заказчиком оценки устанавливаются фактическое их количество, качественное состояние (износ).

Качественное состояние декоративных многолетних насаждений определяется в соответствии со шкалой экспертных оценок качественного состояния по приложениям Б - Е, плодово-ягодных многолетних насаждений – в соответствии со шкалой качественной оценки плодово-ягодных насаждений многолетних насаждений по приложению Ж, коэффициент качественного состояния плодово-ягодных многолетних насаждений определяется по приложению К.

5.7.3.4 При осмотре многолетних насаждений информация систематизируется по характерным для них признакам: порода указывается для деревьев, кустарников, вид – для деревьев, кустарников, газонов, цветников. Длина окружности ствола указывается для деревьев. Сорт плодовых и ягодных многолетних насаждений может отражаться при проведении оценки стоимости доходным или сравнительным методами оценки, если выбранная методика оценки предусматривает его влияние на стоимость объекта оценки.

При осмотре деревьев длину окружности ствола дерева измеряют на высоте 1,3 м от уровня земли. Если скелетные ветви первого яруса находятся ниже 1,3 м, длину окружности ствола измеряют на уровне отхождения скелетных ветвей первого яруса, т.е. на высоте штамба. Если дерево имеет несколько стволов, в расчетах каждый ствол учитывается отдельно.

Возраст, а также высота многолетних насаждений могут определяться по паспорту ландшафтно-архитектурного объекта, рабочему дневнику учета объектов растительного мира и другим документам, в которых отражается возраст объектов оценки.

Площадь, занимаемая газонами, цветниками, живыми изгородями и бордюрами, скверами, бульварами, парками, садами, санитарно-защитными зонами, питомниками и другими насаждениями, может определяться по паспорту ландшафтно-архитектурного объекта и другим документам, предоставленным заказчиком оценки.

Если документы, подтверждающие возраст многолетних насаждений, в том числе кустарников, цветников, живых изгородей, бордюров, или площадь, занимаемую газонами, цветниками, живыми изгородями и бордюрами, скверами, бульварами, парками, садами, санитарно-защитными зонами, питомниками и другими насаждениями, отсутствуют, эти характеристики могут быть приняты по сведениям, представленным заказчиком оценки или третьими лицами.

5.7.3.5 В компетенцию оценщика не входит проведение инвентаризации и учета объектов растительного мира. В случае необходимости выполнения указанных работ при проведении независимой оценки исполнитель оценки информирует об этом заказчика оценки. Исполнитель оценки может привлекать на договорной основе в соответствии с законодательством специалистов либо организации, специализирующиеся на выполнении данных работ.

5.7.3.6 Если оцениваются плодово-ягодные многолетние насаждения в промышленном плодовом саду, проводится инвентаризация сада с привлечением специализированных организаций. По результатам инвентаризации сада специализированной организацией представляется акт инвентаризации плодово-ягодных насаждений, в котором указываются схема посадки, количество многолетних насаждений при посадке и фактически расположенное в промышленном саду на дату

инвентаризации сада; усохшие, вымерзшие, отсутствующие многолетние насаждения (далее – выпад), плотность посадки, описание состояния сада по кварталам, средняя окружность ствола деревьев в квартале, общие рекомендации по уходу за садом и перспективы плодоношения. При этом качественное состояние сада оценивается на основе оценки бонитета сада и расчета бонитировочных показателей. Бонитировочные показатели рассчитываются в соответствии с приложением К.

5.7.3.7 По результатам осмотра многолетних насаждений составляется акт осмотра оценщиком согласно приложению Л или акт осмотра заказчиком оценки согласно приложению М.

5.7.4 При проведении независимой оценки без осмотра в случаях, предусмотренных в ТКП 52.0.01 и в настоящем техническом кодексе, заказчиком оценки или третьими лицами предоставляются все идентификационные характеристики объекта оценки, а также акт осмотра объекта оценки.

5.7.5 Заказчик оценки или третьи лица предоставляют все идентификационные характеристики объекта оценки при оценке садов, парков и других аналогичных объектов, расположенных на больших площадях. При этом в акте осмотра выпад могут указываться в процентах от общего количества многолетних насаждений по кварталам, а в случае различного состояния многолетних насаждений – по выделенным частям внутри квартала. Если посадка многолетних насаждений проводилась в один год, в акте осмотра может указываться средний диаметр ствола и средняя высота многолетнего насаждения по кварталу или рядам внутри квартала.

5.7.6 Осмотр многолетних насаждений может не проводиться при наличии рабочего дневника учета объектов растительного мира, последняя информация о качественном состоянии многолетних насаждений, в котором отражена не позднее, чем за 6 месяцев до даты оценки или паспорта ландшафтно-архитектурного объекта, или акта осмотра многолетних насаждений, составленных не более чем за 6 месяцев до даты оценки.

5.8 Описание предпосылок и ограничений, с учетом которых определяется результат независимой оценки, производится в соответствии с ТКП 52.0.01 и настоящим техническим кодексом.

Основные предпосылки и ограничения могут быть установлены, если это не противоречит настоящему техническому кодексу и иному законодательству, в отношении:

- осмотра объекта оценки или отказа от него в случаях, предусмотренных в ТКП 52.0.01 и настоящем техническом кодексе;
- рынка объектов-аналогов;
- условий осуществления конкретных юридически значимых действий, если законодательством предусмотрено проведение независимой оценки до их осуществления;
- влияния на результат независимой оценки предпосылок и ограничений;
- ограничений (обременений) по объекту оценки;
- иного.

5.9 При анализе рынка многолетних насаждений исследуются цены предложений, сделок объектов-аналогов, тенденции изменения цен, условия продажи, условия финансирования. В случае, если для определения стоимости многолетних насаждений информации на рынке Республики Беларусь недостаточно, оценщик может использовать источники информации по зарубежным рынкам с последующей корректировкой и приведением полученных данных к условиям Республики Беларусь, если иное не предусмотрено заданием на оценку или договором. Исследования проводятся только в отношении тех факторов, информацию о которых можно найти на дату оценки.

По приоритетности следует подбирать и использовать информацию по объектам-аналогам:

- Российской Федерации, Украины;
- Республики Польша, Латвийской Республики, Литовской Республики и Эстонской Республики;
- иных стран ЕС и СНГ;
- иных стран.

Объем проводимых исследований определяется оценщиком в зависимости от особенностей объекта оценки, имеющейся информации на рынке, факторов, влияющих на его стоимость.

При оценке стоимости объектов оценки в соответствии с ТКП 52.1.01 анализ рынка объектов-аналогов проводится укрупненно.

В случае определения размера убытков при изъятии земельных участков и сносе расположенных на них недвижимых улучшений, в том числе многолетних насаждений, вывод о влиянии многолетних насаждений на стоимость объекта оценки указывается в анализе рынка в отчете об оценке и в заключении об оценке.

5.10 При анализе местоположения многолетних насаждений указываются факторы, увеличивающие или уменьшающие стоимость самих многолетних насаждений.

5.11 Описание объекта оценки зависит от вида объекта оценки, особенностей объекта оценки.

Описание многолетних насаждений зависит от выбранных методов оценки и методов расчета стоимости, а также других факторов, влияющих на стоимость объекта оценки.

При описании деревьев отражаются порода и вид дерева, длина окружности дерева, диаметр ствола, качественное состояние по акту осмотра, рабочему дневнику учета объектов растительного мира, паспорту ландшафтно-архитектурного объекта при выполнении условия 5.7.6.

Диаметр ствола дерева может определяться расчетным путем с использованием данных о длине окружности ствола по формуле

$$D = \frac{L}{\pi} \quad (1)$$

где D – диаметр ствола, см;

L – длина окружности ствола дерева, см;

π – 3,14.

При описании кустарников отражается их порода, вид, возраст, качественное состояние по акту осмотра.

При описании плодовых и ягодных многолетних насаждений отражаются характеристики деревьев (для семечковых, косточковых, орехоплодных) или характеристики кустарников, а при оценке их стоимости с использованием доходного метода оценки или комбинации доходного и сравнительного методов оценки указывается также урожайность.

При описании многолетних насаждений, таких как газоны, цветники, живые изгороди, парки, бульвары, сады, скверы, питомники, указываются их площадь, вид, возраст, качественное состояние в соответствии с актом осмотра.

Описание таких объектов оценки, как санитарно-защитные зоны, зависит от состава многолетних насаждений.

5.12 Обоснование применения использованных методов оценки и методов расчета стоимости производится в соответствии с ТКП 52.0.01 и настоящим техническим кодексом.

5.13 Расчеты и их обоснование, определение стоимости выбранными методами оценки и методами расчета стоимости производятся в соответствии с ТКП 52.0.01 и настоящим техническим кодексом. Цены оценки принимаются в соответствии с ТКП 52.0.01.

5.14 Обоснование результата независимой оценки производится в соответствии с ТКП 52.0.01.

5.14.1 По завершении расчета стоимости многолетних насаждений рыночными методами оценки полученный результат независимой оценки анализируется с целью определения его адекватности среднему значению рыночной стоимости. При этом стоимость многолетних насаждений сопоставляется со средней рыночной стоимостью объектов-аналогов на рынке многолетних насаждений. Если рыночная стоимость многолетних насаждений значительно отличается от среднего значения стоимости объектов-аналогов на рынке многолетних насаждений, оценщик производит анализ исходной информации и выполненных расчетов с целью определения причин такого несоответствия. При этом среднее значение стоимости объектов-аналогов для многолетних насаждений может рассчитываться по расчетной рыночной стоимости как среднее значение стоимости саженцев на рынке многолетних насаждений на дату оценки, умноженное на коэффициент роста стоимости в соответствии с 8.7.1.1.2. Проведение данного анализа может производиться с использованием других статистических показателей в расчете на соответствующую единицу объектов-аналогов.

После выявления факторов, которые повлияли на результат независимой оценки, оценщик вносит изменения в соответствующие расчеты или обосновывает такое несоответствие.

5.14.2 Требования к отражению в заключении об оценке и в отчете об оценке результата независимой оценки, в том числе правила округления результата независимой оценки, приведены в ТКП 52.0.01.

5.15 Отчет об оценке должен включать:

- номер и дату отчета об оценке;
- титульный лист;
- краткие факты и выводы по результатам оценки стоимости, в том числе наименование объекта оценки, дату оценки, цены оценки (если дата оценки и цены оценки различны), валюту оценки, курсы

валют, использованные в независимой оценке, цель оценки, дату осмотра объекта оценки и предмет оценки, методы оценки, методы расчета стоимости, результат независимой оценки;

- описание процедуры оценки;
- анализ данных, использованных для оценки стоимости;
- основные предпосылки и ограничения, с учетом которых определяется результат независимой оценки;
- анализ рынка объектов-аналогов (в случае использования рыночных методов оценки);
- описание объекта оценки;
- обоснование применения использованных методов оценки и методов расчета стоимости;
- расчеты и их обоснование, описание процедуры определения стоимости выбранными методами оценки и методами расчета стоимости;
- результат независимой оценки;
- сведения о заказчике оценки;
- сведения об исполнителе оценки, оценщиках;
- перечень используемых нормативных правовых актов, в том числе ТНПА, литературных источников;
- приложения, в том числе данные, использованные для оценки стоимости, с приложением соответствующих документов (их копий), материалов и иной информации;
- иную информацию, предусмотренную ТКП 52.0.01.

Примечание – Под датой отчета об оценке понимается дата регистрации заключения об оценке.

Отчет об оценке может содержать иную информацию по соглашению сторон, а также по усмотрению исполнителя оценки.

5.16 Оформление отчета об оценке производится в соответствии с ТКП 52.0.01 с учетом особенностей объекта оценки.

5.17 Оформление заключения об оценке производится в соответствии с ТКП 52.0.01 с учетом особенностей объекта оценки.

5.18 Замена документов оценки, выдача дубликатов и копий документов оценки выполняется в соответствии с требованиями, изложенными в ТКП 52.0.01.

6 Индексный метод оценки

6.1 Индексный метод оценки представляет собой метод оценки, основанный на применении коэффициентов и (или) индексов к стоимости, принятой в качестве базы для определения оценочной стоимости объекта оценки.

6.2 Индексный метод оценки не применяется для оценки стоимости объектов оценки для целей оценки, указанных в 4.2, перечисления н) – с), х). (за исключением случаев, когда законодательством для цели оценки, указанной в 4.2, перечисление ц) предусмотрено использование оценочной стоимости).

Если законодательством для цели оценки, указанной в 4.2, перечисление ц), предусмотрено использование оценочной стоимости, ее определение производится в порядке, установленном настоящим разделом для целей оценки, указанных в 4.2, перечисления а) – г), и) – м), у).

6.3 Если иное не предусмотрено законодательством, датой оценки для целей оценки, указанных в 4.2, перечисления а) – м), является первое число месяца, на которое проводится оценка стоимости.

6.4 Базой для определения оценочной стоимости объектов оценки является для принадлежащих:

1) юридическим лицам:

– остаточная стоимость, рассчитанная по данным бухгалтерского учета и отчетности, на дату оценки с учетом переоценок, проводимых в соответствии с законодательством (далее – переоценки), при соблюдении особенностей, изложенных в настоящем разделе (далее – остаточная стоимость), по объектам оценки, числящимся в бухгалтерском учете в составе основных средств, доходных вложений в материальные активы (далее – основные средства);

– балансовая стоимость по данным бухгалтерского учета и отчетности на дату отражения в составе вложений в долгосрочные активы (далее – балансовая стоимость) по объектам оценки, принимаемым к бухгалтерскому учету в качестве основных средств, но числящимся на счете 08 «Вложения в долгосрочные активы» (далее – вложения в долгосрочные активы);

Для юридических лиц, ведущих учет в книге учета доходов и расходов, база для определения оценочной стоимости принимается по правилам, установленным настоящим разделом для юридических лиц, ведущих бухгалтерский учет и отчетность, с учетом особенностей ведения учета в книге учета доходов и расходов.

2) физическим лицам, в том числе индивидуальным предпринимателям, – остаточная стоимость объекта оценки, установленная на основании исходной информации, используемой оценщиком.

3) для всех субъектов при отсутствии документов, позволяющих определить перечисленные выше показатели, недостоверности данных или необходимости уточнения первичной информации, предоставленной заказчиком оценки, – остаточная стоимость объектов оценки. В этом случае остаточная стоимость объектов оценки определяется как разность между стоимостью восстановления или стоимостью замещения и физическим износом. Физический износ многолетних насаждений определяется методом нормативного износа, за исключением случаев, предусмотренных законодательством.

6.5 Оценочная стоимость объектов оценки, принадлежащих юридическим лицам, определяется по формуле

$$C_{oc} = C_{ост} (C_б) \times K_{пер}, \quad (2)$$

где C_{oc} – оценочная стоимость объекта оценки, руб.;

$C_{ост}$ – остаточная стоимость, руб.;

$C_б$ – балансовая стоимость (в отношении вложений в долгосрочные активы), руб.;

$K_{пер}$ – коэффициент пересчета.

6.5.1 Коэффициент пересчета принимается для целей оценки, указанных в 4.2, перечисления:

– а) – г), и) – м), у) – равным коэффициенту изменения стоимости видов (групп) основных средств, ежемесячно доводимому Национальным статистическим комитетом (далее – КИС ОС). Округляется до четырех знаков после запятой;

– а) – г), и) – м), у) – в случае наличия затрат на модернизацию, отнесенных на увеличение стоимости объекта оценки, и (или) обособленно учитываемых затрат (процентов по кредитам и займам), включенных в стоимость объекта оценки, в течение периода, прошедшего после даты проведения последней переоценки или даты принятия к бухгалтерскому учету до даты оценки – равным единице;

– д) – з) – равным единице.

Коэффициенты изменения стоимости видов (групп) основных средств принимаются по виду (группе) основных средств «Инструмент. Инвентарь и принадлежности, основные средства прочие».

6.5.1.1 КИС ОС по объектам оценки, числящимся в составе основных средств, применяется на первое число месяца, предшествующего дате оценки (за исключением случая проведения оценки стоимости на 1 января текущего года, когда КИС ОС применяется на 1 января текущего года), к дате проведения последней переоценки.

6.5.1.2 В случае, если в соответствии с законодательством юридическим лицом переоценка, числящихся в его бухгалтерском учете основных средств, на 1 января текущего года не проводилась, КИС ОС применяются к декабрю года, предшествующего дате проведения этим юридическим лицом последней переоценки.

6.5.1.3 КИС ОС равен единице в случае проведения оценки стоимости объектов оценки, числящихся в составе основных средств, на 1 января или 1 февраля текущего года, когда переоценка проводилась на 1 января текущего года.

6.5.1.4 В случае, если объект оценки, числящийся в составе основных средств, принят к бухгалтерскому учету в течение периода, прошедшего с даты последней переоценки, проведенной юридическим лицом, КИС ОС принимается к дате его принятия к бухгалтерскому учету в качестве основного средства (за исключением случая, указанного в 6.5.1.5).

6.5.1.5 Если объект оценки, числящийся в составе основных средств, получен безвозмездно в течение периода, прошедшего с даты последней переоценки, проведенной юридическим лицом, КИС ОС принимается:

– к дате принятия к бухгалтерскому учету – по объектам оценки, первоначальная стоимость которых определена на основании заключения об оценке или документов, подтверждающих стоимость аналогичных объектов;

– к декабрю года, предшествующего дате последней переоценки – по объектам оценки, первоначальная стоимость которых принимающей стороной определена исходя из стоимости, отраженной в бухгалтерском учете у передающей стороны с учетом последней переоценки;

– к дате принятия к бухгалтерскому учету передающей стороной – по объектам оценки, приобретенным в период после последней переоценки и принятым к бухгалтерскому учету принимающей стороной по стоимости, отраженной в бухгалтерском учете у передающей стороны на дату передачи.

