

Оценка стоимости объектов гражданских прав
ОЦЕНКА СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Ацэнка вартасці аб'ектаў грамадзянскіх праў
АЦЭНКА ВАРТАСЦІ ЗЯМЕЛЬНЫХ УЧАСТКАЎ

Издание официальное

Ключевые слова: земельный участок, индивидуальная оценка, кадастровая оценка, наиболее эффективное использование земельного участка, рыночная стоимость, кадастровая стоимость, инвестиционная стоимость, ликвидационная стоимость, специальная стоимость, рыночные методы оценки, метод статистического анализа, метод компенсационных корректировок, метод относительного сравнительного анализа, метод ранжирования, метод выделения, метод распределения, метод остатка для земли, метод прямой капитализации дохода, метод капитализации по норме отдачи (дисконтирования денежных потоков), метод предполагаемого использования, метод кадастровой 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 научно-производственным государственным республиканским унитарным предприятием «Национальное кадастровое агентство»

2 УТВЕРЖДЕН И ВВЕДЕН В ДЕЙСТВИЕ постановлением Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от «__» _____ 20__ г. № ____.

3 ВЗАМЕН ТКП 52.2.07-2018

© Госкомимущество, 20__

Настоящий технический кодекс установившейся практики не может быть воспроизведен, тиражирован и распространен в качестве официального издания без разрешения Госкомимущества Республики Беларусь

Издан на русском языке

Содержание

1 Область применения	1
2 Нормативные ссылки	1
3 Термины и определения	2
4 Общие положения	3
5 Процедура независимой оценки.....	5
6 Предметы оценки	10
7 Определение характеристик условного земельного участка	11
8 Методы оценки и методы расчета стоимости	14
9 Сравнительный метод оценки	14
10 Метод выделения	19
11 Метод распределения.....	20
12 Метод остатка для земли.....	21
13 Метод прямой капитализации дохода.....	24
14 Метод капитализации по норме отдачи (дисконтирования денежных потоков)	24
15 Метод предполагаемого использования	26
16 Метод кадастровой оценки	27
17 Особенности оценки земельных участков в условиях недостаточного количества или отсутствия рыночной информации	27
18 Особенности оценки прав аренды и временного пользования земельными участками	29
19 Требования к документам оценки	30
20 Уточнение результатов кадастровой оценки	31
Библиография	33

ТЕХНИЧЕСКИЙ КОДЕКС УСТАНОВИВШЕЙСЯ ПРАКТИКИ**Оценка стоимости объектов гражданских прав
ОЦЕНКА СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ****Ацэнка вартасці аб'ектаў грамадзянскіх праў
АЦЭНКА ВАРТАСЦІ ЗЯМЕЛЬНЫХ УЧАСТКАЎ**

Evaluation of objects of civil rights
Evaluation of parcels

Дата введения ____ - ____ - ____

1 Область применения

Настоящий технический кодекс установившейся практики (далее – технический кодекс) устанавливает требования к проведению независимой оценки земельных участков с учетом имущественных прав и ограничений (обременений) в отношении них, в том числе условных земельных участков (далее – земельные участки), предметы оценки, методы оценки и методы расчета стоимости, требования к процедуре оценки, в том числе индивидуальной оценке и кадастровой оценке, требования к документам оценки, в том числе их составу, оформлению, подписанию, требования к результату независимой оценки.

Настоящий технический кодекс применяется при проведении независимой оценки, в том числе индивидуальной оценки и кадастровой 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):

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

ТКП 52.2.04-2016 (33520) Оценка стоимости объектов гражданских прав. Порядок кадастровой оценки земель, земельных участков по виду функционального использования земель «жилая многоквартирная зона»

ТКП 52.2.05-2016 (33520) Оценка стоимости объектов гражданских прав. Порядок кадастровой оценки земель, земельных участков по виду функционального использования земель «жилая усадебная зона (включая садоводческие товарищества и дачные кооперативы)» и «рекреационная зона»

ТКП 52.2.06-2017 (33520) Оценка стоимости объектов гражданских прав. Порядок кадастровой оценки земель, земельных участков по видам функционального использования земель «общественно-деловая зона»

ТКП 52.2.08-2018 (33520) Оценка стоимости объектов гражданских прав. Порядок кадастровой оценки земель, земельных участков по видам функционального использования земель «производственная зона»

ТКП 52.3.01-20__ (33520) Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка стоимости капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений, машино-мест как объектов недвижимого имущества

ТКП 52.3.02-20__ (33520) Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка стоимости жилых домов, садовых домиков (дач) и жилых помещений, за исключением объектов незавершенного строительства

ТКП 52.3.03-20__ (03150) Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка стоимости многолетних насаждений

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

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 [1–5], ТКП 52.0.01, ТКП 52.0.03, ТКП 52.1.01-2024, ТКП 52.2.04, ТКП 52.2.05, ТКП 52.2.06, ТКП 52.2.08, ТКП 52.3.01, ТКП 52.3.02, ТКП 52.3.03, ТКП 52.3.04, ТКП 52.7.01, СТБ 52.0.02-2017, а также следующие термины с соответствующими определениями:

3.1 аукцион: Способ продажи с публичных торгов земельного участка в частную собственность граждан Республики Беларусь, негосударственных юридических лиц Республики Беларусь либо права аренды земельного участка, в том числе с расположенным на нем недвижимым имуществом.

3.2 возврат капитала: Возмещение первоначального капитала через доход и (или) реверсию.

3.3 вложения в земельный участок: Инвестиции в земельный участок или его часть.

3.4 земельный сервитут: Право ограниченного пользования чужим земельным участком, устанавливаемое для обеспечения прохода, проезда, прокладки и эксплуатации газопроводов, нефтепроводов, воздушных и кабельных линий электропередачи, линий электросвязи и других подобных сооружений, обеспечения водоснабжения и мелиорации, размещения геодезических пунктов, а также для иных целей, которые не могут быть обеспечены без предоставления такого права.

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

Примечание – Для целей настоящего технического кодекса под земельными участками понимаются в том числе условные земельные участки.

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

3.7 кадастровая оценка земель, земельных участков: Определение кадастровой стоимости большого количества земель, земельных участков единообразно по модели оценки на дату оценки на основании сведений, содержащихся в государственных информационных ресурсах и иных источниках информации, для целей, предусмотренных законодательством.

3.8 коэффициент использования территории: Показатель, отражающий отношение суммарной общей площади зданий, строений и сооружений к площади земельного участка.

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

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

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

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

3.11 коэффициент плотности застройки: Показатель, отражающий отношение суммарной площади застройки зданий, строений и сооружений к площади земельного участка.

3.12 модель оценки: Совокупность математических и логических выражений, отражающая взаимосвязь цены (стоимости) земельного участка и факторов оценки на дату оценки, в том числе цифровая пространственная модель.

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

3.14 норма возврата капитала: Норма отдачи, по которой происходит возврат первоначального капитала.