6.5.1.6 В случае, если объект оценки выявлен в ходе инвентаризации как излишек в течение периода, прошедшего после даты последней переоценки, и принят в состав основных средств, КИС ОС принимается к дате его принятия к бухгалтерскому учету в качестве основного средства.

6.5.1.7 КИС ОС по объектам оценки, числящимся в составе вложений в долгосрочные активы применяется на первое число месяца, предшествующего дате оценки (за исключением случая проведения оценки стоимости на 1 января текущего года, когда КИС ОС применяется на 1 января текущего года), к дате отражения их балансовой стоимости в составе вложений в долгосрочные активы.

6.5.2 Остаточная стоимость рассчитывается по формуле

$$C_{ост} = ПС - A_{нак}, \quad (3)$$

где $ПС$ – переоцененная (первоначальная) стоимость объекта оценки, отраженного в составе основных средств, по данным бухгалтерского учета и отчетности юридического лица в ценах на дату проведения им последней переоценки или на дату принятия к бухгалтерскому учету в качестве основного средства (для объектов оценки, принятых к бухгалтерскому учету в течение периода, прошедшего после даты проведения последней переоценки), руб.;

$A_{нак}$ – накопленная амортизация объекта оценки по данным бухгалтерского учета и отчетности юридического лица на дату оценки с учетом переоценок (далее – накопленная амортизация), руб.

6.5.2.1 Для целей оценки, указанных в 4.2, перечисления а) – г), и) – м), у) по полностью самортизированным объектам оценки их переоцененная стоимость определяется с учетом КИС ОС, применяемых при проведении переоценки, аналогичных объектов основных средств, имеющих остаточную стоимость.

6.5.2.2 Первоначальная стоимость многолетних насаждений определяется на дату принятия юридическим лицом многолетних насаждений к бухгалтерскому учету, в случае определения переоцененной стоимости многолетних насаждений методом прямой оценки – на дату проведения его переоценки.

6.5.3 В случае наличия затрат на модернизацию, отнесенных на увеличение стоимости объекта оценки, и (или) обособленно учитываемых затрат (процентов по кредитам и займам) в течение периода, прошедшего после даты проведения его последней переоценки, остаточная стоимость для целей оценки, указанных в 4.2, перечисления а) – г), и) – м), у) определяется по формуле

$$C_{ост} = ПС^{мод} \times (1 - A_{нак}), \quad (4)$$

где $ПС^{мод}$ – переоцененная стоимость объекта оценки на дату оценки при наличии затрат на модернизацию, отнесенных на увеличение стоимости объекта оценки, и (или) обособленно учитываемых затрат (процентов по кредитам и займам) в течение периода, прошедшего после даты проведения последней переоценки, руб.;

$A_{нак}$ – накопленная амортизация по данным бухгалтерского учета и отчетности юридического лица на дату оценки (далее – накопленная амортизация), доли.

6.5.3.1 Переоцененная стоимость объекта оценки на дату оценки при наличии затрат на модернизацию, отнесенных на увеличение стоимости объекта оценки, и (или) обособленно учитываемых затрат (процентов по кредитам и займам) в течение периода, прошедшего после даты проведения последней переоценки, определяется по формуле

$$ПС^{мод} = ПС_{ос} + ПС_{мод} + \sum_i^n П_{p_i}, \quad (5)$$

где $ПС_{ос}$ – переоцененная стоимость без модернизации, руб.;

$ПС_{мод}$ – переоцененная стоимость модернизации, руб.;

$$\sum_i^n П_{p_i}$$

– обособленно учитываемые затраты (проценты по кредитам и займам), произведенные в течение периода, прошедшего после даты проведения последней переоценки, и включенные в стоимость

объекта оценки, руб.;

i – порядковый номер периода;

n – количество периодов, в которых отражаются обособленно учитываемые затраты.

6.5.3.2 Переоцененная стоимость без модернизации определяется по формуле

$$PC_{oc} = PC^1 \times K_{oc}^{\partial}, \quad (6)$$

где PC^1 – переоцененная (первоначальная) стоимость объекта оценки по данным бухгалтерского учета и отчетности юридического лица в ценах на дату проведения им последней переоценки или на дату принятия к бухгалтерскому учету в качестве основного средства (для объектов оценки, принятых к бухгалтерскому учету в течение периода, прошедшего после даты проведения последней переоценки) без учета затрат на модернизацию, отнесенных на увеличение стоимости объекта оценки, и (или) обособленно учитываемых затрат (процентов по кредитам и займам), включенных в стоимость объекта оценки, в течение периода, прошедшего после даты проведения последней переоценки, руб.;

K_{oc}^{∂} – сводный коэффициент дооценки. Принимается аналогично правилам КИС ОС.

6.5.3.3 Переоцененная стоимость модернизации определяется по формуле

$$PC_{mod} = \sum_i^m PC_{mod_i} \times K_{oc_i}^{\partial}, \quad (7)$$

где PC_{mod_i} – затраты на модернизацию, отнесенные на увеличение стоимости объекта оценки в i периоде, руб.;

$K_{oc_i}^{\partial}$ – сводный коэффициент дооценки в i периоде. Принимается аналогично правилам КИС ОС;

i – порядковый номер периода;

m – количество периодов отнесения затрат на модернизацию на увеличение стоимости объекта оценки.

6.5.4 В случае исследования величины переоцененной стоимости, отраженной в бухгалтерском учете, и правильности проведенных переоценок следует руководствоваться законодательством, регулирующим порядок проведения переоценки, в том числе [13].

6.5.5 Информация об отражении обособленно учитываемых затрат (процентов по кредитам и займам) в соответствии с законодательством о бухгалтерском учете и отчетности приведена в приложении Н.

6.5.6 Накопленная амортизация принимается по данным бухгалтерского учета от даты принятия к бухгалтерскому учету объекта оценки до даты оценки, в том числе для объектов оценки, по которым проведена модернизация. В случае исследования величины накопленной амортизации, отраженной в бухгалтерском учете, следует руководствоваться законодательством, регулирующим порядок начисления амортизации, в том числе [14].

6.5.7 Для целей оценки, указанных в 4.2, перечисления а) – г), и) – м), у) остаточная стоимость определяется в размере 10 % от первоначальной (переоцененной) стоимости, если накопленная амортизация по данным бухгалтерского учета и отчетности на дату оценки составляет более 90 % от первоначальной (переоцененной) стоимости.

6.5.8 По объектам оценки, числящимся в бухгалтерском учете юридического лица, в составе вложений в долгосрочные активы, накопленная амортизация не рассчитывается.

6.5.9 Расчет оценочной стоимости, производимый в соответствии с 6.5, может оформляться в соответствии с формой, приведенной в приложении П.

6.6 Если базой оценки является остаточная стоимость объекта оценки, оценочная стоимость объекта оценки на дату оценки рассчитывается по формуле

$$C_{oc} = C_{ост}^{\partial} \times K_{пер}, \quad (8)$$

где C_{oc} – оценочная стоимость объекта оценки на дату оценки в ценах на первое число месяца, руб.;

$C_{ост}^{\partial}$ – остаточная стоимость многолетнего насаждения в текущем уровне цен на дату оценки, руб.;

$K_{пер}$ – коэффициент пересчета, равный единице.

6.6.1 Остаточная стоимость объекта оценки на дату оценки определяется по формуле

$$C_{ост}^{\phi} = C_{\phi}(C_3) \times (1 - I_{физ}), \quad (9)$$

где $C_{\phi}(C_3)$ – стоимость восстановления или стоимость замещения на дату оценки, руб.;

$I_{физ}$ – физический износ объекта оценки на дату оценки, доли.

Физический износ объекта оценки определяется методом нормативного износа. При этом относительная величина физического износа определяется в соответствии с 8.8.

Стоимость восстановления или стоимость замещения рассчитывается в соответствии с 8.7.

6.6.1.1 Для целей, указанных в 4.2, перечисления а) – г), и) – м), у) остаточная стоимость объекта оценки, физический износ которых по данным расчета методом нормативного износа на дату оценки составляет более 90 % от стоимости восстановления или стоимости замещения, определяется в размере 10 % от стоимости восстановления или стоимости замещения.

6.6.2 Расчет оценочной стоимости, производимый в соответствии с 6.6, может оформляться в соответствии с формой, приведенной в приложении Р.

6.7 Оценка стоимости доли в имущественном праве на объект оценки при определении оценочной стоимости проводится пропорционально размеру доли в имущественном праве.

6.8 Пересчет оценочной стоимости объекта оценки в иностранную валюту производится по официальному курсу белорусского рубля по отношению к иностранным валютам, установленному Национальным банком на день, предшествующий дате оценки.

7 Рыночные методы оценки, методы расчета стоимости. Предметы оценки

7.1 При проведении оценки стоимости в соответствии с настоящим техническим кодексом могут использоваться следующие рыночные методы оценки: затратный, сравнительный, доходный.

7.1.1 Рыночные методы оценки применяются для целей оценки, указанных в 4.2, за исключением случаев, предусмотренных законодательством.

7.1.2 Итоговая стоимость объектов оценки определяется затратным методом оценки, сравнительным методом оценки и доходным методом оценки в соответствии с разделами 8–10 с учетом особенностей, изложенных в настоящем разделе.

7.1.3 При реализации рыночных методов оценки оценщик может использовать в процедуре оценки методы расчета стоимости, методы расчета показателей, отраженные в ТКП 52.0.01, 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.

7.1.4 Оценка имущественных прав может производиться рыночными методами оценки.

7.2 Предмет оценки зависит от цели оценки, требований законодательства, особенностей, указанных в настоящем техническом кодексе, и устанавливается в задании на оценку.

7.3 При оценке стоимости объектов недвижимости, элементов объектов недвижимости, долей в имущественном праве на объект недвижимости рыночными методами оценки используются следующие предметы оценки:

- рыночная стоимость;
- инвестиционная стоимость;
- ликвидационная стоимость;
- специальная стоимость;
- синергетическая стоимость.

7.3.1 Рыночная стоимость объекта недвижимости может определяться в наиболее эффективном или текущем использовании.

Рыночная стоимость и рыночная стоимость в текущем использовании могут определяться для целей, указанных в 4.2, перечисления а)–б), и)–л), х) если иное не предусмотрено законодательством.

Рыночная стоимость и рыночная стоимость в текущем использовании объекта недвижимости может определяться в соответствии с договором и для целей, указанных в 4.2, перечисления а)–г), и)–м), ц), с учетом предпосылок и ограничений, отраженных в отчете об оценке.

Если определяется рыночная стоимость объекта недвижимости, определяется и рыночная стоимость земельного участка, входящего в его состав.

Если определяется рыночная стоимость в текущем использовании объекта недвижимости, определяется и рыночная стоимость в текущем использовании земельного участка, входящего в его состав.

Если для цели оценки, отраженной в 4.2, перечисление г), многолетние насаждения и недвижимые улучшения, предназначенные для ухода за многолетними насаждениями (далее – многолетние насаждения) и расположенные на земельном участке, предоставленном на праве, отличном от права собственности и права аренды, или такие же объекты оценки, которые будут созданы в будущем с предполагаемыми имущественными правами на земельный участок и многолетние насаждения, приравниваются к объекту недвижимости, определяется их рыночная стоимость в текущем использовании.

Рыночная стоимость в текущем использовании объекта недвижимости определяется для цели, указанной в 4.2, перечисление х).

7.3.2 Инвестиционная стоимость может рассчитываться для целей, указанных в 4.2, перечисления а)–в) (за исключением продажи на аукционе), л), ц).

Методы расчета инвестиционной стоимости выбираются оценщиком в зависимости от преимуществ и экономических выгод, получаемых инвестором от приобретения объекта недвижимости, и инвестиций, необходимых для осуществления инвестиционных целей.

При расчете инвестиционной стоимости учитываются дополнительные условия и другие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки.

7.3.3 Ликвидационная стоимость может рассчитываться для целей продажи на торгах (аукционе) или по конкурсу имущества должника, находящегося в процедуре экономической несостоятельности (банкротства), а также при распродаже имущества за долги и оценке имущества ликвидируемого предприятия.

Методы расчета ликвидационной стоимости выбираются оценщиком в зависимости от предполагаемого срока экспозиции объекта оценки, спроса и предложения по объектам-аналогам, качественного состояния многолетних насаждений и других факторов, влияющих на стоимость объекта оценки.

7.3.4 Специальная стоимость объекта недвижимости может рассчитываться для целей, указанных в 4.2, перечисления а)–в), л), ц).

Методы расчета специальной стоимости выбираются оценщиком в зависимости от преимуществ и экономических выгод объекта оценки, которые должен получить покупатель с приобретением имущественных прав на объект оценки.

7.3.5 Синергетическая стоимость объекта недвижимости может рассчитываться для целей, указанных в 4.2, перечисления а)–в), перечисления л), ц).

Методы расчета синергетической стоимости выбираются оценщиком в зависимости от особенностей объекта оценки, преимуществ и экономических выгод, которые получает покупатель с приобретением имущественных прав на объект оценки.

7.4 Если объектом оценки являются многолетние насаждения, при применении рыночных методов оценки используется затратный и сравнительный метод оценки, а для плодовых и ягодных многолетних насаждений и доходный метод оценки. При этом могут определяться следующие предметы оценки:

- первоначальная стоимость объекта оценки (недвижимых улучшений) (далее – первоначальная стоимость недвижимых улучшений);
- стоимость восстановления или стоимость замещения;
- остаточная стоимость объекта оценки (недвижимых улучшений) (далее – остаточная стоимость недвижимых улучшений);
- балансовая стоимость;
- утилизационная стоимость объекта оценки (недвижимых улучшений).

7.4.1 Первоначальная стоимость многолетних насаждений, их стоимость восстановления или стоимость замещения могут рассчитываться для целей, указанных в 4.2, если это не противоречит законодательству. Методы расчета первоначальной стоимости многолетних насаждений отражены в 8.6, а стоимости восстановления и стоимости замещения – в 8.7.

Первоначальная стоимость многолетних насаждений зависит от возраста многолетнего насаждения и цен, в которых она рассчитывается. Первоначальная стоимость многолетних насаждений может быть равна рыночной стоимости многолетнего насаждения, если цена приобретения объекта оценки на дату оценки соответствует рыночной стоимости. При этом предполагается, что качественное состояние многолетнего насаждения не снижает его стоимости.

Стоимость восстановления или стоимость замещения, как правило, равна рыночной стоимости многолетнего насаждения соответствующего возраста в текущих ценах, если качественное состояние

многолетнего насаждения не снижает его стоимости.

7.4.2 Остаточная стоимость многолетних насаждений может рассчитываться для цели постановки излишков на баланс, для цели принятия управленческих решений и других, если это не противоречит законодательству. Остаточная стоимость многолетних насаждений, как правило, равна их рыночной стоимости.

7.4.3 Ликвидационная стоимость многолетних насаждений может рассчитываться для целей продажи на торгах (аукционе) или по конкурсу имущества должника, находящегося в процедуре экономической несостоятельности (банкротства), а также при продаже в процедуре урегулирования неплатежеспособности и оценке имущества ликвидируемого предприятия.

Методы расчета ликвидационной стоимости многолетних насаждений выбираются и обосновываются оценщиком в зависимости от предполагаемого срока экспозиции объекта оценки, спроса и предложения по объектам-аналогам, качественного состояния многолетних насаждений и других факторов, влияющих на стоимость объекта оценки.

7.4.4 Утилизационная стоимость многолетних насаждений может рассчитываться в том случае, когда многолетние насаждения подлежат выкорчевке по возрасту или в результате других факторов, приведших к невозможности использования многолетних насаждений в соответствии с их назначением, за исключением цели 4.2, перечисления н), когда стоимость многолетних насаждений определяется в соответствии с законодательством.

Методы расчета утилизационной стоимости выбираются оценщиком.

7.4.5 Балансовая стоимость (остаточная стоимость) многолетних насаждений может рассчитываться для целей, указанных в 4.2, перечисления а)–и), м), ц), и использоваться юридическими лицами негосударственной формы собственности и индивидуальными предпринимателями при проведении внутренней оценки, а также оценщиками при оценке стоимости многолетних насаждений, выполняемой в соответствии с ТКП 52.1.01.

Расчет балансовой стоимости (остаточной стоимости) производится затратным методом оценки в соответствии с законодательством о бухгалтерском учете и отчетности.

7.5 Для цели оценки, предусмотренной в 4.2, перечисление р), используются рыночные методы оценки. При этом разделение (выделение) первоначальной стоимости инвентарного объекта на первоначальную стоимость самостоятельных многолетних насаждений, входящих в его состав, производится в следующей последовательности:

- определяется стоимость восстановления или стоимость замещения на дату оценки каждого многолетнего насаждения, входящего в состав инвентарного объекта, и его первоначальная стоимость;
- рассчитывается суммарная стоимость восстановления или стоимость замещения на дату оценки всех многолетних насаждений, входящих в инвентарный объект;
- определяется удельный вес каждого многолетнего насаждения в суммарной стоимости восстановления или стоимости замещения на дату оценки;
- рассчитывается первоначальная стоимость каждого многолетнего насаждения, входящего в инвентарный объект, как произведение первоначальной стоимости инвентарного объекта на удельный вес каждого многолетнего насаждения в суммарной стоимости восстановления или стоимости замещения на дату оценки.

В качестве базы для определения стоимости восстановления или стоимости замещения могут выступать:

- рыночная стоимость многолетних насаждений объектов-аналогов, если их качественное состояние не влияет на величину их рыночной стоимости, а возраст соответствует возрасту объекта оценки;
- первоначальная стоимость объектов-аналогов в базисном уровне цен либо в уровне цен, отраженном на балансе юридического лица или книге индивидуального предпринимателя.

Предполагается, что если в состав инвентарного объекта входят не только многолетние насаждения, но и другие недвижимые улучшения (например, элементы благоустройства (бордюры, дорожки и др.), при разделении (выделении) многолетних насаждений определяется также стоимость восстановления или стоимость замещения соответствующих недвижимых улучшений. При этом порядок выделения (разделения) инвентарного объекта не меняется.

Разделение (выделение) первоначальной стоимости инвентарного объекта на первоначальную стоимость самостоятельных многолетних насаждений, входящих в его состав, может производиться пропорционально удельному весу каждого многолетнего насаждения в суммарной первоначальной стоимости многолетних насаждений инвентарного объекта в базисном уровне цен, если первоначальная стоимость каждого многолетнего насаждения инвентарного объекта определялась по одному и тому же

источнику.

7.6 Стоимость доли многолетних насаждений в имущественном праве на объект недвижимости определяется рыночными методами оценки с учетом корректировки на стоимость доли в имущественном праве при возможности и невозможности осуществления раздела объекта недвижимости на два или более объекта недвижимости, вычленения многолетних насаждений из объекта недвижимости, определения порядка пользования многолетними насаждениями на земельном участке.

7.7 Плодовые и ягодные многолетние насаждения, расположенные на территории населенных пунктов на расстоянии менее 100 м от железнодорожных и трамвайных путей, автомобильных дорог и уличной сети населенных пунктов, оцениваются как декоративные деревья рыночными методами оценки.

7.8 Методы расчета показателей (далее – методы) используются для расчета показателей, необходимых для определения стоимости в методах расчета стоимости в затратном, доходном и сравнительном методах оценки.

8 Затратный метод оценки. Методы расчета стоимости

8.1 Для реализации затратного метода оценки при оценке стоимости объекта недвижимости можно использовать следующие методы расчета стоимости:

- сравнительной единицы;
- построения.

8.2 Метод сравнительной единицы представляет собой метод расчета стоимости объекта недвижимости путем умножения выбранной единицы сравнения объекта-аналога (цены (стоимости) 1 га общей площади земельного участка, цены (стоимости) 1 м² земельного участка, цены (стоимости) земельного участка, цены (стоимости) одного многолетнего насаждения и др.) на количественный показатель элемента сравнения объекта оценки (площадь земельного участка, га или м², количество многолетних насаждений, шт., и др.).

При использовании метода сравнительной единицы для оценки объекта недвижимости подбирается объект-аналог, по которому известна цена сделки или цена предложения на дату оценки. В рамках данного метода оценки предполагается, что стоимость объекта-аналога близка к стоимости объекта оценки.

8.2.1 Если факторы, влияющие на стоимость объекта недвижимости и объекта-аналога (площадь земельного участка, права на земельный участок, инфраструктура, многолетние насаждения, недвижимые улучшения для ухода за многолетними насаждениями, внешние условия и др.), одинаковы или сопоставимы, стоимость объекта недвижимости методом сравнительной единицы может определяться по формуле

$$V = V_{ед} \times \Pi, \quad (10)$$

где V – стоимость объекта недвижимости, д.е.;

$V_{ед}$ – единица сравнения объекта-аналога на дату оценки, д.е.;

Π – количественный показатель элемента сравнения объекта оценки.

8.2.2 Единица сравнения объекта-аналога на дату оценки может определяться по формуле

$$V_{ед} = \frac{V^a}{\Pi_a}, \quad (11)$$

где V^a – стоимость объекта недвижимости, выбранного в качестве объекта-аналога на дату оценки, д.е.;

Π_a – количественный показатель элемента сравнения объекта-аналога, выбранный для расчета единицы сравнения объекта-аналога.

8.2.2 Если объект оценки и объект-аналог отличаются по другим элементам сравнения, влияющим на стоимость, необходимо провести корректировку единицы сравнения объекта-аналога по этим элементам сравнения.

8.3 Метод сравнительной единицы может быть использован для определения рыночной стоимости многолетних насаждений. В этом случае в качестве единицы сравнения объекта оценки и объекта-аналога используется цена одного дерева (саженца, крупномера), одного кустарника (саженца, крупномера), цена 1 м живой изгороди, цена 1 м² газона, 1 м² цветника или цена цветочной рассады (1 шт.), цена газонной травосмеси (1 кг), цена 1 га сквера, цена 1 га питомника, цена 1 га парка, цена 1 га бульвара, цена 1 га сада, цена 1 га санитарно-защитной зоны и др.

8.3.1 Использование метода сравнительной единицы для оценки стоимости многолетних насаждений предполагает подбор объекта-аналога с известной ценой предложения или сделки в специализированных лесных хозяйствах, ботанических садах, питомниках и других организациях, деятельность которых связана с посадкой и разведением многолетних насаждений для продажи.

8.3.2 Объект-аналог должен быть сопоставим с объектом оценки по основным параметрам и характеристикам для:

- декоративных деревьев – порода, вид, высота, диаметр ствола, качественное состояние и др.;
- плодовых и ягодных многолетних насаждений – порода, остаточный период плодоношения, урожайность, сорт (если выбранная методика оценки предусматривает его влияние на стоимость объекта оценки) и др.;
- кустарников – порода, вид, высота, при этом учитывается их принадлежность к высокорослым, низкорослым и средним кустарникам и др.;
- цветников – вид, качественное состояние, занимаемая площадь и др.;
- газонов – вид, качественное состояние, занимаемая площадь и др.;
- живых изгородей – качественное состояние, длина и др.;
- парков, бульваров, садов, скверов, санитарно-защитных зон, питомников и др. – площадь, возраст, состав и вид многолетних насаждений, качественное состояние, количество деревьев и др.

8.3.3 Если факторы, влияющие на стоимость объекта оценки и объекта-аналога, одинаковы или сопоставимы, стоимость многолетнего насаждения методом сравнительной единицы может определяться по формуле (10). В этом случае в качестве количественного показателя элемента сравнения используются единицы сравнения, перечисленные в 8.3.

8.3.4 Если качественное состояние многолетнего насаждения, являющегося объектом оценки, отличается от объекта-аналога, его рыночная стоимость определяется по формуле

$$V_{\text{м}}^{\circ} = V_{\text{м}}^{\text{а}} \times \frac{(1 - I_{\text{нзк}}^{\circ})}{(1 - I_{\text{нзк}}^{\text{а}})} \quad (12)$$

где $V_{\text{м}}^{\circ}$ – стоимость многолетнего насаждения, являющегося объектом оценки, на дату оценки, д.е.;

$V_{\text{м}}^{\text{а}}$ – стоимость многолетнего насаждения, являющегося объектом-аналогом, на дату оценки, д.е.;

$I_{\text{нзк}}^{\circ}$ – накопленный износ объекта оценки, доли;

$I_{\text{нзк}}^{\text{а}}$ – накопленный износ объекта-аналога, доли.

8.3.5 При этом накопленный износ объекта оценки или объекта-аналога может определяться по формуле

$$I_{\text{нзк}}^{\circ}(I_{\text{нзк}}^{\text{а}}) = 1 - k_k^{\circ}(k_k^{\text{а}}) \quad (13)$$

где $I_{\text{нзк}}^{\circ}(I_{\text{нзк}}^{\text{а}})$ – накопленный износ объекта оценки (объекта-аналога), доли;

$k_k^{\circ}(k_k^{\text{а}})$ – коэффициент качественного состояния, доли.

Коэффициент качественного состояния определяется по шкале экспертной оценки качественного состояния соответствующего вида многолетних насаждений (приложения Б–Ж, К).

8.4 Метод построения представляет собой метод расчета итоговой стоимости объекта недвижимости путем суммирования стоимости земельного участка с учетом имущественных прав на него, стоимости многолетних насаждений, предпринимательской прибыли, косвенных затрат, внешнего удорожания за минусом накопленного износа.

Метод построения может использоваться для определения стоимости многолетних насаждений, а также стоимости объекта оценки, приравненного к объекту недвижимости, в том числе:

- многолетних насаждений, расположенных на земельных участках, предоставленных на правах, отличных от права собственности и права аренды, для целей передачи их в залог (ипотеку);
- объектов оценки (многолетних насаждений), которые будут созданы в будущем с предполагаемыми

имущественными правами на земельный участок и многолетние насаждения.

8.4.1 Процедура оценки объекта недвижимости методом построения включает следующие этапы:

- определение стоимости земельного участка или условного земельного участка;
- определение первоначальной стоимости многолетних насаждений;
- определение стоимости восстановления или стоимости замещения;
- расчет косвенных затрат;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение внешнего удорожания;
- определение накопленного износа многолетних насаждений;
- определение итоговой стоимости объекта недвижимости.

8.4.2 Если определяется рыночная или остаточная стоимость многолетних насаждений, процедура оценки методом построения включает определения:

- первоначальной стоимости многолетних насаждений;
- стоимости восстановления или стоимости замещения;
- накопленного износа многолетних насаждений;
- рыночной (остаточной) стоимости многолетних насаждений.

8.5 Определение стоимости земельного участка производится с учетом имущественных прав и ограничений (обременений) в отношении него (далее – земельный участок), в том числе того земельного участка, который может быть сформирован в соответствии с действующим законодательством (далее – условный земельный участок). Расчет стоимости земельного участка или условного земельного участка производится в соответствии с ТКП 52.2.07.

8.6 Первоначальная стоимость многолетних насаждений определяется на основании исходной информации по объекту оценки или на основе расчета их стоимости по первоначальной стоимости объекта-аналога.

8.6.1 Выбор метода расчета первоначальной стоимости многолетних насаждений зависит от исходной информации и документов, предоставленных заказчиком оценки, а также информации, используемой оценщиком при проведении оценки стоимости. Решение о способе определения первоначальной стоимости многолетних насаждений принимает оценщик.

8.6.2 Первоначальная стоимость многолетних насаждений может определяться на основании информации и документов по объекту оценки (инвентарной карточки, проектно-сметной документации, акта приемки в эксплуатацию объекта, законченного возведением, реконструкцией, реставрацией, благоустройством (далее – акт приемки в эксплуатацию) и другие).

8.6.3 Первоначальная стоимость многолетних насаждений может определяться с использованием информации по объектам-аналогам методами:

- сравнительной единицы;
- расчета стоимости по укрупненным нормативам;
- другими.

8.6.3.1 Метод сравнительной единицы основан на определении стоимости многолетнего насаждения путем умножения выбранной единицы сравнения объекта-аналога на аналогичный элемент сравнения объекта оценки, использованный в расчете единицы сравнения объекта-аналога (цена одного дерева (саженца, крупномера), одного кустарника (саженца, крупномера), цена 1 м живой изгороди, цена 1 м² газона, 1 м² цветника или цена 1 шт. цветочной рассады, цена 1 кг газонной травосмеси, цена 1 га сквера, цена 1 га питомника, цена 1 га парка, цена 1 га бульвара, цена 1 га сада, цена 1 га санитарно-защитной зоны и др.).

8.6.3.2 Использование метода сравнительной единицы для оценки многолетних насаждений предполагает подбор объекта-аналога с известной ценой предложения или сделки.

8.6.3.3 Объект-аналог должен быть сопоставим с объектом оценки по основным характеристикам для:

- декоративных деревьев – порода, вид, группа, высота, диаметр ствола, качественное состояние и др.;
- плодовых и ягодных многолетних насаждений – порода, остаточный период плодоношения, урожайность, сорт (если выбранная методика оценки предусматривает влияние сорта на стоимость объекта оценки) и др.;
- кустарников – порода, вид, высота, при этом учитывается их принадлежность к высокорослым, низкорослым и средним кустарникам и др.;
- цветников – вид, качественное состояние, занимаемая площадь и др.;
- газонов – вид, качественное состояние, занимаемая площадь и др.;
- живых изгородей – качественное состояние, длина и др.;

– парков, бульваров, садов, скверов, санитарно-защитных зон, питомников и др. – площадь, возраст, состав и вид многолетних насаждений, качественное состояние, количество деревьев, кустарников и др.

8.6.3.4 Если качественное состояние объекта оценки и объекта-аналога одинаковы, расчет первоначальной стоимости многолетнего насаждения методом сравнительной единицы может производиться по формуле

$$C_n = C_{ед} \times П, \quad (14)$$

где C_n – первоначальная стоимость объекта оценки на дату оценки, д.е.;

$C_{ед}$ – единица сравнения объекта-аналога на дату оценки, д.е.;

$П$ – количественная характеристика элемента сравнения объекта оценки, выбранная для расчета единицы сравнения объекта-аналога.

8.6.3.5 Единица сравнения объекта-аналога может определяться по формуле

$$C_{ед} = \frac{C_n^a}{П_a}, \quad (15)$$

где C_n^a – первоначальная стоимость объекта-аналога на дату оценки, д.е.;

$П_a$ – количественная характеристика элемента сравнения, выбранная для расчета единицы сравнения объекта-аналога.

8.6.3.6 Если объект оценки и объект-аналог отличаются другими элементами сравнения, влияющими на стоимость, необходимо провести корректировку стоимости объекта-аналога по этим показателям.

8.6.3.7 Первоначальная стоимость многолетних насаждений может определяться с использованием:

– укрупненных показателей восстановительной стоимости (далее – УПВС) согласно [15];

– других данных.

8.6.3.8 Первоначальная стоимость объекта оценки, определенная по первоначальной стоимости объекта-аналога на основе УПВС, рассчитывается по формуле

$$C_n^1 = C_{УПВС} \times П, \quad (16)$$

где C_n^1 – первоначальная стоимость объекта оценки, определенная по первоначальной стоимости объекта-аналога, д.е.;

$C_{УПВС}$ – восстановительная стоимость на единицу сравнения по видам многолетних насаждений в соответствии с УПВС в ценах 1969 г. в соответствии с [15], д.е.;

$П$ – количественный показатель объекта оценки, соответствующий единице сравнения объекта-аналога по УПВС, д.е.

Для таких объектов оценки, как скверы, питомники, парки, бульвары, санитарно-защитные зоны, а также других многолетних насаждений, посадка которых проводилась подрядным способом, первоначальную стоимость рекомендуется определять по УПВС.

8.7 Стоимость восстановления или стоимость замещения представляет собой первоначальную стоимость объекта оценки в текущем уровне цен.

Стоимость восстановления и стоимость замещения рассчитывается путем приведения первоначальной стоимости объекта оценки (недвижимого улучшения) к уровню цен на дату оценки путем использования индексов и коэффициентов в соответствии с порядком определения стоимости восстановления (замещение) недвижимых улучшений, изложенным в ТКП 52.3.01 и ТКП 52.3.02, а также комбинированным методом.

8.7.1 Стоимость замещения может рассчитываться комбинированным методом по формуле

$$C_z^M = C_{ср.слож}^{тр} \times K_{роста} + 3_{пос}^1 + 3_{укладу}^1, \quad (17)$$

где $C_{ср.саж}$ – среднерыночная стоимость одного саженца с учетом затрат на транспортировку в текущем уровне цен на дату оценки, д.е.;

$K_{роста}$ – коэффициент роста стоимости;

$З_{пос}^1$ – затраты на посадку в текущем уровне цен на дату оценки, д.е.;

$З_{уход}^1$ – затраты по уходу в текущем уровне цен на дату оценки, д.е.

8.7.1.1 Расчет среднерыночной стоимости саженца производится на основании данных организаций, занимающихся выращиванием и продажей саженцев (опытные лесные хозяйства, ботанические сады, садово-парковые хозяйства). Как правило, при применении данного метода используют 3–5 объектов-аналогов, но в случае отсутствия информации, в межсезонье, может использоваться и меньшее количество объектов-аналогов.

В качестве объектов-аналогов для саженцев рекомендуется применять объект-аналог в зависимости от вида многолетнего насаждения по приложению С по следующим параметрам:

- саженцы лиственных пород – саженцы I группы;
- саженцы хвойных пород – саженцы I группы с комом земли;
- саженцы лиственных кустарников – саженцы 1-го товарного сорта в зависимости от их принадлежности к высокорослым, низкорослым или среднерослым кустарникам;
- саженцы лиственных кустарников для вертикального озеленения – саженцы 1-го товарного сорта;
- саженцы хвойных кустарников – саженцы 1-го товарного сорта в зависимости от их принадлежности к высокорослым или низкорослым кустарникам;
- цветники – цветочная рассада;
- газоны – стоимость травосмеси газонной.

Если в исходной информации, представленной организациями, занимающимися выращиванием и продажей саженцев, не указаны необходимые характеристики, для определения среднерыночной стоимости саженца эта информация уточняется.

8.7.1.1.1 Среднерыночная стоимость саженцев соответствующего вида может определяться по формуле

$$C_{ср.саж} = \frac{\sum_{i=1}^n C_i}{n}, \quad (18)$$

где $C_{ср.саж}$ – среднерыночная стоимость одного саженца, д.е.;

C_i – цена i-го саженца в текущем уровне цен (без учета НДС), д.е.;

n – количество саженцев, шт.

При расчете среднерыночной стоимости одного саженца возможно применение других статистических методов, в т.ч. моды, медианы и др.