Примечание – В настоящем техническом кодексе под нормой возврата капитала понимается норма возврата капитала от недвижимых улучшений.

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

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

Примечание – При этом учитываются следующие условия: стороны сделки обладают достаточной осведомленностью о земельном участке и рынке объектов-аналогов земельных участков; действуют компетентно, расчетливо, добровольно и добросовестно; имеют достаточное время для выбора варианта совершения сделки; земельный участок представлен в форме публичного предложения на рынке; у арендодателя и арендатора возникают права и обязанности в соответствии с договором аренды.

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

3.18 условный земельный участок: Часть зарегистрированного земельного участка или незарегистрированный в установленном законодательством порядке земельный участок, площадь и имущественные права которого принимаются оценщиком согласно правилам, установленным настоящим техническим кодексом.

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

4 Общие положения

4.1 Настоящий технический кодекс применяется для оценки следующих объектов оценки:

- земельных участков с учетом имущественных прав на них для целей оценки, предусмотренных настоящим техническим кодексом.

- земельных участков с учетом имущественных прав на них, оценка которых производится в составе объектов недвижимости для целей оценки, предусмотренных в ТКП 52.3.01, ТКП 52.3.02, ТКП 52.3.03, ТКП 52.3.04.

4.2 Определение результата независимой оценки, подготовка отчета о независимой оценке (далее – отчет об оценке) и заключения о независимой оценке (далее – заключение об оценке) объектов оценки проводят 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) мены;
- е) наследования;
- ж) разрешений имущественных споров;
- з) определения размера убытков, причиняемых землепользователям изъятием или временным занятием земельных участков и сносом расположенных на них объектов недвижимости;
- и) реализации управленческих решений;
- к) разделения (выделения) первоначальной стоимости инвентарного объекта;
- л) реализации имущества, изъяттого, арестованного или обращенного в доход государства, иного его использования в соответствии с [6];
- м) продажи в процедуре урегулирования неплатежеспособности [7];
- н) уточнения кадастровой стоимости;
- о) иных, не противоречащих законодательным актам.

Цель оценки «реализация управленческих решений» используется только для определения целесообразности принятия решения об осуществлении сделки или иного юридически значимого действия, но не может использоваться в целях а)–з), к)–о).

4.3 Рыночная стоимость земельного участка является наиболее объективным видом стоимости, так как она отражает коллективное восприятие и действия участников рынка. Оценка рыночной стоимости земельного участка возможна только при условии наличия рынка, на котором совершаются сделки с земельными участками или другими объектами недвижимости.

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

4.5 Рыночная стоимость в текущем использовании земельного участка представляет собой стоимость земельного участка, учитывающую сложившиеся условия его использования, т. е. определяется без учета наиболее эффективного использования.

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

4.7 К имущественным правам в отношении земельных участков относятся следующие права: собственность, пожизненное наследуемое владение, постоянное пользование, временное пользование, аренда (субаренда), сервитут. Для целей оценки права в отношении недвижимого имущества подразделяются на два основных вида, образующих иерархию по принципу полноты правомочий: полное право (право собственности) и прочие права.

4.7.1 Полное право (право собственности) является наивысшим правом из возможных, представляющим собой максимальную степень владения, пользования и распоряжения активом в рамках, установленных законодательством Республики Беларусь. Право собственности является бессрочным, но может быть ограничено нормами законодательства или обременено правами третьих лиц, что учитывается при оценке его стоимости.

4.7.2 Прочие права являются правами, производными от права собственности, и предоставляют их обладателю часть полномочий, присущих полному праву. Стоимость прочих прав, как правило, ниже стоимости права собственности на тот же актив.

4.8 Рыночная стоимость прав аренды земельного может рассчитываться как для арендатора, так и для арендодателя. Стоимость права аренды определяется условиями договора аренды, в частности, соотношением между договорной и рыночной арендной платой на дату оценки. При этом необходимо принимать во внимание, что для арендатора договорная арендная плата является расходами, а для арендодателя – доходами.

4.9 Оценка стоимости земельных участков является независимой оценкой и подразделяется на индивидуальную и кадастровую.

4.9.1 При индивидуальной оценке земельного участка определяются предметы оценки для земельного участка, указанные в разделе 6, за исключением кадастровой стоимости.

4.9.2 Кадастровая оценка предполагает определение кадастровой стоимости земель, земельных участков.

4.9.3 Индивидуальная и кадастровая оценки предполагают сбор, анализ и обработку информации для получения обоснованных результатов независимой оценки. Индивидуальная оценка отличается от кадастровой оценки масштабами проведения работ и точности полученных результатов. Индивидуальная оценка земельного участка дает более точные результаты, которые могут не всегда совпадать с результатами кадастровой оценки, поскольку при индивидуальной оценке выявляются и учитываются индивидуальные особенности конкретного земельного участка, оказывающие влияние на его стоимость на рынке недвижимости. При кадастровой оценке земельные участки оцениваются единообразно с использованием моделей оценки, которые воспроизводят действия рынка недвижимости на обширной территории, при этом учитывается влияние ограниченного количества факторов оценки.

4.9.4 Кадастровая стоимость земельного участка близка к рыночной стоимости на дату оценки при выполнении следующих условий:

- наличие достаточного количества рыночной информации;
- текущее использование земельного участка совпадает с вариантом его наиболее эффективного использования;
- земельный участок находится на праве собственности.

4.10 Кадастровая оценка земель, земельных участков выполняется в соответствии с нормативными правовыми актами в области кадастровой оценки земель.

Кадастровая стоимость земельного участка определяется в предположении права собственности на него без учета имущественных прав и ограничений (обременений) в отношении них, зарегистрированных в Едином государственном регистре недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним (далее – ЕГРНИ).

4.11 Инвестиционная стоимость земельного участка может рассчитываться методами оценки и методами расчета стоимости, которые выбирает и обосновывает оценщик, 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.

4.12 Ликвидационная стоимость земельного участка определяется в соответствии с ТКП 52.0.03.

4.13 Специальная стоимость земельного участка может рассчитываться методами оценки и методами расчета стоимости, которые выбирает и обосновывает оценщик в зависимости от особенностей объекта оценки, преимуществ и экономических выгод, которые получает покупатель с приобретением имущественных прав на объект оценки.

4.14 Если земельный участок зарегистрирован в установленном порядке и при предполагаемом переходе прав на недвижимые улучшения приобретателю будет передаваться весь земельный участок, рыночная стоимость земельного участка рассчитывается с учетом характеристик и передаваемых имущественных прав, ограничений (обременений) прав на него.

4.15 При проведении оценки объекта недвижимости в случаях, когда на дату оценки земельный участок изъят в установленном порядке или на дату оценки право постоянного пользования перешло к другому пользователю земельного участка либо право аренды или временного пользования земельным участком прекращено в связи с его истечением, а недвижимые улучшения зарегистрированы в ЕГРНИ, при определении рыночной стоимости объекта недвижимости рыночная стоимость земельного участка относится на внешний износ. При этом для расчета прибыли предпринимателя расчетный показатель инвестиций должен учитывать как стоимость недвижимого улучшения, так и стоимость земельного участка.