8.7.1.1.2 Коэффициент роста стоимости может определяться по формуле

$$K_{роста} = \frac{C_{восрост}^{1969}}{C_{сажен}^{1969}}, \quad (19)$$

где $K_{роста}$ – коэффициент роста стоимости;

$C_{восрост}^{1969}$ – восстановительная стоимость дерева с диаметром, соответствующим объекту оценки, или кустарника с возрастом, равным возрасту объекта оценки, на дату оценки по УПВС в ценах 1969 г., д.е.;

$C_{сажен}^{1969}$ – восстановительная стоимость саженца дерева или кустарника по УПВС в ценах 1969 г., д.е.

Восстановительная стоимость деревьев и саженцев, кустарников, живых изгородей, цветников, бордюров и газонов в ценах 1969 г. определяется в соответствии с [15].

Коэффициент роста стоимости для кустарников может приниматься равным единице в случае отсутствия информации о возрасте кустарников.

Коэффициент роста стоимости для скверов, бульваров, парков, санитарно-защитных зон,

питомников и других объектов оценки может определяться для каждого дерева, кустарника отдельно либо приниматься как средняя величина для всех деревьев, кустарников, если они высаживались с разницей не более пяти лет.

8.7.1.1.3 Транспортные расходы на дату оценки могут рассчитываться по прейскурантам организации, занимающейся перевозкой многолетних насаждений, с применением ресурсно-сметных норм для составления сметной документации в базисном уровне цен на 1 января 2006 г. (далее- РСН) и иных республиканских и ведомственных нормативов по ценообразованию в строительстве или других источников.

Транспортные расходы для цветочной рассады, газонной травосмеси могут не рассчитываться.

Транспортные расходы могут рассчитываться иными методами. Решение о целесообразности расчета транспортных расходов принимает оценщик.

8.7.1.1.4 Способ расчета затрат на посадку и уход в текущем уровне цен на дату оценки выбирает и обосновывает оценщик, в зависимости от имеющейся исходной информации. Затраты по посадке и уходу за многолетними насаждениями могут определяться по [11]. Для этих же целей можно использовать и [12].

8.8 Накопленный износ многолетних насаждений рассчитывается по формуле

$$I_{\text{наск}}^{\text{м}} = C_{\text{э}}(C_{\text{з}}) \times (1 - k_{\text{к}}^{\text{о}}), \quad (20)$$

где $I_{\text{наск}}^{\text{м}}$ – накопленный износ соответствующего вида многолетнего насаждения, д.е.;

$k_{\text{к}}^{\text{о}}$ – коэффициент качественного состояния объекта оценки (многолетнего насаждения), доли.

Коэффициент качественного состояния определяется по результатам осмотра многолетних насаждений по шкале экспертных оценок качественного состояния соответствующего вида многолетних насаждений в соответствии с приложениями Б–Ж, К.

8.9 Если коэффициент качественного состояния менее 0,10 для деревьев и менее 0,25 для кустарников, газонов, цветников, рыночная (остаточная) стоимость многолетних насаждений не оценивается. При больших массивах многолетних насаждений может рассчитываться их утилизационная стоимость.

8.10 Накопленный износ парков, скверов, санитарно-защитных зон, бульваров может определяться как отдельно по каждому дереву, так и для всех деревьев с помощью расчета индекса качественного состояния древостоя.

8.10.1 Индекс качественного состояния древостоя определяется по формуле

$$I_{\text{кач. сост}} = (k_1 \times n_1 + k_2 \times n_2 + k_3 \times n_3 + k_4 \times n_4 + k_5 \times n_5) / N, \quad (21)$$

где $I_{\text{кач. сост}}$ – индекс качественного состояния древостоя;

k_1, k_2, k_3, k_4, k_5 – балл класса состояния;

n_1, n_2, n_3, n_4, n_5 – число деревьев данного класса;

N – общее количество обследованных деревьев.

8.10.2 Индекс качественного состояния древостоя можно использовать, если деревья высаживались с разницей не более чем пять лет.

8.10.3 Коэффициент качественного состояния древостоя определяется в зависимости от значения индекса качественного состояния древостоя по приложению Т. В случае получения промежуточных значений индекса качественного состояния древостоя коэффициент качественного состояния древостоя рассчитывают методом интерполяции.

8.11 Косвенные затраты, связанные с формированием земельного участка и недвижимых улучшений в виде зданий и сооружений, рассчитываются по ТКП 52.3.01 и ТКП 52.3.02. Косвенные затраты по многолетним насаждениям могут быть учтены, если по результатам сбора информации выявлено, что такие затраты на объекте оценки имели место или анализ рынка выявил тенденции их влияния на рыночную стоимость многолетних насаждений.

8.12 Прибыль предпринимателя определяется при оценке объектов недвижимости в соответствии с ТКП 52.3.01 и ТКП 52.3.02.

Прибыль предпринимателя при оценке рыночной стоимости многолетних насаждений определяется при выявлении и обосновании соответствующих тенденций на рынке многолетних насаждений.

8.13 Внешнее удорожание определяется как увеличение стоимости объекта недвижимости, вызванное положительным влиянием на него внешних факторов. К таким факторам относятся экономические и градообразующие факторы, в том числе благоприятное изменение экологической ситуации, законодательства, непосредственная близость к природным или искусственным объектам, зонам отдыха и туризма, историко-культурным, спортивным и оздоровительным объектам, развитая инфраструктура (наличие торговых объектов, инженерных сетей и коммуникаций, благоустройства и др.) и прочее. Методы определения внешнего удорожания, описанные в ТКП 52.3.01 и ТКП 52.3.02, могут использоваться для оценки объектов недвижимости, включающих многолетние насаждения.

8.14 Рыночная стоимость объекта недвижимости методом построения определяется по формуле

$$V = V_L + \sum_i^n (C_{\varepsilon}^M C_{zi}^M - I_{\text{наск}i}^M) + EP + EA_x + IC, \quad (22)$$

где V – стоимость объекта недвижимости, д.е.;

V_L – стоимость земельного участка, д.е.;

$C_{\varepsilon}^M C_{zi}^M$ – стоимость восстановления или стоимость замещения i -го многолетнего насаждения, входящего в состав объекта недвижимости, д.е.;

$I_{\text{наск}i}^M$ – накопленный износ i -го многолетнего насаждения, д.е.;

IC – косвенные затраты по многолетним насаждениям, д.е.;

EA_x – внешнее удорожание, д.е.;

EP – прибыль предпринимателя, д.е.

При оценке рыночной стоимости объекта недвижимости методом построения к стоимости восстановления или стоимости замещения может быть использован коэффициент масштаба по аналогии с п. 8.17.

8.15 Рыночная стоимость одного многолетнего насаждения методом построения определяется по формуле

$$V^M = V_z^M - I_{\text{наск}}^M, \quad (23)$$

где V_M – рыночная стоимость одного многолетнего насаждения, д.е.;

V_z^M – рыночная стоимость объекта-аналога, коэффициент качественного состояния которого равен единице, д.е.;

$I_{\text{наск}}^M$ – накопленный износ одного многолетнего насаждения, д.е.

Рыночная стоимость объекта-аналога, коэффициент качественного состояния которого равен единице, соответствует по величине стоимости замещения.

Рыночная стоимость массива многолетних насаждений может определяться по формуле (24), если для определения рыночной стоимости многолетних насаждений использовалась цена саженцев.

8.16 Если определяется стоимость многолетних насаждений, расположенных в больших массивах, таких как сад, парк, сквер, бульвар и др., при расчете их стоимости восстановления или стоимости замещения может применяться скидка на масштаб.

8.17 Остаточная стоимость многолетних насаждений определяется по формуле

$$C_o^M = C_{\varepsilon}^M (C_z^M) \times (1 - k_m) - I_{\text{наск}}^M, \quad (24)$$

где C_o^M – остаточная стоимость одного многолетнего насаждения, д.е.;

k_m – коэффициент, учитывающий масштаб, который может быть принят как оптовая скидка при продаже большого количества саженцев на рынке многолетних насаждений. Оценщиком может быть обоснован другой метод расчета скидки на масштаб.

Остаточная стоимость одного многолетнего насаждения по величине равна его рыночной стоимости.

8.18 Остаточная (балансовая) стоимость многолетних насаждений с учетом переоценок по данным бухгалтерского учета юридического лица или отраженная в книге учета индивидуального

предпринимателя рассчитывается по формуле

$$C_{ост} = ПС(ВС) - A_{нак}, \quad (25)$$

где $ПС(ВС)$ – первоначальная (восстановительная (переоцененная)) стоимость объекта оценки по данным бухгалтерского учета юридического лица или индивидуального предпринимателя в ценах на дату последней переоценки, д.е.;

$A_{нак}$ – накопленная амортизация объекта оценки по данным бухгалтерского учета или отраженная в книге учета индивидуального предпринимателя на дату оценки в ценах на дату последней переоценки, д.е.

8.19 Остаточная (балансовая) стоимость объектов оценки, накопленная амортизация которых по данным бухгалтерского учета на дату оценки составляет более 90 % от первоначальной (восстановительной (переоцененной)) стоимости, определяется в размере 10 % от первоначальной (восстановительной (переоцененной)) стоимости.

9 Доходный метод оценки. Методы расчета стоимости

9.1 Оценка стоимости объекта недвижимости в составе земельных участков, многолетних насаждений, в том числе скверов, бульваров, парков, садов, санитарно-защитных зон, питомников, может проводиться доходным методом оценки.

Особенности оценки стоимости объектов недвижимости доходным методом оценки зависят от цели оценки, предмета оценки, типа многолетних насаждений, расположенных на земельном участке, исходной информации. При этом расчет стоимости может выполняться по доходам от сдачи объектов недвижимости в аренду или путем построения денежного потока по доходам от реализации урожая плодовой и/или ягодной продукции, полученной от плодовых и ягодных многолетних насаждений.

9.2 Процедура оценки доходным методом оценки предусматривает следующие этапы:

- а) сбор и анализ информации;
- б) выбор метода расчета стоимости;
- в) расчет потенциального (действительного) валового дохода или расчет годового чистого операционного дохода;
- г) составление моделей прогноза;
- д) определение общего коэффициента капитализации или нормы дисконтирования, или мультипликатора валового дохода;
- е) определение итоговой стоимости объекта оценки.

Если выбранный метод расчета стоимости не предусматривает составление моделей прогноза, перечисление г) исключается из порядка расчета.

Если выбранный метод расчета стоимости предусматривает расчет дополнительных показателей, уточняющих перечисленные этапы, то он включается в процедуру оценки в соответствии с методикой их определения в выбранном методе расчета стоимости.

9.3 Процедура сбора и анализа информации включает поиск, анализ и выбор рыночных арендных ставок по объектам-аналогам, договорной арендной платы по объекту оценки или объектам-аналогам, изучение условий договоров аренды, состава и величины операционных расходов и других данных. При отсутствии или недостаточности информации о рыночных арендных ставках по объектам-аналогам может определяться расчетная рыночная арендная плата или использоваться ставки аренды, установленные законодательством, или договорные арендные ставки. Выбор арендных ставок для расчета потенциального валового дохода в базовом году и (или) прогнозируемого потенциального валового дохода по годам срока прогноза осуществляет оценщик.

Сбор и анализ информации по плодовым и ягодным многолетним насаждениям включает поиск, анализ и выбор сведений об их урожайности, периодичности плодоношения, жизненном цикле, ценах за единицу продукции, издержках производства, налоговой нагрузке, обязательных выплатах, производимых из чистой прибыли, инвестициях, амортизационных отчислениях и других данных.

9.4 Выбор метода расчета стоимости зависит от типа и состава объекта оценки, результатов сбора и анализа информации по объектам-аналогам и объекту оценки. Определение итоговой стоимости объекта оценки доходным методом оценки может производиться следующими методами расчета стоимости:

- прямой капитализации;
- капитализации по норме отдачи (метод дисконтирования денежных потоков);
- валовой ренты (валового мультипликатора);

– другими.

При выборе метода расчета стоимости для оценки стоимости плодовых и ягодных многолетних насаждений необходимо учитывать, что доходы формируются неравномерно. Поэтому для их оценки лучше всего подходит метод капитализации по норме отдачи (метод дисконтирования денежных потоков).

Целесообразность применения методов расчета стоимости доходным методом определяется оценщиком.

9.4.1 Метод прямой капитализации является частным случаем метода капитализации по норме отдачи, при котором денежный поток не меняется или темпы его изменения постоянны.

9.4.2 Метод капитализации по норме отдачи (метод дисконтирования денежных потоков) базируется на предположениях относительно ожидаемых изменений дохода и стоимости объекта оценки в течение срока прогноза, при котором итоговая стоимость определяется путем пересчета (дисконтирования) каждого будущего дохода (платежа) соответствующей нормой дисконтирования в настоящую стоимость.

Метод капитализации по норме отдачи (метод дисконтирования денежных потоков) может использоваться для определения стоимости объекта оценки при наличии информации о ставках арендной платы, величине операционных расходов и коэффициентах операционного расхода или чистого операционного дохода по объекту оценки либо объектам-аналогам, возможности прогнозирования дохода и стоимости за срок прогноза.

9.4.3 Метод валовой ренты (метод валового мультипликатора) базируется на данных о ценах (стоимости) продаж, потенциальном или действительном валовом доходе объектов-аналогов и потенциальном (действительном) валовом доходе объекта оценки.

9.4.4 Оценка стоимости многолетних насаждений может производиться по доходу от основной деятельности (доход от бизнеса), если информация, представленная заказчиком оценки, позволяет определить выручку от использования объекта оценки. В этом случае необходима следующая информация: выручка от использования объекта оценки, себестоимость продукции (работ, услуг) изготовленной с использованием объекта оценки, в том числе по элементам затрат (материальные затраты, затраты на оплату труда, отчисления на социальные нужды, амортизация основных средств и нематериальных активов, прочие затраты), и другая информация. При этом определяется, как правило, денежный поток на инвестированный капитал, который освобождается от влияния чистого оборотного капитала, рыночной стоимости основных средств (за исключением объекта оценки), нематериальных активов и других составляющих, способствующих генерации денежного потока. При обосновании, возможно вместо рыночной используется остаточной стоимости основных средств и объектов интеллектуальной собственности, а также других составляющих по стоимости, отраженной в балансе. Определение денежного потока на инвестированный капитал и итоговой стоимости оцениваемых многолетних насаждений через доход от основной деятельности, производится в соответствии с ТКП 52.1.01.

9.5 Реализация методов расчета стоимости, указанных в п. 9.4 производится аналогично положений ТКП 52.3.01.

9.6 Ограничением применения доходного метода оценки является полное или частичное отсутствие информации о доходах и расходах по объекту оценки.

10 Сравнительный метод оценки. Методы расчета стоимости и методы расчета корректировок

10.1 Сравнительный метод оценки (метод сравнительного анализа продаж) представляет собой совокупность методов расчета стоимости объекта оценки, основанных на информации о рыночных ценах объектов-аналогов с последующей корректировкой их стоимости по элементам сравнения. Под рыночными ценами объектов-аналогов понимаются цены сделок, цены предложения или спроса по объектам оценки в зависимости от имеющейся информации.

10.2 Процедура оценки сравнительным методом оценки включает следующие этапы:

- исследование рынка;
- анализ и отбор информации по объектам-аналогам;
- определение единиц сравнения;
- сравнение объекта оценки с объектами-аналогами;
- выбор элементов сравнения;
- выбор методов расчета стоимости;
- выбор методов расчета корректировок;
- расчет корректировок по элементам сравнения;
- корректировка цен (стоимости) объектов-аналогов;

– определение итоговой стоимости объекта оценки.

10.3 При исследовании рынка осуществляется поиск исходных данных на рынке с целью получения информации о сделках, предложении, спросе на идентичные объекты или объекты, сходные с объектом оценки.

Если объектом оценки является объект недвижимости, при исследовании рынка недвижимости осуществляется поиск исходных данных с целью получения информации о сделках, предложении, спросе на объекты, сходные с объектом оценки, в том числе по характеристикам земельного участка, по объемно-планировочным, конструктивным, экономическим характеристикам, функциональному назначению недвижимых улучшений в виде капитальных строений (зданий и сооружений), а также по характеристикам многолетних насаждений.

Если объектом оценки являются многолетние насаждения, при исследовании рынка многолетних насаждений осуществляется поиск исходных данных с целью получения информации о сделках, предложениях на объекты, сходные с объектом оценки по породе, виду, сорту, качественному состоянию и иное. Исходная информация может быть получена в специализированных лесных хозяйствах, ботанических садах, питомниках и других организациях.

10.4 Анализ и отбор информации по объектам-аналогам производится в соответствии с разделом 5.

Анализ и отбор информации по объектам-аналогам производится на основании информации, собранной при исследовании рынка, выборе предполагаемых объектов-аналогов из общего числа объектов. Объект-аналог должен быть сопоставим с объектом оценки по основным параметрам и характеристикам, которые описаны в приложении А.

10.5 Выбираются единицы сравнения, по которым будут сравниваться объекты-аналоги и определяться стоимость объекта оценки. При оценке стоимости объекта недвижимости единицами сравнения могут быть цены 1 га, 1 м², одного объекта недвижимости, одного земельного участка и иное. При оценке многолетних насаждений единицами сравнения могут быть: цена 1 дерева (саженца, крупномер), цена одного кустарника (саженца, крупномер), цена 1 м живой изгороди, цена 1 м² газона, 1 м² цветника или цена 1 шт. цветочной рассады, цена 1 га сквера, цена 1 га питомника, цена 1 га парка, цена 1 га бульвара, цена 1 га сада, цена 1 га санитарно-защитной зоны и иное.

10.6 При сравнении объекта оценки с объектами-аналогами производится сопоставление объекта оценки с предполагаемыми объектами-аналогами, сходными с ним по элементам сравнения, влияющим на стоимость объекта оценки. Объекты недвижимости, в состав которых включены многолетние насаждения, сравниваются по характеристикам земельных участков, качественному состоянию, местоположению, условиям проведения сделок и иное.