4.16 Если на дату оценки земельный участок изъят в установленном порядке или на дату оценки право постоянного пользования (право аренды) перешло к другому пользователю земельного участка либо право аренды или временного пользования земельным участком у юридического лица прекращено в связи с его истечением до регистрации прав на недвижимые улучшения в ЕГРНИ, оценка земельного участка не производится.

5 Процедура независимой оценки

5.1 Процедура индивидуальной оценки

5.1.1 Процедуру индивидуальной оценки земельных участков можно разделить на следующие этапы:

- заключение договора на оказание услуг по проведению независимой оценки (далее – договор) и составление задания на оценку стоимости (далее – задание на оценку);
- сбор и анализ информации;
- описание процедуры оценки;
- анализ данных, использованных для оценки стоимости;
- осмотр оцениваемого земельного участка;
- описание предпосылок и ограничений, с учетом которых определяется результат независимой оценки;
- анализ рынка недвижимости;
- анализ местоположения;
- описание оцениваемого земельного участка и недвижимых улучшений (техническое и иное, включая перечень ограничений (обременений) прав на объект оценки при их наличии);
- анализ наиболее эффективного использования (выполняется только при определении рыночной стоимости земельного участка);
- обоснование применения использованных методов оценки и методов расчета стоимости;
- расчеты и их обоснование, определение стоимости выбранными методами оценки и методами расчета стоимости;
- обоснование результата независимой оценки оцениваемого земельного участка;
- составление и оформление отчета и заключения об оценке.

5.1.2 Заключение договора и составление задания на оценку

Заключение договора и составление задания на оценку производится в соответствии с 8.2 ТКП 52.0.01.

5.1.3 Сбор и анализ информации

Процедура сбора и анализа информации о земельном участке и недвижимых улучшениях включает получение исходных данных от заказчика оценки и поиск рыночной и другой информации, необходимой для проведения независимой оценки. Состав исходной информации выполняется оценщиком в соответствии с 5.1.3.3. Исходная информация анализируется на ее обоснованность и достаточность для проведения независимой оценки земельных участков и недвижимых улучшений в соответствии с 8.3 ТКП 52.0.01.

5.1.3.1 Источниками рыночной информации являются:

- реестр цен на земельные участки государственного земельного кадастра;
- договоры купли-продажи недвижимости;
- базы данных с ценами предложений объектов недвижимости;
- средства массовой информации;
- интернет-сайты;
- результаты состоявшихся аукционов;
- иные источники.

5.1.3.2 Источниками другой информации являются:

- государственный земельный кадастр;
- государственный градостроительный кадастр;
- сборники статистической информации;
- проектно-сметная документация;
- справочная и нормативная литература;
- литература по оценке;
- иные источники.

5.1.3.3 Для оценки по требованию оценщика заказчик оценки представляет следующие документы:

- копию свидетельства о государственной регистрации в отношении недвижимого имущества, а в случае его отсутствия – выписку из регистрационной книги о правах, ограничениях (обременениях) прав на объекты недвижимости (ее копию) и (или) другой документ, подтверждающий права на недвижимое имущество;
- копию технического паспорта или документ, подтверждающий объемно-планировочные показатели и конструктивные характеристики недвижимых улучшений;
- копию договора (ов) аренды со всеми прилагаемыми к нему документами;
- документ, подтверждающий сведения о расходах на содержание и эксплуатацию объектов недвижимости, в том числе на коммунальные услуги;
- документ, подтверждающий сведения о реконструкции, капитальном и текущем ремонте недвижимых улучшений;
- сведения о земельном налоге;
- сведения о налоге на недвижимость;
- иное.

5.1.3.4 При отсутствии технического паспорта, ведомости технических характеристик и (или) возможности осмотра недвижимых улучшений в случаях, предусмотренных ТКП 52.0.01, ТКП 52.3.01, ТКП 52.3.02, ТКП 52.3.03, ТКП 52.3.04, сведения об использовании недвижимых улучшений, объемно-планировочных показателях и конструктивных характеристиках недвижимых улучшений предоставляются заказчиком оценки. В этом случае заказчиком оценки предоставляется также акт осмотра недвижимых улучшений.

5.1.3.5 Требования к оформлению документов, представленных заказчиком оценки или собственником, другими заинтересованными лицами, а также информации, получаемой оценщиком самостоятельно и используемой при проведении независимой оценки, представлены в 8.3.3 и 9.5.11 ТКП 52.0.01.

5.1.4 Описание процедуры оценки

Описание процедуры оценки выполняется в соответствии с 8.4 ТКП 52.0.01.

5.1.5 Анализ данных, использованных для оценки стоимости

Анализ данных, использованных для оценки стоимости, производится в соответствии с 8.5 ТКП 52.0.01.

5.1.6 Осмотр оцениваемого земельного участка

При индивидуальной оценке земельных участков заказчик оценки должен обеспечить осмотр оцениваемого земельного участка и его недвижимых улучшений. Осмотр может проводиться на месте расположения объекта оценки или в режиме онлайн.

При осмотре оцениваемого земельного участка устанавливаются фактические данные об использовании земельного участка и его недвижимых улучшений, оценщик производит фотосъемку (делает скриншоты) с целью фиксации внешнего вида и фактического состояния недвижимых улучшений. Указанные фотографии (скриншоты) являются неотъемлемой частью отчета об оценке. По результатам осмотра составляется акт осмотра недвижимых улучшений.

В случае выявления по результатам осмотра несоответствий либо противоречий в представленных документах или возникновения сомнений в правильности отражения показателей и характеристик, состояния недвижимых улучшений, оценщик уточняет их у заказчика оценки и применяет в дальнейших расчетах либо использует в процедуре оценки другую обоснованную информацию. При этом этот факт и его влияние на результат независимой оценки отражается в предпосылках и ограничениях.

В компетенцию оценщика не входит проведение технической инвентаризации, диагностики, экспертизы технического состояния отдельных конструкций и объекта оценки в целом.

Если требуется проведение технической инвентаризации, диагностики, экспертизы технического состояния недвижимых улучшений, исполнитель оценки по согласованию с заказчиком оценки может привлекать на договорной основе в соответствии с законодательством специалистов и организации для выполнения данного вида работ

5.1.7 Описание предпосылок и ограничений, с учетом которых определялся результат независимой оценки

Предпосылки и ограничения, с учетом которых определялся результат независимой оценки, формулируются в соответствии с 8.7 ТКП 52.0.01.

5.1.8 Анализ рынка недвижимости

При анализе рынка недвижимости исследуются цены продаж (цены предложений) объектов-аналогов земельных участков, тенденции изменения цен, спроса и предложения на объекты-недвижимости, условия продажи, условия финансирования, время, в течение которого они находились в форме публичного предложения на рынке до их продажи, рыночные арендные ставки по объектам-аналогам, арендные ставки, установленные законодательством, и др.

Объем проводимых исследований определяется оценщиком в зависимости от наличия (отсутствия) информации, особенностей земельного участка, факторов, влияющих на цену объектов-аналогов земельных участков, и используемых методов расчета стоимости.

5.1.9 Анализ местоположения объекта оценки

Анализ местоположения начинается с указания адреса объекта оценки и включает описание окружения объекта оценки, транспортных связей, коммуникаций, других характеристик и факторов, оказывающих влияние на его стоимость. По результатам анализа местоположения делаются выводы о влиянии местоположения на стоимость объекта оценки.

5.1.10 Описание оцениваемого земельного участка и недвижимых улучшений

При описании оцениваемого земельного участка отражаются основные характеристики земельного участка и его недвижимых улучшений (при их наличии).

Описание земельного участка включает следующие сведения: площадь земельного участка, кадастровый номер земельного участка (при его наличии), описание имущественных прав на земельный участок с указанием землепользователя, ограничений (обременений) прав на земельный участок, целевого назначения, местонахождения, коммуникаций, элементов благоустройства, транспортной доступности и других особенности земельного участка по усмотрению оценщика.

Описание недвижимых улучшений включает следующие сведения: назначение и наименование, инвентарный номер в соответствии со свидетельством (удостоверением) о государственной регистрации и техническим паспортом, инвентарный номер по бухгалтерскому учету (при его наличии), год приемки в эксплуатацию (год начала строительства для объектов незавершенного строительства), объемно-планировочные показатели, описание характеристик конструктивных элементов, а также другие данные по усмотрению оценщика.

5.1.11 Анализ наиболее эффективного использования

При расчете рыночной стоимости земельного участка проводится анализ его наиболее эффективного использования.

При анализе наиболее эффективного использования оценщик рассматривает возможные варианты использования земельного участка, которые являются:

- вероятными;
- законодательно разрешенными или существует разумная вероятность получения в установленном порядке разрешения на такое использование;
- физически осуществимыми;
- финансово целесообразными.

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

5.1.12 Обоснование применения использованных методов оценки и методов расчета стоимости

Оценщик выбирает и обосновывает применение одного или нескольких методов оценки, методов расчета стоимости.

Выбор применяемых методов оценки и методов расчета стоимости зависит от условий договора, предмета оценки, наличия рыночной информации и использования земельного участка. При определении рыночной стоимости земельных участков любой из выбранных методов расчета стоимости должен основываться на рыночной информации.

5.1.13 Расчеты и их обоснование, определение стоимости выбранными методами оценки и методами расчета стоимости

На данном этапе производятся расчеты показателей, необходимые для определения стоимости земельного участка методами расчета стоимости, их обоснование. Производится определение стоимости выбранными методами оценки и методами расчета стоимости и их обоснование в соответствии с процедурой оценки, установленной настоящим техническим кодексом и ТКП 52.0.01.

При определении результата независимой оценки объектов оценки рыночными методами оценки цены оценки принимаются на дату оценки. Цены оценки могут приниматься на дату, отличную от даты оценки, в соответствии с 8.12 ТКП 52.0.01.

5.1.14 Обоснование результата независимой оценки оцениваемого земельного участка

Обоснование результата независимой оценки производится на основании проведенных расчетов при определении стоимости оцениваемого земельного участка рыночными методами оценки в соответствии с 8.13 ТКП 52.0.01.

5.1.15 Составление и оформление отчета и заключения об оценке

Составление отчета об оценке производится в соответствии с требованиями 9.5 ТКП 52.0.01.

Составление заключения об оценке производится в соответствии с 9.3 ТКП 52.0.01.

Подписание документов оценки производится в соответствии с 9.6 ТКП 52.0.01.

Порядок внесения изменений в документы оценки (заключение и отчет об оценке), их замены и отзыва, выдачи дубликатов или копий, срок действия результата независимой оценки установлены требованиями ТКП 52.0.01.

5.2 Процедура кадастровой оценки

5.2.1 Процедура кадастровой оценки включает следующие этапы:

- заключение договора и составление задания на проведение кадастровой оценки;
- сбор и анализ информации;
- определение предпосылок и ограничений (5.1.7);
- анализ рынка недвижимости (5.1.8);
- выбор методов оценки и методов расчета стоимости;
- оценочное зонирование;
- определение кадастровых стоимостей земель, земельных участков;
- тестирование и согласование моделей оценки;
- составление и оформление заключения и отчета о кадастровой оценке;
- утверждение результатов кадастровой оценки;

– внесение утвержденных результатов кадастровой оценки в регистр стоимости земель, земельных участков (далее – регистр стоимости).

При кадастровой оценке земель, земельных участков осмотр оцениваемых земель, земельных участков не производится, в том числе при проведении в рамках кадастровой оценки индивидуальной оценки типичных земельных участков.

5.2.2 Заключение договора и составление задания на проведение кадастровой оценки

При заключении договора на проведение кадастровой оценки исполнитель оценки совместно с заказчиком оценки составляет задание на проведение кадастровой оценки, копия которого включается в отчет о кадастровой оценке земель. Договор на проведение оценки заключается в простой письменной форме в соответствии с 12 ТКП 52.0.01.

Заказчиком кадастровой оценки является Государственный комитет по имуществу Республики Беларусь.

5.2.3 Сбор и анализ информации

При проведении кадастровой оценки осуществляется сбор необходимых сведений из государственного земельного кадастра, а также информации из других открытых источников, в том числе указанных в 5.1.3.1, 5.1.3.2.

Сбор исходной информации выполняется оценщиком в соответствии с требованиями в 8.3 ТКП 52.0.01 и нормативных правовых актов в области кадастровой оценки. Полученная исходная информация анализируется на ее применимость при расчетах стоимости.

5.2.4 Выбор методов оценки и методов расчета стоимости

Оценщик выбирает и обосновывает применение одного или нескольких методов оценки, методов расчета стоимости. Выбор применяемых методов оценки и методов расчета стоимости зависит от наличия рыночной информации.

В случае наличия достаточного количества рыночной информации, позволяющей определить кадастровую стоимость земель, земельных участков, применяется один или несколько методов расчета стоимости, используемых в рыночных методах оценки: затратном, доходном, сравнительном.

В случае отсутствия достаточного количества рыночной информации может применяться метод кадастровой оценки или метод кадастровой оценки совместно с одним или несколькими методами расчета стоимости, основанными на рыночных методах оценки (комбинированный метод).

В случае отсутствия рыночной информации применяется метод кадастровой оценки.

5.2.5 Оценочное зонирование

В процессе кадастровой оценки проводится оценочное зонирование земель, которое предусматривает разделение земель на оценочные зоны. Порядок проведения оценочного зонирования устанавливается нормативными правовыми актами в области кадастровой оценки.