В результате проведенного анализа предполагаемые объекты-аналоги включаются или исключаются из списка объектов-аналогов.

10.7 Выбор элементов сравнения производится путем сопоставления объекта оценки и объектов-аналогов по единице сравнения.

При проведении оценки многолетних насаждений могут быть выделены следующие основные элементы сравнения:

- имущественные права;
- условия финансирования;
- состояние рынка (время продажи);
- условия продажи;
- местоположение;
- физические характеристики;
- экономические характеристики;
- условия использования;
- иные элементы сравнения.

10.7.1 По элементу сравнения «Имущественные права» анализируются имущественные права, передаваемые при продаже объекта оценки и объектов-аналогов.

10.7.2 По элементу сравнения «Условия финансирования» анализируются условия оплаты, влияющие на рыночную стоимость объекта оценки (кредит, рассрочка, другое).

10.7.3 По элементу сравнения «Состояние рынка (время продажи)» проводится анализ и учет изменения цен на объекты-аналоги.

10.7.4 По элементу сравнения «Условия продажи» анализируются нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем. При необходимости проводится корректировка на масштаб, если в качестве объектов-аналогов выбираются саженцы и на рынке многолетних насаждений существуют скидки

на их оптовую закупку. Скидка на масштаб может рассчитываться также при оценке больших массивов насаждений, таких как сад, парк, сквер, бульвар и другие аналогичные объекты.

10.7.5 По элементу сравнения «местоположение» производится анализ местоположения объектов оценки и объектов-аналогов, определяется влияние местоположения на стоимость объекта оценки и объектов-аналогов.

10.7.6 По элементу «физические характеристики» проводится анализ и учет физических характеристик объекта оценки и объектов-аналогов.

При оценке многолетних насаждений элементами сравнения, относящимися к физическим характеристикам, являются для:

- декоративных деревьев – порода, вид, группа, высота, диаметр ствола, качественное состояние и иное;

- плодовых и ягодных многолетних насаждений – порода, остаточный период плодоношения, урожайность, сорт (если выбранная методика оценки предусматривает его влияние на стоимость объекта оценки) и иное;

- кустарников – порода, вид, высота, принадлежность к высокорослым, низкорослым, средним кустарникам, качественное состояние и иное;

- цветников – вид, качественное состояние, занимаемая площадь и иное;

- газонов – вид, качественное состояние, занимаемая площадь и иное;

- живых изгородей – качественное состояние, длина и иное;

- парков, бульваров, садов, скверов, санитарно-защитных зон, питомников и иное – площадь, возраст, состав и вид многолетних насаждений, качественное состояние, количество деревьев и иное

10.7.7 По элементу «экономические характеристики» определяются доходы и расходы, анализируются экономические характеристики, влияющие на их величину, условия и сроки аренды, затраты на выращивание многолетних насаждений, транспортировку, пересадку и иное. Этот элемент сравнения применяется к объектам-аналогам, по которым имеется информация о доходах и расходах.

10.7.8 По элементу сравнения «Условия использования» выявляются отличия в использовании объекта оценки и объектов-аналогов, влияние этих отличий на цену объектов-аналогов.

10.8 При реализации сравнительного метода оценки используют методы расчета стоимости, которые можно объединить в две группы:

- методы количественного анализа;

- методы качественного анализа.

10.8.1 Методы количественного анализа представляют собой совокупность методов расчета стоимости, основанных на сопоставлении количественных характеристик объекта оценки и объектов-аналогов и определении стоимости объекта оценки путем внесения корректировок.

10.8.2 Методы качественного анализа представляют собой совокупность методов расчета стоимости, основанных на сопоставлении качественных характеристик объекта оценки и объектов-аналогов и определении стоимости объекта оценки как среднего значения цен двух объектов-аналогов, наиболее близких к объекту оценки по элементам сравнения.

Целесообразность использования количественных и качественных методов определяется особенностями объекта оценки, целью оценки и условиями ее проведения.

В сравнительном методе оценки может использоваться как комбинация методов расчета стоимости в каждой группе (методы количественного или методы качественного анализа), так и комбинация методов расчета стоимости из двух различных групп.

10.9 К группе методов количественного анализа относятся следующие методы расчета стоимости:

- статистического анализа (в том числе метод графического анализа, метод анализа тенденций, метод прямого сравнения, другие);

- компенсационных корректировок;

- другие методы.

10.9.1 Методы статистического анализа позволяют определить стоимость объекта оценки путем выявления зависимости цен объектов-аналогов от элементов сравнения с использованием корреляционно-регрессионного анализа. К методам статистического анализа относится метод графического анализа, метод анализа тенденций, метод прямого сравнения и другие.

10.9.1.1 Метод графического анализа позволяет определить стоимость объекта оценки путем выражения результатов статистического анализа в графической форме, построения кривой распределения и определения формулы расчета итоговой стоимости.

Этот метод включает в себя следующие этапы:

- выборку однородных объектов-аналогов;

- выбор наиболее важного ценообразующего фактора;
- выражение результатов статистического анализа в графической форме;
- построение кривой распределения зависимости цены от элементов сравнения;
- определение уравнения регрессии (линейной, экспоненциальной, степенной, логарифмической, полиномиальной) для расчета скорректированной стоимости;
- оценку точности полученных результатов;
- расчет скорректированной итоговой стоимости.

Оценка точности результата характеризуется коэффициентом детерминации (R^2), отражающим тесноту связи между элементом сравнения и ценой объекта-аналога. При этом количество объектов-аналогов в выборке должно быть не менее 5 (6). Результат считается обоснованным, если значение коэффициента детерминации составляет не менее 0,67. Анализ качества модели и точности результата может проводиться оценщиком с использованием других показателей математической статистики.

10.9.1.2 Метод анализа тенденций позволяет рассчитать стоимость объекта оценки путем статистической обработки большого количества информации, выявления зависимости цен объектов-аналогов от известных элементов сравнения. Метод анализа тенденций включает в себя следующие этапы:

- выборка объектов-аналогов. При этом минимальное количество объектов-аналогов в выборке определяется по формуле

$$n = 2 \times (k + 2), \quad (26)$$

где n – количество объектов-аналогов;
 k – количество ценообразующих элементов сравнения;

- составление таблицы исходных данных, в которой указываются цены объектов-аналогов, а также качественные и (или) количественные элементы сравнения объекта оценки и объектов-аналогов;

- если элементы сравнения представлены в качественных характеристиках («больше», «меньше», «хуже», «лучше»), выполняется оцифровка качественных элементов сравнения (упорядочение их в определенную числовую систему, в которой отношение между отдельными элементами сравнения выражено в соответствующих числах);

- если элементы сравнения выражены в количественных характеристиках, после оцифровки качественных элементов сравнения производится расчет стоимости объекта оценки по выбранному уравнению регрессии, например, с помощью функции «ТЕНДЕНЦИЯ» табличного процессора Microsoft Excel;

- оценка точности полученных результатов. Оценка точности результата производится с помощью коэффициента детерминации. Результат считается обоснованным, если $R^2 > 0,67$. Анализ качества модели и точности результата может проводиться оценщиком с использованием других показателей математической статистики.

10.9.1.3 Метод прямого сравнения основан на расчете стоимости объекта оценки как среднего значения стоимости объектов-аналогов в статистической выборке или путем непосредственного сравнения объекта-аналога с объектом оценки.

10.9.1.3.1 Оценка стоимости методом прямого сравнения базируется на применении статистического анализа при обработке данных выборки объектов-аналогов, расчете статистических показателей (средней арифметической, средней взвешенной и других). При этом стоимость может определяться по формуле

$$V = \frac{\sum_{i=1}^n V_i}{n}, \quad (27)$$

где V – рыночная стоимость объекта оценки, д.е.;
 V_i – цена i -го объекта-аналога, д.е.;
 n – количество объектов-аналогов в выборке, ед.

Если объекты-аналоги отличаются по элементам сравнения от объекта оценки, их цены до включения в статистическую выборку корректируются по этим элементам сравнения с целью приведения элементов сравнения объектов-аналогов к элементам сравнения объекта оценки.

10.9.1.3.2 Если цена объекта-аналога имеет линейную зависимость от выбранного элемента сравнения, а количественные показатели элемента сравнения объекта оценки и объекта-аналога, как правило, отличаются не более чем на 20%, рыночная стоимость объекта оценки методом прямого сравнения может рассчитываться по формуле

$$V = V_a \times \frac{\Pi}{\Pi_a}, \quad (28)$$

где V_a – цена объекта-аналога, д.е.;

Π – количественный показатель элемента сравнения объекта оценки (один объект, мощность, производительность и другое.);

Π_a – количественный показатель элемента сравнения объекта-аналога (один объект, мощность, производительность и другое.).

10.9.1.3.3 Если количественные показатели элемента сравнения объекта оценки и объекта-аналога отличаются более чем на 20%, рыночная стоимость объекта оценки методом прямого сравнения может рассчитываться по формуле

$$V = V_a \times \left(\frac{\Pi}{\Pi_a} \right)^\tau, \quad (29)$$

где τ – коэффициент торможения, который может определяться с помощью коэффициентов корреляции, анализа рынка и другими методами.

10.9.2 Метод компенсационных корректировок основан на определении стоимости объекта оценки с помощью корректировок цен объектов-аналогов по элементам сравнения.

Метод компенсационных корректировок реализуется через метод последовательного внесения корректировок и метод внесения относительных корректировок.

10.9.2.1 Метод последовательного внесения корректировок реализуется путем последовательного внесения корректировок в цены объектов-аналогов по элементам сравнения в следующей последовательности:

- определяются корректировки первой группы, выполняемые в строгой последовательности друг за другом: корректировка на имущественные права, условия финансирования, состояние рынка и условия продажи;

- определяются корректировки второй группы, которые выполняются после корректировок первой группы в логической последовательности: корректировка на физические характеристики, экономические характеристики и другие;

- рассчитывается итоговая скорректированная стоимость.

10.9.2.1.1 Форма внесения корректировок может быть как в абсолютных величинах (денежный эквивалент), так и в относительных величинах (процентах или долях) с последующим их пересчетом в абсолютные величины.

10.9.2.1.2 Пересчет корректировок в относительных величинах в денежный эквивалент производится путем перемножения корректировки в процентах или долях на скорректированную стоимость объекта-аналога, полученную до определяемой корректировки.

10.9.2.1.3 Корректировки в относительных и абсолютных величинах показываются с соответствующим знаком («плюс» или «минус») относительно объекта оценки.

10.9.2.1.4 Скорректированная стоимость по каждому объекту-аналогу после каждой корректировки рассчитывается путем суммирования скорректированной стоимости объекта-аналога до проведения корректировки и денежного эквивалента определенной корректировки.

10.9.2.1.5 Если в качестве исходной информации использованы цены предложения и есть вероятность торга, проводится корректировка на торг, которая может выполняться как до проведения корректировок первой группы, так и после проведения всех корректировок второй группы.

10.9.2.1.6 Если цена (стоимость) объектов-аналогов включает налог на добавленную стоимость (далее – НДС), НДС может исключаться как из исходной цены объекта-аналога, так и из скорректированной

стоимости после проведения всех корректировок.

10.9.2.2 Метод внесения относительных корректировок реализуется путем определения относительной величины корректировок по элементам сравнения от цены объекта-аналога в следующей последовательности:

- определяются относительные корректировки первой группы, выполняемые в строгой последовательности друг за другом: корректировка на имущественные права, условия финансирования, состояние рынка и условия продажи;
- рассчитывается скорректированная цена объектов-аналогов после корректировок первой группы;
- рассчитываются относительные корректировки второй группы, проводимые после корректировок первой группы в логической последовательности;
- рассчитывается итоговая корректировка во второй группе;
- рассчитывается итоговая скорректированная стоимость.

10.9.2.2.1 Относительные корректировки первой группы могут выполняться как от исходной цены объекта-аналога, так и от скорректированной цены после предыдущей корректировки. Относительные корректировки второй группы рассчитываются от скорректированной стоимости после корректировок первой группы. Относительные корректировки второй группы могут определяться в процентах, коэффициентах, баллах с последующим пересчетом их в коэффициенты.

10.9.2.2.2 Итоговая корректировка во второй группе при использовании коэффициентов может определяться по формуле

$$\Delta V_{\%} = \left(\left(\prod_{i=1}^n k_i \right) - 1 \right) \times 100\%, \quad (30)$$

где $\Delta V_{\%}$ – итоговая корректировка во второй группе в процентах;

k_i – i -й коэффициент, определяющий отношение показателя по i -му элементу сравнения объекта оценки к аналогичному показателю элемента сравнения объекта-аналога во второй группе;

$\prod_{i=1}^n k_i$ – сводный корректирующий коэффициент;

n – количество элементов сравнения во второй группе корректировок.

10.9.2.2.3 Абсолютная величина итоговой корректировки во второй группе определяется как произведение скорректированной стоимости объектов-аналогов после корректировок первой группы на итоговую корректировку во второй группе в процентах или долях.

10.9.2.2.4 Скорректированная итоговая стоимость по каждому объекту-аналогу может определяться:

- путем суммирования скорректированной стоимости объекта-аналога после проведения корректировок первой группы и абсолютной величины итоговой корректировки во второй группе;
- произведением скорректированной стоимости после проведения корректировок первой группы и сводного корректирующего коэффициента.

10.9.2.2.5 Исключение НДС и корректировка на торг могут выполняться аналогично методу последовательного внесения корректировок.

10.9.2.3 Методы последовательного внесения корректировок и внесения относительных корректировок могут использоваться в комбинации. В этом случае первыми корректировки во второй группе выполняются методом последовательного внесения корректировок. Метод относительных корректировок применяется к скорректированной стоимости объектов-аналогов после проведения корректировок методом последовательного внесения корректировок. Например, если последующие корректировки можно определить только в баллах.

10.10 К методам качественного анализа относятся следующие методы расчета стоимости:

- относительный сравнительный анализ;
- распределительный анализ (ранжирование);
- другие методы.

10.10.1 Метод относительного сравнительного анализа позволяет рассчитать стоимость объекта оценки как среднее значение цен двух объектов-аналогов, наиболее близких к объекту оценки по элементам сравнения, на основе сопоставления цен объектов-аналогов через качественное описание

элементов сравнения объектов-аналогов и объекта оценки («хуже», «лучше», «аналогично») и определения места объекта оценки в ряду цен объектов-аналогов.

Относительный сравнительный анализ является разновидностью анализа парного набора данных, за исключением того, что корректировки не выражаются в виде количественных значений (в процентах или денежных суммах).

Определение стоимости методом относительного сравнительного анализа включает в себя следующие этапы:

- составление таблицы исходных данных, в которой указываются цены объектов-аналогов и элементы сравнения объекта оценки и объектов-аналогов;
- обозначение условными знаками направления корректировок цен объектов-аналогов (стрелками, знаками «плюс» или «минус», баллами и другим);
- выявление общей корректировки для каждого объекта-аналога. Направление общей корректировки цены объекта-аналога должно совпадать с направлением условных знаков, количество которых преобладает для данного объекта-аналога;
- определение верхней и нижней границы цен объектов-аналогов, наиболее близких к объекту оценки;
- определение стоимости объекта оценки как среднего арифметического значения между верхней и нижней границами цен объектов-аналогов, наиболее близких к объекту оценки.

10.10.2 Метод распределительного анализа (ранжирование) позволяет рассчитать стоимость объекта оценки как среднее значение цен двух объектов-аналогов, наиболее близких к объекту оценки по элементам сравнения на основе ранжирования цен продаж объектов-аналогов в порядке убывания или возрастания с целью определения относительной позиции объекта оценки в ряду объектов-аналогов.

Распределительный анализ является вариантом относительного сравнительного анализа.

Определение стоимости методом распределительного анализа включает в себя следующие этапы:

- составление таблицы качественных элементов сравнения объектов-аналогов и объекта оценки. Отдельной строкой указываются цены объектов-аналогов;
- составление шкалы балльных оценок, позволяющей отразить характеристики качественных элементов сравнения объектов-аналогов по отношению к объекту оценки (хуже, лучше, аналогично). При этом за точку отсчета принимается значение качественных характеристик объекта оценки;
- выполнение шкалирования (упорядочения) исходных качественных характеристик объектов-аналогов и объекта оценки путем перевода их в балльные оценки;
- присвоение элементам сравнения весовых коэффициентов (коэффициентов значимости) по степени влияния элементов сравнения на цену объекта-аналога. При этом сумма весовых коэффициентов должна быть равна единице;
- определение суммы балльных оценок элементов сравнения с учетом весомости по объекту оценки и каждому объекту-аналогу;
- присвоение ранга объекту оценки и каждому объекту-аналогу по сумме баллов в порядке убывания или возрастания;
- определение верхней и нижней границы цен объектов-аналогов, наиболее близких к объекту оценки;
- определение стоимости объекта оценки как среднего арифметического значения между верхней и нижней границами цен объектов-аналогов.

10.11 В сравнительном методе может использоваться комбинация методов расчета стоимости как в каждой группе (методы количественного или методы качественного анализа), так и комбинация методов расчета стоимости из двух различных групп.

10.12 К методам расчета корректировок по элементам сравнения относятся следующие методы:

- анализа парного набора данных;
- статистического анализа (в том числе графического анализа, анализа тенденций, прямого сравнения);
- анализа затрат;
- анализа доходов;
- экспертных оценок (в том числе индивидуальных опросов);
- иные.