5.2.6 Определение кадастровых стоимостей земель, земельных участков

Определение кадастровых стоимостей земель, земельных участков включает построение моделей оценки и расчет кадастровых стоимостей земель, земельных участков. Построение моделей оценки выполняется на основании выбранных методов оценки и методов расчета стоимости в соответствии с требованиями настоящего технического кодекса, нормативными правовыми актами в области кадастровой оценки, а также ТКП 52.0.01.

5.2.7 Тестирование и согласование моделей оценки

Этап включает тестирование моделей оценки с привлечением местных экспертов рынка недвижимости, согласование предварительных результатов кадастровой оценки местными исполнительными комитетами, согласование моделей оценки Государственным комитетом по имуществу Республики Беларусь и производится в соответствии с требованиями действующих нормативных правовых актов в области кадастровой оценки.

5.2.8 Составление и оформление заключения и отчета о кадастровой оценке

5.2.8.1 По результатам проведения кадастровой оценки исполнителем оценки составляются отчет и заключение о кадастровой оценке, которые выдаются одновременно. Заключение и отчет о кадастровой оценке составляются в трех экземплярах. Один экземпляр передается соответствующему исполнительному комитету, второй хранится в архиве исполнителя оценки, третий передается в организацию, уполномоченную Государственным комитетом по имуществу Республики Беларусь на ведение регистра стоимости.

5.2.8.2 В случае если исполнителем оценки является организация, уполномоченная Государственным комитетом по имуществу Республики Беларусь на ведение регистра стоимости, заключение и отчет о кадастровой оценке составляются в двух экземплярах.

5.2.8.3 Содержание заключения и отчета о кадастровой оценке формируется в соответствии с 19.2.1 и 19.2.2, а оформление в соответствии с требованиями 9.3 и 9.5 ТКП 52.0.01.

5.2.9 Утверждение результатов кадастровой оценки

Кадастровые стоимости земель, земельных участков утверждаются исполнительными комитетами в соответствии с их компетенцией по изъятию и предоставлению земельных участков. Исполнительный комитет в 10-дневный срок со дня вступления в силу решения об утверждении результатов кадастровой оценки земель направляет исполнителю оценки копию вступившего в силу решения.

5.2.10 Внесение утвержденных результатов кадастровой оценки в регистр стоимости

Исполнитель оценки в установленном законодательством порядке направляет материалы кадастровой оценки с копией решения местного исполнительного комитета об утверждении результатов кадастровой оценки в организацию, уполномоченную Государственным комитетом по имуществу Республики Беларусь на ведение регистра стоимости.

Организация, уполномоченная Государственным комитетом по имуществу Республики Беларусь на ведение регистра стоимости, в установленном порядке вносит кадастровые стоимости земель, земельных участков в регистр стоимости и в письменной форме информирует об этом соответствующий исполнительный комитет.

Кадастровая стоимость земель, земельных участков может использоваться для целей, предусмотренных законодательством, со дня, следующего за днем ее внесения в регистр стоимости [8].

6 Предметы оценки

6.1 В отношении земельных участков могут быть определены следующие предметы оценки:

- рыночная стоимость;
- кадастровая стоимость;
- инвестиционная стоимость;
- ликвидационная стоимость;
- специальная стоимость;
- балансовая стоимость.

6.2 Рыночная стоимость земельного участка представляет собой стоимость, по которой наиболее вероятно, что продавец земельного участка согласен его продать, а покупатель земельного участка согласен его приобрести. При этом учитываются следующие условия:

– стороны сделки обладают достаточной осведомленностью о земельном участке и рынке объектов-аналогов земельных участков;

- стороны сделки действуют компетентно, расчетливо, добровольно и добросовестно;
- земельный участок представлен продавцом в форме публичного предложения на рынке;
- продавец и покупатель имеют достаточное время для выбора варианта совершения сделки;
- на продавца не налагается дополнительных обязательств, кроме обязательства передать земельный участок, а на покупателя не налагается дополнительных обязательств, кроме обязательства принять земельный участок и уплатить за него определенную денежную сумму.

6.3 Рыночная стоимость земельного участка может рассчитываться в наиболее эффективном использовании и текущем использовании.

6.3.1 Если земельный участок в составе объекта недвижимости оценивается на праве собственности или праве аренды с внесением платы за право заключения договора аренды земельного участка, а объектом оценки является объект недвижимости, предметом оценки может быть рыночная стоимость, определяемая в наиболее эффективном использовании, или рыночная стоимость, определяемая в текущем использовании.

6.3.2 Если земельный участок в составе объекта недвижимости оценивается на праве постоянного или временного пользования, праве пожизненного наследуемого владения, праве аренды без внесения платы за право заключения договора аренды земельного участка, а объектом оценки является объект недвижимости, предметом оценки является рыночная стоимость, определяемая в текущем использовании.

6.4 Кадастровая стоимость представляет собой стоимость, определяемую в процессе кадастровой оценки рыночными методами оценки или методом кадастровой оценки.

Примечание – Кадастровая стоимость может определяться как кадастровая стоимость земельного участка и кадастровая стоимость земель.

6.4.1 Кадастровая стоимость земельного участка представляет собой расчетную денежную сумму, отражающую ценность (полезность) земельного участка при использовании его по существующему целевому назначению на дату оценки и включенную в регистр стоимости).

6.4.2 Кадастровая стоимость земель представляет собой расчетный показатель стоимости единицы площади земель в оценочной зоне, выделенной на землях, равноценных по стоимости.

Примечание – Кадастровая стоимость земельного участка может рассчитываться путем умножения кадастровой стоимости 1 м² земель оценочной зоны на площадь этого участка, если сведения о кадастровой стоимости земельного участка отсутствуют в регистре стоимости.

6.5 Инвестиционная стоимость земельного участка представляет собой стоимость земельного участка для конкретного инвестора или группы инвесторов, учитывающую индивидуальные требования к инвестициям и целесообразность инвестирования при установленных инвестиционных целях.

6.6 Ликвидационная стоимость земельного участка представляет собой стоимость земельного участка, определяемую при вынужденном отчуждении, когда срок экспозиции объекта оценки меньше среднего срока реализации объектов-аналогов по рыночной стоимости.

Ликвидационная стоимость земельного участка не может быть меньше кадастровой стоимости.

6.7 Специальная стоимость земельного участка представляет собой стоимость, равную величине, отражающей определенные характеристики земельного участка, имеющего ценность только для специального покупателя.

6.8 Балансовая стоимость земельного участка представляет собой стоимость земельного участка, по которой данный актив отражается в бухгалтерском балансе.

7 Определение характеристик условного земельного участка

Данный раздел регулирует порядок определения площади условных земельных участков с учетом предполагаемых имущественных прав на них в случаях, когда оценка земельного участка проводится без учета характеристик, отраженных в ЕГРН.