10.12.1 Метод анализа парного набора данных основан на расчете корректировок по элементам сравнения путем сопоставления двух (или более) объектов-аналогов, различающихся между собой одним элементом сравнения.

Определение корректировки методом анализа парного набора данных осуществляется в следующей последовательности:

- по результатам отбора информации по объектам-аналогам составляется таблица исходных данных,

в которой указываются цены объектов-аналогов и элементы сравнения объекта оценки и объектов-аналогов;

- выбирается пара объектов-аналогов, которые различаются между собой только тем элементом сравнения, на который проводится корректировка;

- определяется величина корректировки по выбранному элементу сравнения как разница между ценами объектов-аналогов, составляющих пару.

Корректировка может определяться как в абсолютном, так и в относительном выражении.

10.12.2 Методы статистического анализа основаны на расчете корректировок по элементам сравнения с использованием математического аппарата статистики и корреляционно-регрессионного анализа. К методам статистического анализа относятся: метод графического анализа, метод анализа тенденций, метод прямого сравнения и другие.

Корреляционно-регрессионный анализ позволяет определить уравнение, отражающее зависимость между ценой (стоимостью) и определяющими ее факторами. По полученным результатам можно оценить степень зависимости факторных признаков (производительность, конструктивные части, мощность и иное) и результативного признака (цена, стоимость), а в случае необходимости спрогнозировать их новые значения.

10.12.2.1 Метод графического анализа основан на расчете корректировок путем выражения результатов статистического анализа в графической форме. Величина корректировки на выбранный элемент сравнения рассчитывается с помощью формулы расчета скорректированной цены по выбранному элементу сравнения, определенной по кривой распределения.

Математическая зависимость корректировки стоимости объекта оценки от элемента сравнения объектов-аналогов может определяться одной из следующих функций: линейной, степенной, логарифмической, экспоненциальной, полиномиальной.

Метод графического анализа представляет собой метод регрессионного анализа с использованием простой регрессии и включает в себя следующие этапы:

- выборка однородных объектов-аналогов, по которым можно определить корректировку на элемент сравнения. При этом количество объектов-аналогов в выборке должно быть не менее 6;

- выражение результатов статистического анализа в графической форме;

- построение кривой распределения по элементу сравнения;

- определение уравнения регрессии (линейной, экспоненциальной, степенной, логарифмической, полиномиальной) для расчета корректировки на выбранный элемент сравнения;

- оценка точности полученных результатов;

- расчет корректировки по выбранному элементу сравнения.

Оценка точности результата производится с помощью коэффициента детерминации. Результат считается обоснованным, если $R^2 > 0,67$. Анализ качества модели и точности результата может проводиться оценщиком с использованием других показателей математической статистики.

10.12.2.2 Метод анализа тенденций основан на расчете корректировок из статистической обработки большого количества информации, определения элементов сравнения, влияющих на цену продажи, и выполняется в порядке, установленном в 10.9.1.2.

10.12.2.3 Метод прямого сравнения основан на расчете корректировки по элементу сравнения как среднего значения стоимости объектов-аналогов в обрабатываемой статистической выборке или путем непосредственного сравнения объекта-аналога с объектом оценки.

10.12.2.3.1 Если цена объекта-аналога имеет линейную зависимость от выбранного элемента сравнения, корректировка может рассчитываться по формуле

$$\Delta V = V_a \times \left(\frac{\Pi}{\Pi_a} - 1 \right), \quad (31)$$

где ΔV – корректировка цены объекта-аналога на выбранный элемент сравнения, д.е.;

V_a – цена объекта-аналога, д.е.;

Π – количественный показатель элемента сравнения объекта оценки (один объект, мощность, производительность и другое);

Π_a – количественный показатель элемента сравнения объекта-аналога (один объект, мощность, производительность и другое).

10.12.2.3.2 Если количественные показатели элемента сравнения объекта оценки и объекта-аналога отличаются более чем на 20%, корректировка может рассчитываться по формуле

$$\Delta V = V_a \times \left(\left(\frac{\Pi}{\Pi_a} \right)^{\tau} - 1 \right), \quad (32)$$

где τ – коэффициент торможения.

Коэффициент торможения цены может определяться с помощью коэффициентов корреляции, анализа рынка и другими методами.

Оценщик может использовать другие методы расчета корректировки или обосновать возможность использования формулы (31).

10.12.3 Метод анализа затрат предполагает расчет корректировок на основе определения затрат по устранению отличий в элементах сравнения между объектом оценки и объектами-аналогами.

10.12.4 Метод анализа доходов основан на расчете корректировок путем капитализации изменения доходов или потерь по объекту оценки по сравнению с объектами-аналогами.

10.12.5 Метод экспертных оценок предполагает определение корректировок на основе изучения мнения квалифицированных участников рынка (инвесторов, оценщиков и других) (далее – эксперты) о влиянии на стоимость объекта оценки элементов сравнения. Разновидностью метода экспертных оценок является метод индивидуальных опросов.

Метод индивидуальных опросов основан на расчете корректировок при обработке информации, полученной в результате опроса экспертов или из баз данных исполнителей оценки.

10.12.6 Методы расчета корректировок могут использоваться в комбинации (например, метод анализа парного набора данных и методы статистического анализа).

10.13 Корректировка цен (стоимости) объектов-аналогов по элементам сравнения производится исходя из следующих правил:

- корректировка цен (стоимости) объектов-аналогов по элементам сравнения выполняется относительно объекта оценки;

- если объект оценки по элементу сравнения имеет лучшие показатели по сравнению с объектом-аналогом, цена (стоимость) объекта-аналога увеличивается на величину корректировки;

- если объект оценки по элементу сравнения имеет показатели по сравнению с объектом-аналогом хуже, цена (стоимость) объекта-аналога уменьшается на величину корректировки.

10.13.1 При использовании метода компенсационных корректировок правило корректировок реализуется путем проведения корректировок цен объектов-аналогов по элементам сравнения.

10.13.2 При использовании методов статистического анализа, в том числе графического анализа и анализа тенденций, корректировки вносятся через элемент(ы) сравнения, влияющий(ие) на цену (стоимость) и входящий(ие) в функцию, по которой определяется стоимость объекта оценки.

10.13.3 При использовании метода относительного сравнительного анализа и метода распределительного анализа (ранжирования) правило корректировок реализуется через элементы сравнения, по которым выбираются два объекта-аналога, наиболее близких по элементам сравнения к объекту оценки.

10.14 Корректировка по элементу сравнения производится только в том случае, если объект оценки и объект-аналог отличаются этим элементом сравнения и данное отличие оказывает влияние на стоимость объектов-аналогов на рынке. Метод расчета корректировок определяет оценщик.

10.14.1 Корректировка на имущественные права может определяться методом прямой капитализации или методом капитализации по норме отдачи.

Корректировка на имущественные права выполняется в случае, если имущественные права на объект-аналог отличаются от имущественных прав на объект оценки. Корректировка на имущественные права может определяться методами, описанными в ТКП 52.3.01.

10.14.2 Корректировка на условия финансирования выполняется, если условия расчета по объекту-аналогу и объекту оценки отличаются, следующим образом:

- расчет по объекту-аналогу или объекту оценки осуществляется полностью или частично неденежным эквивалентом, в том числе ценными бумагами, материальными ресурсами и другим. В этом случае осуществляется оценка рыночной стоимости указанного платежного средства;

– условия кредитования полностью или частично отличаются от рыночных (например, льготное кредитование). В этом случае необходимо учитывать схему кредитования объекта оценки и объекта-аналога (самоамортизирующийся кредит, кредит с изменяющимися платежами и другие) и условия кредитования (срок кредита, изменение нормы процента и другие).

Корректировка на условия финансирования может определяться в соответствии с ТКП 52.3.01 и ТКП 52.3.02.

10.14.3 Корректировка на состояние рынка (время продажи) выполняется в случае, если со времени продажи объекта-аналога прошло более одного месяца при условии изменения цен на рынке объектов-аналогов.

Изменение цены (стоимости) объектов оценки может определяться с применением КИС ОС, индексов изменения цен объектов-аналогов на рынке, других индексов (коэффициентов) при их обосновании, в том числе на основании анализа курсов валют за период, прошедший с даты продажи до даты оценки, а также данных рынка объектов-аналогов, в том числе по формуле

$$\Delta V_c = \left(\frac{V_{a_1}}{V_{a_2}} - 1 \right) \times 100\%, \quad (33)$$

где ΔV_c – относительная корректировка на состояние рынка (время продажи), %;

V_{a_1} – среднерыночная цена объектов-аналогов на дату оценки, д.е.;

V_{a_2} – цена объекта-аналога на дату продажи, д.е.

При наличии статистической информации по объектам-аналогам корректировка на состояние рынка (время продажи) может быть выполнена с использованием метода статистического анализа.

10.14.4 Корректировка на условия продажи проводится в случае нетипичных для рынка отношений между продавцом и покупателем, когда продажа объекта-аналога произошла по цене ниже или выше рыночной (срочная продажа, наличие семейной, деловой или финансовой связи между участниками сделки и другое). Корректировка на условия продажи проводится при оценке новых объектов оценки, в том числе по контрактам, если условия продажи объекта оценки и объектов-аналогов отличаются размером партии, условиями поставки товара.

При невозможности выявления нетипичных для рынка отношений между продавцом и покупателем объект из перечня объектов-аналогов исключается.

10.14.5 Если объектом оценки является объект недвижимости, корректировка на местоположение может определяться любым из методов проведения корректировок, в том числе как разница между рыночной стоимостью земельного участка объекта оценки и рыночной стоимостью земельного участка объекта-аналога, в случае, когда единицей сравнения выступает цена одного объекта недвижимости, либо как разница между рыночной стоимостью 1 м² земельного участка объекта оценки и рыночной стоимостью 1 м² земельного участка объекта-аналога, в случае, когда единицей сравнения выступает цена 1 м² земельного участка, в том числе по формуле

$$\Delta V_M = \left(\frac{V_k^o}{V_k^a} - 1 \right) \times 100\%, \quad (34)$$

где ΔV_M – корректировка на местоположение, %;

V_k^o, V_k^a – рыночная стоимость земельного участка объекта оценки и объекта-аналога или рыночная стоимость 1 м² земельного участка объекта оценки и объекта-аналога соответственно, д.е. или д.е./м².

10.14.6 Если объектом оценки является объект недвижимости, в состав которого входят недвижимые улучшения, корректировки на физические и экономические характеристики выполняются в соответствии с ТКП 52.3.01.

Корректировка на физические характеристики многолетних насаждений определяется оценщиком в зависимости от вида многолетних насаждений и их особенностей. Наиболее распространенными

корректировками для деревьев являются корректировки на длину окружности (диаметр ствола), качественное состояние, другие характеристики.

10.14.6.1 Если оцениваемое многолетнее насаждение отличается от объекта-аналога по длине окружности (диаметру ствола), корректировка на разницу в диаметре может определяться по формуле

$$\Delta Vd = \frac{K_{\text{роста}}^o}{K_{\text{роста}}^a} - 1, \quad (35)$$

где DVd – корректировка на разницу в диаметре ствола;

$K_{\text{роста}}^o$, $K_{\text{роста}}^a$ – коэффициент роста стоимости объекта оценки и объекта-аналога соответственно, доли.

Коэффициент роста стоимости на такие объекты оценки, как скверы, бульвары, парки, санитарно-защитные зоны и другие объекты озеленения, может приниматься как для каждого дерева (кустарника) отдельно, так и для всех деревьев (кустарников) усреднено, если деревья высаживались с разницей не более чем пять лет.

10.14.6.2 Корректировка на качественное состояние выполняется, если качественное состояние объекта оценки и объекта-аналога отличаются. При отличии качественного состояния объекта оценки и объекта аналога выполняется корректировка на качественное состояние по формуле

$$\Delta k_{\text{поткач}} = \left(\frac{1 - I_{\text{нак}}^o}{1 - I_{\text{нак}}^a} - 1 \right) \times 100 \%, \quad (36)$$

где $Dk_{\text{поткач}}$ – корректировка на качественное состояние, %;

$I_{\text{нак}}^o$ – износ объекта оценки, %;

$I_{\text{нак}}^a$ – износ объекта-аналога, %.

Износ определяется в соответствии с коэффициентом качественного состояния – по приложениям Б–Ж.

10.14.3 Корректировка на затраты по посадке может рассчитываться в соответствии с 8.7.1.1.4.

10.14.6.4 Корректировка на транспортные расходы (расходы по доставке к месту назначения) рассчитывается, если информация о стоимости объектов-аналогов принята на основании данных рынка многолетних насаждений других городов, областей или по зарубежным источникам информации.

Транспортные затраты по Республике Беларусь могут рассчитываться с применением РСН, по прейскурантам организаций, занимающихся перевозкой, или на основании других источников. Целесообразность расчета транспортных расходов определяет оценщик.

10.14.6.5 Корректировка на затраты по уходу может рассчитываться в соответствии с 8.7.1.1.4.

10.14.6.6 Корректировка на торг выполняется в случае, если при выборе объекта-аналога используется цена предложения объекта-аналога.

Корректировка на торг может рассчитываться по информации об изменении цен за период экспозиции по объектам-аналогам или другой аналитической информации, позволяющей оценить величину корректировки. При этом может быть использован экспертный метод оценки.

Величина корректировки на торг может определяться по каждому виду многолетних насаждений отдельно.

10.14.6.7 Корректировка на масштаб может рассчитываться с использованием оптовой скидки на продажу большого количества саженцев на рынке многолетних насаждений. Оценщик может обосновать другой способ расчета скидки на масштаб.

10.15 Исключение НДС из цены (стоимости) объекта-аналога может рассчитываться по формуле

$$\Delta V_{\text{НДС}} = \frac{V_a \times H_{\text{НДС}}}{H_{\text{НДС}} + 100\%}, \quad (37)$$

где $\Delta V_{\text{НДС}}$ – НДС, д.е.;

V_a – цена (стоимость) объекта-аналога, д.е.;

$H_{\text{НДС}}$ – ставка НДС, %.

10.16 В зависимости от выбранного метода расчета стоимости установлены правила определения итоговой стоимости объекта оценки.

10.16.1 Если расчет стоимости производился методами статистического анализа, итоговая стоимость объекта оценки определяется с использованием полученных математических зависимостей.

10.16.2 Если расчет стоимости производился методом относительного анализа или методом распределительного анализа (ранжирования), итоговая стоимость объекта оценки определяется как среднее значение цен двух объектов-аналогов, наиболее близких к объекту оценки по элементам сравнения.

10.16.3 Если расчет стоимости производился методом компенсационных корректировок, итоговая стоимость объекта оценки определяется после проведения всех корректировок по элементам сравнения и расчета скорректированных цен по каждому объекту-аналогу с последующим приведением скорректированных цен объектов-аналогов к одной итоговой стоимости или диапазону стоимостей объекта оценки. Для этого определяется общая сумма проведенных корректировок по каждому объекту-аналогу в абсолютной величине и процентах от исходной цены объекта-аналога. Затем производится приведение скорректированных цен объектов-аналогов к одной итоговой стоимости или диапазону стоимостей объекта оценки (средневзвешенная величина).

10.17 Скорректированные цены объектов-аналогов также могут приводиться к одной стоимости объекта оценки с использованием иных математических методов, таких как среднее арифметическое значение, мода, медиана и других.

10.17.1 Коэффициент вариации рассчитывается путем деления стандартного среднеквадратичного отклонения скорректированных цен объектов-аналогов на их среднеарифметическое значение по формуле

$$V = \frac{\delta_n}{\bar{X}}, \quad (38)$$

где V – коэффициент вариации;

δ_n – стандартное среднеквадратичное отклонение;

$\bar{X}$ – среднее значение скорректированной рыночной стоимости по объектам-аналогам, д.е.

10.17.2 Стандартное среднеквадратичное отклонение может рассчитываться с помощью табличного процессора Microsoft Excel с применением статистической функции «СТАНДОТКЛОНП», если используется программное обеспечение версии 2007 г. и более ранних версий или статистической функции «СТАНДОТКЛОН. Г», если используется программное обеспечение после 2007 г.

Стандартное среднеквадратичное отклонение также может определяться по формуле

$$\delta_n = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (X_i - \bar{X})^2}{n}}, \quad (39)$$

где X_i – скорректированная стоимость по i-му объекту-аналогу, д.е.;

n – количество объектов-аналогов в выборке.

10.17.3 Оценщик может обосновать применение другой формулы для определения стандартного

среднеквадратичного отклонения и соответствующей статистической функции табличного процессора Microsoft Excel.

11 Анализ наиболее эффективного использования

11.1 Анализ наиболее эффективного использования является неотъемлемой частью расчетов рыночной стоимости объекта оценки, за исключением рыночной стоимости в текущем использовании.

При анализе наиболее эффективного использования оценщик рассматривает возможные варианты использования земельного участка и должен последовательно для каждого варианта дать обоснованные ответы на вопросы, является ли предполагаемое использование:

- наиболее вероятным;
- законодательно разрешенным или существует разумная вероятность получения юридического разрешения на такое использование;
- физически осуществимым;
- финансово целесообразным.

Для тех вариантов использования, которые удовлетворяют этим четырем условиям, необходимо выбрать наиболее эффективное использование, при котором рыночная стоимость земельного участка максимальная.

11.2 Анализ наиболее эффективного использования может выполняться методом остатка для земли в порядке, предусмотренном ТКП 52.3.01.

11.3 Анализ наиболее эффективного использования выполняется как для незастроенного земельного участка, так и для застроенного земельного участка по правилам, указанным в ТКП 52.3.01.

11.4 При выполнении оценки оценщик по заданию заказчика оценки может обосновать альтернативное использование объекта оценки, обеспечивающее его максимально продуктивное использование.

11.5 Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования при оценке многолетних насаждений без земельного участка не выполняется.

Приложение А
(справочное)

Классификация многолетних насаждений

Таблица А.1 – Классификация деревьев по породам и видам

Порода				
Лиственные (широколиственные)		Хвойные		
Виды деревьев				
клен, бук, ясень, осина, береза, тополь, дуб, липа, граб, каштан, платан, ольха, вяз, ива, осина и др.		сосна обыкновенная, сосна черная, сосна кедровая сибирская, сосна Веймутова, ель обыкновенная, ель колючая, ель канадская, пихта одноцветная, пихта сибирская, лиственница европейская, лиственница сибирская, лиственница Сукачева, туя западная, дуглассия, и др.		
Порода				
хвойные	лиственные			
	медленнорастущие	быстрорастущие	плодовые	малоценные
Виды деревьев				
сосна обыкновенная, сосна черная, сосна кедровая сибирская, сосна Веймутова, ель обыкновенная, ель колючая, ель канадская, пихта одноцветная, пихта сибирская, лиственница европейская, лиственница сибирская, лиственница Сукачева, туя западная, дуглассия и др.	вяз гладкий и перистоветвистый, вяз шершавый (ильм), граб обыкновенный, дуб красный, дуб черешчатый, каштан конский, липа мелколистная и крупнолистная, береза карельская, лох серебристый и др.	береза пушистая, повислая, ива серебристая, белая, вавилонская, ясень обыкновенный, пенсильванский, маньчжурский, клен остролистный, серебристый, орех грецкий, орех серый, орех маньчжурский, тополь пирамидальный и др.	груша обыкновенная, яблоня домашняя, алыча, слива, вишня, черешня, рябина обыкновенная, рябина гибридная, черемуха обыкновенная, виргинская, поздняя, черемуха Мака, облепиха, шелковица и др.	ива ломкая и козья, ива серая, тополь (все виды, кроме пирамидального), ольха серая, робиния лжеакация (акация белая) и др.

Таблица А.2 – Классификация кустарников по породам и видам

Порода						
лианы	хвойные и вечнозеленые	красивоцветущие	медленнорастущие	быстрорастущие	плодовые	декоративные лиственные
Виды кустарников						
актинидия коломикта, виноград (все виды), жимолость каприфоль, лимонник китайский, ломонос виноградолис	микробиота, туя (все виды и формы), магнолия падуболистная, можжевельник казацкий,	вейгела, гортензия древовидная, дейция, колыквиция, рододендроны, розы корнесобственные, сирень венгерская и	барбарисы, бирючина, боярышники, жимолость татарская, калина Сармента, кизильник блестящий, кизильник	акация желтая, дерен белый и красный, ирга колосистая, калина обыкновенная,	смородина черная, смородина красная, арония черноплодная, крыжовник и др.	дерен, барбарис, аралия, бузина, магония, можжевельник казацкий, можжевельник

тнй, древогубец лазющий и др.	можжевель ник обыкновен ный (все формы), кипарисови к (все виды), самшит, тисс ягодный, сосна горная и др.	обыкновенна я, спирея Вангутта, зверобоелист ная, иволистная, японская, форзиция европейская, чубушник венечный, айва японская и др.	горизонтальн ый, лох серебристый, узколистый ракетник, роза морщинистая, смородина золотистая, таволга японская, таволга зверобоелист ная, таволга иволистная и др.	пузыреплод ник калинолист ный, роза собачья и др.		пирамидаль ный, туя вересковид ная, туя кустовая, туя шаровидна я, арония и др.
-------------------------------------	---	---	--	--	--	---

Таблица А.3 – Классификация газонов по видам

Виды газонов						
Декоративный			Мавританский	Спортивный	Специального назначения	
Партерный	Обыкновенный	Луговой				

Таблица А.4 – Классификация плодовых и ягодных многолетних насаждений

Плодовые многолетние насаждения			Ягодные многолетние насаждения
семечковые	косточковые	орехоплодовые	
яблоня, груша, айва, рябина, арония, ирга и др.	персик, абрикос, вишня, черешня, слива, алыча и др.	грецкий орех, фундук, миндаль, пекан, фисташка и др.	смородина, крыжовник, черноплодная рябина, малина, ежевика, земляника, клубника, калина, облепиха, виноград и др.; дикорастущие ягодные: клюква, брусника, черника, голубика и др.

Приложение Б
(справочное)

Шкала экспертной оценки качественного состояния деревьев лиственных пород

Балл класса состояния	Состояние	Характеристика качественного состояния	Коэффициент качественного состояния
1	2	3	4
1	Здоровое (хорошее)	Деревья не имеют внешних признаков повреждений, крона густая, листва зеленая, блестящая, прирост текущего года нормальный для данных пород, возраста, местопроизрастания и времени года; закончившие рост листья зеленого и темно-зеленого цвета, любые повреждения листьев незначительны (менее 10 %) и не сказываются на состоянии дерева	1,00–0,90
2	Ослабленное (удовлетворительное)	Крона слабо ажурная, листва зеленая, прирост текущего года может быть ослаблен по сравнению с нормальным; снижение густоты кроны на 30 (25–40) % за счет преждевременного опадения или недоразвития листьев или изреживание скелетной части кроны; наличие усохших ветвей менее одной четвертой части кроны; повреждение (объедание, скручивание, ожог, хлорозы, некрозы и т.д.) и выключение из ассимиляционной деятельности составляют 30 % всей площади листьев насекомыми, патогенами, пожаром, загрязнением атмосферного воздуха или по неизвестным причинам; к классу ослабленных (поврежденных) относятся также деревья с одноименным наличием указанных признаков и иными повреждениями (ствола, корневых лап), проявляющимися в меньших размерах, но приводящими к суммарному ослаблению жизненного состояния дерева на 30 %	0,89–0,70
3	Сильно ослабленное (плохое)	Крона изрежена, листва мельче или светлее обычной, густота облиствления кроны снижена на 60 % за счет преждевременного опадения листьев или изреживания скелетной части кроны; усохших ветвей от одной четвертой до одной второй части кроны; повреждение (объедание, скручивание, ожог, хлорозы, некрозы и т.д.) и выключение из ассимиляционной деятельности 60 (50–70) % всей площади листьев насекомыми, патогенами, пожаром, загрязнением атмосферного воздуха или по неизвестным причинам; к этому классу относятся также деревья с одноименным наличием указанных признаков и иными повреждениями (ствола, корневых лап), проявляющимися в меньших размерах, но приводящими к суммарному ослаблению жизненного состояния дерева на 60 %	0,69–0,40
4	Усыхающее (ненадлежащее)	Крона заметно изрежена, ее густота менее 15–20 % по сравнению со здоровой, листва мельче, светлее обычной (бледно-зеленого, желтоватого,	0,39–0,10

Балл класса состояния	Состояние	Характеристика качественного состояния	Коэффициент качественного состояния
1	2	3	4
		желтого или оранжево-красного цвета), желтеет, преждевременно опадает или увядает; количество усохших ветвей более 50 % кроны; кора разрушена или опала на большей части ствола, в том числе аварийное состояние: наличие дуплистости, стволовой гнили, других значительных повреждений ствола (некрозы имеют белесый, коричневый или черный цвет, в комлевой и средней части ствола возможны признаки заселения стволовыми вредителями) и (или) корневой системы, приведшее к падению ствола дерева либо создающее явную угрозу его падения	
5	Сухостой	В первый год после гибели на дереве могут быть остатки сухих или не опавших листьев, часто имеются признаки заселения насекомыми-ксилофагами; в дальнейшем постепенно утрачиваются ветви и кора	менее 0,10 не оценивается
Примечание – Коэффициент качественного состояния принимается кратным 0,05.			

Приложение В
(справочное)

Шкала экспертной оценки качественного состояния деревьев хвойных пород

Балл класса состояния	Состояние	Характеристика качественного состояния	Коэффициент качественного состояния
1	2	3	4
1	Здоровое (хорошее)	Деревья не имеют внешних признаков повреждений, кроны и ствола; густота кроны обычная для господствующих деревьев (количество просветов в кроне не более 10 %), хвоя зеленого и темно-зеленого цвета, блестящая, прирост в текущем году нормальный для данных пород, возраста, местопроизрастания; мертвые и отмирающие ветви сосредоточены в нижней части кроны, в верхней ее половине крупных отмерших и отмирающих ветвей нет или они единичны и по периферии кроны не видны; продолжительность жизни хвои типична для региона, любые повреждения хвои незначительны и не сказываются на состоянии дерева	1,00–0,90
2	Ослабленное (удовлетворительное)	Крона слабо ажурная (количество просветов 11–25 %), хвоя часто светлее обычного, прирост уменьшен не более чем наполовину по сравнению с нормальным, наличие отдельных усыхающих ветвей; снижение густоты кроны на 30 (25–40) % за счет преждевременного опадения или недоразвития хвои или изреживание скелетной части кроны; наличие 30 (25–40) % мертвых и (или) усыхающих ветвей в верхней половине кроны; повреждение (объедание, скручивание, ожог, хлорозы, некрозы и т.д.) и выключение из ассимиляционной деятельности 30 % всей площади хвои насекомыми, патогенами, пожаром, загрязнением атмосферного воздуха или по неизвестным причинам; к классу ослабленных (поврежденных) относятся также деревья с одноименным наличием указанных признаков и иными повреждениями (ствола, корневых лап), проявляющимися в меньших размерах, но приводящими к суммарному ослаблению жизненного состояния дерева на 30 %	0,89–0,70
3	Сильно ослабленное (плохое)	Крона ажурная, светло-зеленая или сероватоматовая, прирост уменьшен более чем наполовину по сравнению с нормальной охвоенностью кроны, снижение густоты кроны (количество просветов от 26 до 50 %); снижение густоты облиствления кроны на 60 % за счет преждевременного опадения хвои или изреживания скелетной части кроны; наличие 60 % мертвых и (или) усыхающих ветвей;	0,69–0,40

Балл класса состояния	Состояние	Характеристика качественного состояния	Коэффициент качественного состояния
1	2	3	4
		повреждение (объедание, скручивание, ожог, хлорозы, некрозы и т.д.) и выключение из ассимиляционной деятельности 60 (50–70) % всей площади хвои насекомыми, патогенами, пожаром, загрязнением атмосферного воздуха или по неизвестным причинам; к этому классу относятся также деревья с одноименным наличием указанных признаков и иными повреждениями (ствола, корневых лап), проявляющимися в меньших размерах, но приводящими к суммарному ослаблению жизненного состояния дерева на 60 %	
4	Усыхающее (надлежащее)	Крона заметно изрежена (охвоенность побегов очень слабая), ее густота менее 15–20 % по сравнению со здоровой, хвоя серая, желтая, желтоватая, желтовато-зеленая, или бурая, опала, полностью или частично; прирост в текущем году малозаметен или отсутствует; наличие суховершинности или сухокронности, количество усохших ветвей более 50 % кроны; кора разрушена или опала на большей части ствола; наличие дуплистости, стволовой гнили, других значительных повреждений ствола, в том числе аварийное состояние: наличие дуплистости, стволовой гнили, других значительных повреждений ствола и (или) корневой системы, приведшее к падению ствола дерева либо создающее явную угрозу его падения; в комлевой и средней части ствола возможны признаки заселения стволовыми вредителями	0,39–0,10
5	Сухостой	В первый год после гибели на дереве могут быть остатки сухой хвои, часто имеются признаки заселения насекомыми-ксилофагами; в дальнейшем постепенно утрачиваются ветви и кора	менее 0,10 не оценивается
Примечание – Коэффициент качественного состояния принимается кратным 0,05.			

Приложение Г
(справочное)

Шкала экспертной оценки качественного состояния кустарников

Состояние	Характеристика качественного состояния	Коэффициент качественного состояния
1	2	3
Хорошее	листва (хвоя) насыщенной окраски, блестящая, видимые повреждения ветвей отсутствуют; кустарники нормально развитые, здоровые, густо облиственные по всей высоте, сухих и отмирающих стеблей нет. Механических повреждений и поражений болезнями нет. Окраска и величина листьев нормальные	1,00–0,75
Удовлетворительное	крона ажурная, листва (хвоя) зеленая или светло-зеленая, поврежденная вредителями и болезнями до 30 %, отдельных усохших, усыхающих, поврежденных вредителями и (или) болезнями, сломанных ветвей до 20 %; кустарники здоровые, с признаками замедленного роста, недостаточно облиственные, с наличием усыхающих побегов, кроны односторонние, сплюснутые, стебли частично снизу оголены; имеются незначительные механические повреждения и повреждения вредителями	0,74–0,50
Плохое	крона ажурная, листва (хвоя) зеленая или светло-зеленая, поврежденная вредителями и болезнями до 30 %, отдельных усохших, усыхающих, поврежденных вредителями и (или) болезнями, сломанных ветвей от 20 до 50 %; кустарники ослабленные, переросшие, сильно оголенные снизу, листва мелкая, имеются усохшие ветки, слабо облиственные, с сильными механическими повреждениями, пораженные болезнями	0,49–0,25
Ненадлежащее	усохшие, усыхающие, поврежденные вредителями и (или) болезнями, сломанных ветвей более 50 %	менее 0,25 не оценивается
Примечание – Коэффициент качественного состояния принимается кратным 0,05.		

Приложение Д
(справочное)

Шкала экспертной оценки качественного состояния цветников

Состояние	Характеристика качественного состояния	Коэффициент качественного состояния
1	2	3
Хорошее	Поверхность тщательно спланирована, почва хорошо удобрена, растения хорошо развиты, равные по качеству, уход регулярный, поврежденные до степени прекращения роста участки не превышают 10 % площади	1,00–0,75
Удовлетворительное	Поверхность грубо спланирована, с заметными неровностями, почва слабо удобрена, растения нормально развиты, поврежденные до степени прекращения роста участки составляют 10–25 % его площади, ремонт цветников регулярный	0,74–0,50
Плохое	Почва не удобрена, поверхность спланирована крайне грубо, растения слабо развиты, сорняков много, поврежденные до степени прекращения роста участки превышают 25 % его площади, в составе имеются растения, которые оказывают вредное воздействие и (или) представляют угрозу биологическому разнообразию, жизни и здоровью граждан	0,49–0,25 менее 0,25 не оценивается
Примечание – Коэффициент качественного состояния принимается кратным 0,05.		

Приложение Е
(справочное)

Шкала экспертной оценки качественного состояния газонов

Состояние	Характеристика качественного состояния	Коэффициент качественного состояния
1	2	3
Хорошее	Поверхность хорошо спланирована, травостой густой, однородный, равномерный, цвет интенсивно зеленый; сорняков и мха нет, то есть травостой не засорен сорной растительностью (одуванчик и другие многолетние травянистые растения, не входящие в состав газонных смесей), имеет ухоженный вид, поврежденные до степени прекращения роста участки не превышают 10 % площади	1,00–0,75
Удовлетворительное	Поверхность газона с заметными неровностями, травостой с примесью сорняков (травостой незначительно засорен сорной растительностью (не более 1–2 растений на 1 м²), нерегулярно стриженный, цвет зеленый, плешин и вытопанных мест нет, поврежденные до степени прекращения роста участки составляют 10–25 % его площади	0,74–0,50
Плохое	Травостой изреженный, неоднородный, сильно засорен сорной растительностью, много широколиственных сорняков, окраска газона неровная, с преобладанием желтых оттенков, много мха, плешин и вытопанных мест нет, поврежденные до степени прекращения роста участки превышают 25 % его площади, в составе травостоя имеются растения, которые оказывают вредное воздействие и (или) представляют угрозу биологическому разнообразию, жизни и здоровью граждан	0,49–0,25 менее 0,25 не оценивается
Примечание – Коэффициент качественного состояния принимается кратным 0,05.		

Приложение Ж
(справочное)

Шкала качественной оценки плодово-ягодных многолетних насаждений

Характеристика качественного состояния	Балл качественного состояния
1	2
Сильные и среднеразвитые, нормальные для данного возраста деревья и кустарники, не имеют внешних признаков повреждений, листва зеленая, блестящая, прирост текущего года нормальный для данного вида, возраста, местопроизрастания и времени года; закончившие рост листья зеленого и темно-зеленого цвета, любые повреждения листьев незначительны (менее 10 %) и не сказываются на состоянии дерева или кустарника. Количество и величина плодов соответствует производительности сорта. Потенциальная урожайность деревьев хорошая при соблюдении агротехнических мероприятий	3
Ослабленные и слабые, но здоровые деревья (кустарники) с небольшими или с изреженными кронами вследствие облома или недоразвития сучьев; размер и характер этих повреждений уменьшает способность дерева (кустарника) нормально расти и плодоносить, но не представляет большой угрозы для здоровья дерева и не определяет необходимости его замены в ближайшие годы	2
Больные и сильно угнетенные, утратившие производственную ценность деревья: со средним или большим количеством усохших, обломанных и объединенных ветвей и сучьев; с очень слаборазвитой кроной вследствие плохого качества посадочного материала; со средним или сильным повреждением коры на стволе и сучьях от механических ран, морозов и заболеваний. Выпады до 50 %. Требуется замена насаждений	1
Усохшие деревья и пустые места (выпады)	0

Приложение К
(справочное)

Коэффициент качественного состояния плодовых и ягодных многолетних насаждений в зависимости от бонитета

Бонитет	Интервал бонитировочных показателей, балл	Состояние	Коэффициент качественного состояния
1	2	3	4
высокий	300–230	отличное	1,00–0,90
средний	229–160	хорошее	0,89–0,60
низкий	159–90	удовлетворительное	0,59–0,40
очень низкий	менее 90	неудовлетворительное	не оценивается
Примечания 1 Бонитировочный показатель рассчитывается по формуле: $B = 3 \times Y_{\delta_1} + 2 \times Y_{\delta_2},$ где B – бонитировочный показатель, балл; 3, 2 – качественное состояние плодово-ягодных насаждений, определенное по приложению Ж; Y_{δ_1}, Y_{δ_2} – удельный вес насаждений в квартале, которым при инвентаризации поставлено соответственно количество баллов 3 и 2. 2 Коэффициент качественного состояния принимается кратным 0,05.			