7.1 При проведении оценки объекта недвижимости, в состав которого входят несколько недвижимых улучшений, в том числе несколько основных недвижимых улучшений и одно или несколько вспомогательных недвижимых улучшений, при их совместном отчуждении площадь земельного участка может распределяться между недвижимыми улучшениями на нем (если это не противоречит представленным документам) по:

- коэффициенту использования территории;
- коэффициенту плотности застройки;
- объему недвижимых улучшений;
- документам, представленным заказчиком оценки (информация, предоставленная комитетом по землеустройству по месту расположения земельного участка, градостроительная документация, документация об уплате земельного налога, информация о порядке пользования земельным участком и иное);
- стоимости восстановления или стоимости замещения;
- другим требованиям ТНПА и земельно-кадастровой документации.

Способ распределения площади земельного участка между недвижимыми улучшениями определяет оценщик в зависимости от вида недвижимых улучшений и их расположения на земельном участке. При этом площадь условного земельного участка под плоскостными или линейными сооружениями принимается равной одной площади застройки. Расчет площади застройки под линейными сооружениями обосновывает оценщик.

7.2 При проведении оценки объекта недвижимости, в состав которого входят несколько недвижимых улучшений, в том числе несколько основных недвижимых улучшений и одно или несколько вспомогательных недвижимых улучшений, а при переходе прав на недвижимые улучшения или их часть, будет передаваться приобретателю часть земельного участка (доля в праве на него), площадь условного земельного участка определяется (если это не противоречит представленным документам) по:

- документам, представленным заказчиком оценки (информация, предоставленная комитетом по землеустройству по месту расположения земельного участка, градостроительная документация, документация об уплате земельного налога, информация о порядке пользования земельным участком и иное);

- коэффициенту использования территории;
- коэффициенту плотности застройки;
- двойной площади застройки;
- стоимости восстановления или стоимости замещения;
- другим требованиям ТНПА и земельно-кадастровой документации.

Способ определения условного земельного участка выбирает оценщик по приоритетности, указанной в настоящем пункте. При этом площадь условного земельного участка под плоскостными или линейными сооружениями принимается равной одной площади застройки. Расчет площади застройки под линейными сооружениями обосновывает оценщик.

Стоимость восстановления или стоимость замещения используется для определения площади условного земельного участка, если на нем располагаются недвижимые улучшения в виде железных дорог и других плоскостных линейных сооружений, площадь земельного участка под которыми разделить не представляется возможным.

7.3 При проведении оценки объекта недвижимости в случаях возможности совершения сделки или иного юридически значимого действия без регистрации прав на земельный участок и недвижимые улучшения в установленном порядке, предусмотренных законодательными актами, а также для целей оценки «наследование» и «разрешение имущественных споров», если земельный участок не является самовольно занятым, а недвижимые улучшения - объектами самовольного строительства, площадь условного земельного участка определяется согласно 7.2. При этом оценка условного земельного участка производится с учетом предполагаемого имущественного права на него.

Предполагаемое имущественное право на такой земельный участок определяет оценщик и указывает в отчете об оценке. Если предполагаемым имущественным правом выступает право аренды, то остаточный срок права аренды условного земельного участка принимается равным наибольшему остаточному сроку службы одного из основных недвижимых улучшений, расположенных на данном земельном участке.

Документы, подтверждающие, что земельный участок не занят самовольно, а недвижимые улучшения не являются объектом самовольного строительства, предоставляются заказчиком оценки.

7.4 Площадь условного земельного участка с использованием коэффициента плотности застройки определяется по формуле

$$S_{Li} = \frac{S_{zi}}{k_{пл}}, \quad (1)$$

где S_{Li} – площадь условного земельного участка, приходящаяся на i -е недвижимое улучшение, входящего в состав объекта недвижимости, m^2 ;

S_{zi} – площадь застройки i -го недвижимого улучшения, входящего в состав объекта недвижимости, m^2 ;

$k_{пл}$ – коэффициент плотности застройки.

Коэффициент плотности застройки определяется по формуле

$$k_{пл} = \frac{S_3}{S_L}, \quad (2)$$

где S_3 – площадь застройки недвижимых улучшений, расположенных на земельном участке, m^2 ;

S_L – площадь земельного участка.

7.5 Расчет площади условного земельного участка с использованием коэффициента использования территории производится в соответствии с 7.5.1 или 7.5.2 в зависимости от величины коэффициента использования территории.

7.5.1 Если коэффициент использования территории меньше или равен единице, площадь земельного участка, приходящаяся на i -е основное недвижимое улучшение, входящее в состав объекта недвижимости, определяется по формуле:

$$S_{Li} = \frac{S_{bi}}{k_{ит}} \quad (3)$$

где S_{bi} – общая площадь i -го недвижимого улучшения, входящего в состав объекта недвижимости, m^2 ;

$k_{\text{ит}}$ – коэффициент использования территории, который рассчитывается по формуле

$$k_{\text{ит}} = \frac{S_{\text{в}}}{S_{\text{л}}}, \quad (4)$$

где $S_{\text{в}}$ – общая площадь недвижимых улучшений, расположенных на земельном участке, м².

7.5.2 Если коэффициент использования территории больше единицы, площадь условного земельного участка, приходящаяся на i -е недвижимое улучшение, входящее в состав объекта недвижимости, определяется по формуле:

$$S_{\text{ли}} = S_{\text{зи}} + \frac{S_{\text{ви}} - S_{\text{зи}}}{k'_{\text{ит}}} \quad (5)$$

где $k'_{\text{ит}}$ – дополнительный коэффициент использования территории, который рассчитывается по формуле:

$$k'_{\text{ит}} = \frac{S_{\text{в}} - S_{\text{з}}}{S_{\text{л}} - S_{\text{з}}} \quad (6)$$

7.6 При проведении оценки жилого дома, многоквартирного дома, комплекса из многоквартирных домов как объекта недвижимости или других недвижимых улучшений, приравненных к объекту недвижимости, площадь земельного участка, предоставленного юридическому лицу на праве постоянного пользования, принимается равной двойной площади застройки соответствующего недвижимого улучшения, но не больше площади зарегистрированного земельного участка.

7.7 Площадь условного земельного участка принимается равной одной площади застройки недвижимых улучшений, входящих в состав объекта недвижимости, при проведении их оценки:

- для цели оценки «определение размера убытков, причиняемых землепользователям изъятием или временным занятием земельных участков и сносом расположенных на них объектов недвижимости», если земельный участок предоставлен землепользователю на праве постоянного или временного пользования, праве аренды без внесения платы за право заключения договора аренды земельного участка, за исключением земельных участков с целевым назначением для обслуживания жилого дома, блокированного жилого дома, квартиры в блокированном жилом доме, где землепользователем выступает физическое лицо;

- для целей оценки «постановка на баланс излишков активов, выявленных в результате инвентаризации», «постановка на баланс активов, полученных безвозмездно», «проведение переоценки методом прямой оценки основных средств, доходных вложений в материальные активы»;

- для цели оценки «продажа сельскохозяйственными организациями не завершенных строительством законсервированных жилых домов» и «продажа сельскохозяйственными предприятиями жилых домов, квартир, жилых помещений».

Если объектом оценки выступает квартира (доля в праве) в блокированном жилом доме, площадь условного земельного участка определяется исходя из одной площади застройки блокированного жилого дома, распределенной пропорционально общей площади квартир (долей в праве) в этом доме, если иное не вытекает из представленных документов. При этом, если на земельном участке расположены постройки, зарегистрированные на праве собственности за физическими лицами, то их рыночная стоимость определяется с условным земельным участком, равным одной площади застройки этих построек, если иное не вытекает из представленных документов.

7.8 При переходе прав на земельный участок от одного субъекта права к другому в случае невозможности сохранения вида передаваемого имущественного права, оценка земельного участка производится с учетом предполагаемых прав, согласно действующему законодательству.

7.9 Условный земельный участок для изолированного помещения, расположенного в многоэтажном здании, определяется пропорционально доли общей площади изолированного помещения в суммарной общей площади капитальных строений, расположенных на данном земельном участке.

В случае невозможности установления суммарной общей площади капитальных строений, расположенных на земельном участке, площадь условного земельного участка для изолированного помещения может приниматься равной общей площади изолированного помещения.

8 Методы оценки и методы расчета стоимости

8.1 Индивидуальная оценка земельных участков проводится с применением одного или нескольких методов расчета стоимости, основанных на рыночных методах оценки: затратном, доходном, сравнительном.

8.2 Кадастровая оценка земель, земельных участков проводится с применением одного или нескольких методов расчета стоимости, основанных на рыночных методах оценки: сравнительном, доходном, затратном, а также метода кадастровой оценки.

8.3 В рамках рыночных методов оценки основными методами расчета стоимости земельных участков являются методы:

- статистического анализа;
- компенсационных корректировок;
- относительного сравнительного анализа;
- распределительного анализа (ранжирования);
- выделения;
- распределения;
- остатка для земли;
- прямой капитализации дохода;
- капитализации по норме отдачи (дисконтирования денежных потоков);
- предполагаемого использования;
- иные.

Процедура независимой оценки (далее – процедура оценки) перечисленными методами расчета стоимости отражена в разделах 9–16, 18.

8.4 В условиях недостаточного количества или отсутствия рыночной информации для применения рыночных методов оценки при проведении оценки объекта недвижимости рыночная стоимость земельного участка может определяться с использованием кадастровой стоимости в соответствии с разделом 17 настоящего технического кодекса.

8.5 Выбор метода расчета рыночной стоимости земельного участка или условного земельного участка зависит от наличия рыночной информации.

9 Сравнительный метод оценки

9.1 Общие положения

Сравнительный метод оценки применяется для определения стоимости застроенных и незастроенных земельных участков.

9.2 Процедура оценки сравнительным методом оценки

Процедура оценки сравнительным методом оценки включает следующие этапы:

- исследование рынка недвижимости;
- анализ исходной информации и выбор объектов-аналогов;
- определение единиц сравнения;
- сравнение объекта оценки с объектами-аналогами;
- выбор элементов сравнения;
- выбор методов расчета стоимости и методов расчета корректировок;
- расчет корректировок по элементам сравнения;
- корректировка цен (стоимости) объектов-аналогов земельных участков;
- определение итоговой стоимости оцениваемого земельного участка.

9.2.1 Исследование рынка недвижимости

Исследование рынка недвижимости начинается с поиска исходных данных на рынке недвижимости с целью получения информации о ценах сделок, предложений, спроса на земельные участки, сходные с объектом оценки по местоположению, функциональному назначению и иное.

Исследование рынка недвижимости предусматривает поиск исходной информации об объектах-аналогах в населенном пункте, в котором располагается объект оценки. При отсутствии информации об объектах-аналогах на рынке недвижимости в конкретном населенном пункте, сельсовете оценщик вправе использовать объекты-аналоги в более крупном районе (области) либо аналогичном районе, если при анализе рынка выявлено, что цены на объекты-аналоги близки, или при возможности проведения корректировок цен объектов-аналогов на местоположение объекта оценки, в том числе с использованием кластерного анализа.

Если анализ рынка недвижимости не выявил наличия объектов-аналогов или информации по объектам-аналогам недостаточно для использования методов расчета стоимости или их комбинации, сравнительный метод оценки не используется для определения стоимости объекта оценки.

9.2.2 Анализ исходной информации и выбор объектов-аналогов

На данном этапе проводится анализ информации, собранной на предыдущем этапе, с точки зрения ее применимости и выбор предполагаемых объектов-аналогов земельных участков. Оценщик вправе отказаться от использования в качестве объекта-аналога земельного участка, у которого цена сделки существенно отличается от цен предложения сходных земельных участков на рынке недвижимости.

9.2.3 Определение единиц сравнения

На данном этапе выбираются единицы сравнения, по которым будут сравниваться объекты-аналоги земельного участка и определяться стоимость оцениваемого земельного участка. Единицами сравнения могут быть цена единицы площади (квадратного метра, гектара и иное), цена земельного участка и иное.

9.2.4 Сравнение объекта оценки с объектами-аналогами

Сравнение объекта оценки и предполагаемых объектов-аналогов производится по имущественным правам, условиям финансирования, состоянию рынка (времени продажи), местоположению, общей площади, инженерным коммуникациям и иное. В результате проведенного сравнения предполагаемые объекты-аналоги включаются или исключаются из списка объектов-аналогов.

9.2.5 Выбор элементов сравнения

При проведении независимой оценки земельных участков могут быть выделены следующие основные элементы сравнения:

- имущественные права;
- условия финансирования;
- состояние рынка недвижимости (время продажи);
- условия продажи;
- местоположение;
- физические характеристики (рельеф, площадь, инженерная и транспортная инфраструктура и иное);
- экономические характеристики (арендная плата, операционные расходы, сроки аренды, иное);
- целевое назначение;
- ограничения (обременения) в отношении земельных участков;
- наличие движимого имущества, включенного в цену сделки (цену предложения);
- иное.

9.2.5.1 По элементу сравнения «Имущественные права» анализируются имущественные права, передаваемые при продаже объекта оценки и объектов-аналогов. Если имущественные права по объекту оценки и объекту-аналогу различаются, элемент сравнения «Имущественные права» учитывается при корректировке цен объектов-аналогов.

9.2.5.2 По элементу сравнения «Условия финансирования» анализируются условия оплаты, влияющие на стоимость объектов оценки (кредит, рассрочка и др.). Если условия финансирования по объекту оценки и объекту-аналогу отличаются, элемент сравнения «Условия финансирования» учитывается при корректировке цен объектов-аналогов.

9.2.5.3 По элементу сравнения «Состояние рынка (время продажи)» проводится анализ изменения цен на рынке недвижимости по объектам-аналогам от даты сделки или даты начала их экспозиции до даты оценки. Если цена объекта-аналога принята по источнику более одного месяца назад, элемент сравнения «Состояние рынка (время продажи)» учитывается при корректировке цен объектов-аналогов за исключением случаев, когда в анализе рынка представлена информация о стабильности цен на рынке за период от даты сделки или даты экспозиции до даты оценки.