Приложение Л
(обязательное)

**Акт
осмотра оценщиком
многолетних насаждений**

Адрес объекта оценки: _____,

Дата осмотра: «__» _____ 20__ г.

На основании договора на оказание услуг по проведению независимой оценки от _____ 20__ г. № _____ произведен визуальный осмотр состояния объекта оценки ¹⁾ _____:

№ п/п	Наименование многолетнего насаждения (с указанием вида, сорта, породы) ²⁾	Характеристика объекта оценки						Качественное состояние
		Длина окружности ствола, см	Диаметр ствола (D), см	Возраст, лет	Количество, шт.	Высота, м	Площадь, м ²	
1	2	3	4	5	6	7	8	9

По результатам осмотра составлен настоящий акт о состоянии объекта оценки.

Выводы и примечания _____

Оценщик _____

(подпись, инициалы, фамилия)

Примечания

1 Указывается, каким образом производился осмотр объекта оценки: с выездом на место расположения объекта оценки или с использованием средств видеосвязи через глобальную компьютерную сеть Интернет в режиме онлайн.

2 В акте (актах) осмотра многолетних насаждений указывается порода (деревья, кустарники), вид (газоны, цветники), сорт, бонитет (плодово-ягодные многолетние насаждения), возраст (для деревьев, кустарников), высота (для деревьев, если есть информация), площадь (для газонов, цветников, живых изгородей, парков, бульваров, садов, скверов, санитарно-защитных зон, питомников и др.), качественное состояние, длина окружности ствола на высоте 1,3 м от земли либо на уровне разветвления ствола (для деревьев).

3 В настоящую форму могут быть внесены изменения и дополнения, связанные с особенностями объекта оценки.

Приложение М
(справочное)

**Акт
осмотра заказчиком оценки
многолетних насаждений**

Адрес объекта оценки: _____,

Дата осмотра: «__» _____ 20__ г.

На основании договора на оказание услуг по проведению независимой оценки от ____ 20__ г. № комиссией в составе: _____ произведен визуальный осмотр состояния объекта оценки.

№ п/п	Наименование многолетнего насаждения (с указанием вида, сорта, породы)	Характеристика объекта оценки						Качественное состояние
		Длина окружности ствола, см	Диаметр ствола (D), см	Возраст, лет	Количество, шт.	Высота, м	Площадь, м ²	
1	2	3	4	5	6	7	8	9

По результатам осмотра составлен настоящий акт о состоянии объекта оценки.

Выводы и примечания _____

Члены комиссии: _____
(подпись, инициалы, фамилия)

(подпись, инициалы, фамилия)

(подпись, инициалы, фамилия)

Примечания

1 В акте (актах) осмотра многолетних насаждений указывается порода (деревья, кустарники), вид (газоны, цветники), сорт, бонитет (плодово-ягодные многолетние насаждения), возраст (для деревьев, кустарников), высота (для деревьев, если есть информация), площадь (для газонов, цветников, живых изгородей, парков, бульваров, садов, скверов, санитарно-защитных зон, питомников и др.), качественное состояние, длина окружности ствола на высоте 1,3 м от земли либо на уровне разветвления ствола (для деревьев).

2 В настоящую форму могут быть внесены изменения и дополнения, связанные с особенностями объекта оценки.

Приложение Н
(справочное)

Отражение обособленно учитываемых затрат (процентов по кредитам и займам) в соответствии с законодательством о бухгалтерском учете и отчетности

Нормативный документ	Срок действия	Учет обособленно учитываемых затрат (процентов по кредитам и займам)
Инструкция по бухгалтерскому учету основных средств. Утверждена постановлением Министерства финансов Республики Беларусь от 12 декабря 2001 г. № 118	с 01.01.2004 по 31.12.2009	В стоимость основных средств включались в конце отчетного года обособленно учитываемые в течение отчетного года в качестве капитальных строений проценты по кредитам и займам (за исключением процентов по просроченным кредитам и займам), начисленные к уплате после ввода объектов основных средств в эксплуатацию
	с 1.01.2010 по 24.03.2010	Проценты по кредитам и займам, полученным на приобретение основных средств, начисленные после ввода основных средств в эксплуатацию, не включались в стоимость объектов основных средств
	с 25.03.2010 по 31.12.2012	Проценты по кредитам и займам, полученные на приобретение основных средств, начисленные после ввода основных средств в эксплуатацию, в соответствии с учетной политикой организации учитывались в составе операционных расходов или вложений во внеоборотные активы в течение года и в конце отчетного года включались в стоимость объектов основных средств (за исключением процентов по просроченным кредитам и займам)
Инструкция по бухгалтерскому учету основных средств [16]	с 01.01.2013 по настоящее время	Не предусматривает включение процентов по кредитам и займам в первоначальную стоимость основных средств после их ввода в эксплуатацию
Постановление Министерства финансов Республики Беларусь от 11 марта 2013 г. № 16 «О некоторых вопросах бухгалтерского учета»	не распространяется на объекты инвестиционной недвижимости, действовало до 01.01.2017	Проценты по кредитам и займам, полученным на приобретение (создание) основных средств, начисленные после принятия к бухгалтерскому учету основных средств, организации вправе учитывать в течение отчетного года в составе вложений в долгосрочные активы и в конце отчетного года включать в первоначальную (переоцененную) стоимость основных средств

Приложение П
(справочное)

Формы определения оценочной стоимости объектов оценки, принадлежащих юридическим лицам

Таблица П.1 – Форма определения оценочной стоимости объектов оценки, числящихся в составе основных средств

дата оценки: ____ 20__ г.

цель оценки: _____

№ п/ п	Инвентарный номер объекта оценки	Наименование объекта оценки, инвентарный номер по ЕГРНИ (при его наличии)	Шифр и норма амортизационных отчислений								Год и месяц		Первоначальная стоимость, руб.	Коэффициенты переоценок, деноминаций на:	
			до 01.01.1991		с 01.01.1991		по Временному республиканскому классификатору амортизируемых основных средств и нормативных сроков их службы [10]		с 01.01.2012 по нормативным срокам службы основных средств [17]					01.07.1992	и т.д.
			шифр	норма	шифр	норма	шифр	установленный срок полезного использования	шифр	установленный срок полезного использования	принятия к бухгалтерскому учету	приемки в эксплуатацию			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	

Окончание таблицы

Переоцененная стоимость, ____ 20__ г., руб.	Накопленная амортизация на дату оценки		Остаточная стоимость, ____ 20__ г., руб.	Коэффициент пересчета ($K_{пер}$) на ____ 20__ г.	Оценочная стоимость, ____ 20__ г., руб.	Примечание
	руб.	%				
16	17	18	19	20	21	22
Примечания: 1 В графе 12 указывается дата принятия объекта оценки к бухгалтерскому учету в качестве основного средства.						

2 В графе 14 указываются даты проводимых переоценок, деноминаций и коэффициенты переоценок, которые округляются до четырех знаков после запятой.

3 В графе 22 указывается информация о порядке проведения переоценок по состоянию на 01.01.1998, на 01.01.2009 и порядок их отражения в бухгалтерском учете юридического лица, информация о консервации, иная информация.

4 В случае проведения одной из переоценок методом прямой оценки графа 14 заполняется после указанной переоценки.

5 В настоящую форму могут быть внесены изменения и дополнения, в том числе связанные с особенностями определения оценочной стоимости, установленными настоящим техническим кодексом.

Таблица П.2 – Форма определения оценочной стоимости объектов оценки, числящихся в составе вложений в долгосрочные активы, краткосрочных активов

дата оценки: ____ 20__ г.

цель оценки: _____

№ п/п	Наименование объекта оценки, инвентарный номер по ЕГРНИ (при его наличии)	Год и месяц		Балансовая стоимость, руб.	Коэффициент пересчета ($K_{пер}$) на ____ 20__ г.	Оценочная стоимость, ____ 20__ г., руб.	Примечание
		принятия к бухгалтерскому учету	приемки в эксплуатацию				
1	2	3	4	5	6	7	8
Примечания: 1 В графе 3 указывается дата принятия объекта оценки к бухгалтерскому учету в качестве вложений в долгосрочные активы, краткосрочных активов. 2 В настоящую форму могут быть внесены изменения и дополнения, в том числе связанные с особенностями определения оценочной стоимости, установленными настоящим техническим кодексом.							

Приложение Р
(справочное)

Форма определения оценочной стоимости объектов оценки, принадлежащих физическим лицам, в том числе индивидуальным предпринимателям

дата оценки: ____ 20__ г.

цель оценки: _____

№ п/п	Наименование объекта оценки	Год и месяц приемки в эксплуатацию	Первоначальная стоимость объекта оценки в уровне цен _____, руб.	Индекс пересчета первоначальной стоимости объекта оценки в базисный уровень цен 1991 г.	Сводный коэффициент дооценки				Стоимость восстановления или стоимость замещения, руб.	Физический износ		Остаточная стоимость объекта оценки, руб.	Коэффициент пересчета (Кпер)	Оценочная стоимость объекта оценки, руб.	Примечание
					Коэффициенты изменения стоимости видов (групп) основных средств					%	д.е.				
					K_1		K_n	K_{n+1}							
1	2	3	4		5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15

Примечание.
В настоящую форму могут быть внесены изменения и дополнения, в том числе связанные с особенностями определения оценочной стоимости, установленными настоящим техническим кодексом.

Приложение С
(справочное)

Показатели для групп саженцев

Таблица С.1 – Показатели для групп саженцев лиственных пород (ГОСТ 24909)

Наименование показателей	Значение показателей для групп				
	I	II	III	IV	V
Высота саженца, м	1,5–2,5	2,5–3,5	3,5–4,0	4,0–5,0	Св. 5,0
Высота штамба, м	1,5–1,8 для I сорта	1,5–2,0	2,0–2,2	2,0–2,2	2,0–2,2
Диаметр штамба, см	2,0–2,5	2,5–3,0	4,5	5,0	7,0
Количество скелетных ветвей, шт.	4	5–6	7	7	8
Диаметр корневой системы, см	50	60	–	–	–
Размеры земляного кома, м	–	–	1,00x1,00x0,60	1,30x1,30x0,60	1,70x1,70x0,65

Таблица С.2 – Показатели для групп саженцев хвойных пород (ГОСТ 25769)

Наименование породы	Высота растения, см	Диаметр кроны, не менее, см	Размеры земляного кома, не менее, см
I группа			
Ель обыкновенная, канадская, сибирская	40–100	35–40	50x50x40
Ель колоновидная, формы	35–70	40	50x50x40
Кипарисовик горохоплодный	40–90	–	d = 30, h = 30
Сосна обыкновенная, Веймутова, Банкса	50–100	40–50	50x50x40
Туя западная	40–70	–	d = 30, h = 30
II группа			
Ель обыкновенная, канадская, сибирская	100–150	50–60	80x80x50
Ель колоновидная, формы	70–120	60–70	80x80x50
Кипарисовик горохоплодный	50–80	–	50x50x40
Сосна обыкновенная, Веймутова	100–150	70–80	80x80x50
Туя западная	50–100	–	50x50x40
III группа			
Ель обыкновенная, канадская, сибирская	150–200	90	100x100x60
Ель колоновидная, формы	120–180	80–100	100x100x60
Сосна обыкновенная, Веймутова	150–200	100–120	100x100x60
Туя западная	70–100	–	60x60x50
IV группа			
Ель обыкновенная, канадская, сибирская	200–300	120	130x130x60
Ель колоновидная, формы	180–250	150	130x130x60
Сосна обыкновенная, Веймутова	200–300	150	130x130x60
V группа			
Ель обыкновенная, канадская, сибирская	300–350	180	150x150x65
Ель колоновидная, формы	250–300	200	150x150x65
Сосна обыкновенная, Веймутова	300–400	200	150x150x65

Таблица С.3 – Саженцы лиственных кустарников (ГОСТ 26869)

Наименование показателя	Товарный сорт	Норма для группы		
		высокорослые	среднерослые	низкорослые
Высота надземной части, см				
Для массовых посадок	1	Св. 70	Св. 50	Св. 30
	2	60–70	40–50	20–30
Для специальных посадок	1	Св. 110	Св. 90	Св. 60
	2	100–110	80–90	50–60
Количество скелетных ветвей, не менее, шт.				
Для массовых посадок	1	5	4	3
	2	4	3	3
Для специальных посадок	1	6	5	5
	2	5	4	4
Длина корневой системы, не менее, см				
Для массовых посадок	1	25	20	20
	2	25	20	20
Для специальных посадок	1	30	25	25
	2	30	25	25
Примечание – Допускается по согласованию с потребителем выкапывание саженцев, предназначенных для специальных посадок, с земляным комом диаметром 25 см, высотой 20 см.				

Таблица С.4 – Саженцы лиственных кустарников для вертикального озеленения (ГОСТ 26869)

Наименование показателя	Норма для товарного сорта	
	1-го	2-го
Длина побега, см	Св. 50	30–50
Количество скелетных ветвей, не менее, шт.	3	2
Длина корневой системы, не менее, см	25	20

Таблица С.5 – Саженцы хвойных кустарников (ГОСТ 26869)

Наименование показателя	Норма для группы			
	высокорослые		низкорослые	
	1-го сорта	2-го сорта	1-го сорта	2-го сорта
Высота надземной части, см	Св. 50	40–50	Св. 30	20–30
Диаметр кроны, не менее, см	30	20	20	15
Размер земляного кома, не менее, см				
Диаметр ствола	20	20	20	20
Высота	15	15	15	15

Приложение Т
(справочное)

Показатели качественного состояния древостоя

Качественное состояние	Индекс качественного состояния древостоя	Коэффициент качественного состояния древостоя
Здоровое дерево	1,0–1,5	1,00–0,90
Ослабленное (поврежденное) дерево	1,6–2,5	0,89–0,70
Сильно ослабленное (сильно поврежденное) дерево	2,6–3,5	0,69–0,40
Отмирающее дерево	3,6–4,5	0,39–0,10
Сухостой	4,6–5,0	не оценивается

Библиография

- [1] Закон Республики Беларусь от 14 июня 2003 г. № 205-З «О растительном мире»
- [2] Лесной кодекс Республики Беларусь от 24 декабря 2015 г. № 332-З
- [3] Указ Президента Республики Беларусь от 13 октября 2006 г. № 615 «Об оценочной деятельности в Республике Беларусь»
- [4] Закон Республики Беларусь от 24 октября 2016 г. № 439-З «Об исполнительном производстве»
- [5] Закон Республики Беларусь от 13 декабря 2022 г. № 227-З «Об урегулировании неплатежеспособности»
- [6] Положение о порядке определения размера убытков, причиняемых землепользователям изъятием или временным занятием земельных участков, сносом расположенных на них объектов недвижимого имущества, ограничением (обременением) прав на земельные участки, в том числе установлением земельных сервитутов
Утверждено постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 13.01.2023 № 32
- [7] Положение о порядке определения условий осуществления компенсационных посадок либо компенсационных выплат стоимости удаляемых объектов растительного мира
Утверждено постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 25 октября 2011 г. № 1426
- [8] Инструкция о порядке государственного учета объектов растительного мира, расположенных на землях населенных пунктов, и обращения с ними Утверждена постановлением Министерства жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь от 29 декабря 2004 г. № 40
- [9] Инструкция о порядке ведения учета объектов растительного мира и обращения с ними
Утверждена постановлением Министерства природных ресурсов и охраны окружающей среды Республики Беларусь от 15 декабря 2016 г. № 40
- [10] Временный республиканский классификатор амортизируемых основных средств и нормативные сроки их службы Утвержден постановлением Министерства экономики Республики Беларусь от 21 ноября 2001 г. № 186
- [11] Ведомственная отчетность по форме 22-зем «Отчет о наличии и распределении земель»
Утверждается ежегодно Государственным комитетом по имуществу Республики Беларусь
- [12] Ведомственная отчетность по форме 6-зеленые насаждения «Отчет о зеленых насаждениях»
Утверждается ежегодно Министерством жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь
- [13] Инструкция о порядке переоценки основных средств, доходных вложений в материальные активы, оборудования к установке.
Утверждена постановлением Министерства экономики Республики Беларусь, Министерства финансов Республики Беларусь и Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 5 ноября 2010 г. № 162/131/37
- [14] Инструкция о порядке начисления амортизации основных средств и нематериальных активов
Утверждена постановлением Министерства экономики Республики Беларусь, Министерства финансов Республики Беларусь и Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 27 февраля 2009 г. № 37/18/6
- [15] Сборник № 12 укрупненных показателей восстановительной стоимости внешнего благоустройства и озеленения для переоценки основных фондов бюджетных организаций. Отдел VIII Зеленые насаждения. – Москва, Росжилкомхоз, 1972
- [16] Инструкция по бухгалтерскому учету основных средств
Утверждена постановлением Министерства финансов Республики Беларусь от 30 апреля 2012 г. № 26
- [17] Нормативные сроки службы основных средств Утверждены постановлением Министерства экономики Республики Беларусь от 30 сентября 2011 г. № 161