9.2.5.4 По элементу сравнения «Условия продажи» выявляются нетипичные для рынка отношения 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). При отсутствии информации для проведения корректировки на нетипичные отношения между продавцом и покупателем объект-аналог исключается из списка объектов-аналогов.

К элементу сравнения «Условия продажи» относятся также условия приобретения объектов недвижимости в виде комплексов, других сложных объектов.

9.2.6 Выбор методов расчета стоимости и методов расчета корректировок

9.2.6.1 Выбор метода (ов) расчета стоимости в рамках сравнительного метода оценки обусловлен наличием информации, целью оценки, предметом оценки, предпосылками и ограничениями, отраженными в отчете об оценке, особенностями земельного участка. При этом могут использоваться методы расчета стоимости, входящие как в группу количественного, так и качественного анализа.

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

- статистического анализа (в том числе графический анализ, анализ тенденций и иное);
- компенсационных корректировок;
- иное.

9.2.6.1.2 К группе методов качественного анализа относятся следующие методы расчета стоимости:

- относительного сравнительного анализа;
- распределительного анализа (метод ранжирования);
- иное.

9.2.6.2 Выбор методов расчета корректировок по элементам сравнения проводится при расчете стоимости объекта оценки методом компенсационных корректировок.

К методам расчета корректировок по элементам сравнения относятся следующие методы:

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

9.2.7 Корректировка цен (стоимости) объектов-аналогов земельных участков

9.2.7.1 Корректировка цен (стоимости) объектов-аналогов земельных участков по элементам сравнения проводится исходя из следующих правил:

- корректировка цен (стоимости) объектов-аналогов земельных участков по элементам сравнения выполняется относительно оцениваемого земельного участка;
- если оцениваемый земельный участок по элементу сравнения имеет лучшие показатели по сравнению с объектом-аналогом земельного участка, то цена (стоимость) объекта-аналога земельного участка увеличивается на величину корректировки;
- если объект оценки по элементу сравнения имеет показатели по сравнению с объектом-аналогом земельного участка хуже, то цена (стоимость) объекта-аналога земельного участка уменьшается на величину корректировки.

9.2.7.2 При использовании метода компенсационных корректировок правило корректировок реализуется путем проведения корректировок цен (стоимости) объектов-аналогов земельных участков по элементам сравнения.

9.2.7.3 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 оцениваемого земельного участка.

9.2.7.4 При использовании методов относительного сравнительного анализа и распределительного анализа (ранжирования) правило корректировок реализуется через элементы сравнения, по которым выбираются два объекта-аналога земельных участков, наиболее близкие по стоимости к объекту оценки.

9.2.8 Определение итоговой стоимости оцениваемого земельного участка

Определение итоговой стоимости оцениваемого земельного участка производится в зависимости от выбранных методов расчета стоимости по следующим правилам:

- если определение стоимости проводилось методом статистического анализа, итоговая стоимость оцениваемого земельного участка определяется с использованием полученных математических зависимостей;
- если определение стоимости проводилось методом последовательного внесения корректировок, итоговая стоимость оцениваемого земельного участка определяется после проведения всех корректировок по элементам сравнения и расчета скорректированных цен по каждому объекту-аналогу земельного участка с последующим приведением скорректированных цен объектов-аналогов земельных участков к одной итоговой величине стоимости или диапазону стоимостей оцениваемого земельного участка;

– если определение стоимости проводилось методом относительного сравнительного анализа или методом ранжирования, итоговая стоимость оцениваемого земельного участка определяется как среднее значение цен двух объектов-аналогов земельных участков, наиболее близких к объекту оценки по элементам сравнения.

Процедура оценки методами расчета стоимости отражена в 9.3 – 9.7.

9.3 Метод статистического анализа

9.3.1 Метод статистического анализа реализуется путем выявления зависимости цены объектов-аналогов земельных участков от элементов сравнения с использованием корреляционно-регрессионного анализа.

Регрессионный анализ реализуется путем построения однофакторной линейной регрессии (в том числе с использованием метода графического анализа), множественной линейной регрессии, нелинейной регрессии и иное.

9.3.2 Методы статистического анализа включают в себя следующие этапы:

- сбор данных;
- выбор ценообразующих факторов, влияющих на стоимость земельных участков;
- построение модели оценки;
- проверка качества модели оценки;
- определение итоговой стоимости земельных участков по полученной модели оценки и (или) расчет корректировок по элементам сравнения.

9.3.3 Метод графического анализа позволяет визуально отобразить зависимость цен объектов-аналогов земельных участков от элементов сравнения, определить наиболее характерный тренд этой зависимости и получить итоговую формулу, отражающую зависимость цен объектов-аналогов земельных участков от элементов сравнения для расчета стоимости оцениваемого земельного участка.

9.3.4 Метод анализа тенденций реализуется путем статистической обработки большого количества рыночной информации, выявления зависимости цен объектов-аналогов земельных участков от известных элементов сравнения.

Расчет итоговой стоимости оцениваемого земельного участка производится с использованием полученных математических зависимостей.

9.3.5 При использовании методов статистического анализа проверка качества модели оценки стоимости земельного участка может выполняться на основании коэффициента детерминации (R^2), коэффициента корреляции и других показателей математической статистики. Результат может считаться обоснованным, если значение $R^2 \geq 0,67$. Если количество объектов-аналогов в выборке 50 и более, то результат может считаться обоснованным, если значение $R^2 \geq 0,5$.

9.3.6 При использовании методов статистического анализа объем выборки для построения модели оценки определяется оценщиком самостоятельно согласно принципам статистического анализа. При этом минимальное количество объектов-аналогов определяется по формуле

$$n=2 \times (k+2), \quad (7)$$

где n – количество объектов-аналогов;

k – количество элементов сравнения.

9.4 Метод компенсационных корректировок

Метод компенсационных корректировок основан на определении стоимости объекта оценки с помощью корректировок цен объектов-аналогов по элементам сравнения. Метод компенсационных корректировок реализуется через методы последовательного внесения корректировок и внесения относительных корректировок.

9.4.1 Метод последовательного внесения корректировок реализуется путем последовательного внесения корректировок в цены объектов-аналогов земельных участков по элементам сравнения. Корректировки выполняются в следующей последовательности:

- корректировка на торг, если в качестве исходной информации использовались цены предложения;
- корректировки первой группы, выполняемые в строгой последовательности друг за другом: корректировка на имущественные права, условия финансирования сделок, состояние рынка недвижимости и условия продажи;

- корректировки второй группы, которые выполняются после корректировок первой группы в логической последовательности;

- рассчитывается итоговая стоимость.

Корректировки по элементам сравнения производятся в том случае, если объект оценки и объекты-аналоги отличаются этими элементами сравнения. Метод расчета корректировок определяет оценщик. Порядок применения корректировок и их описание изложены в ТКП 52.3.01, 52.3.02 и 52.3.04.

9.4.2 Корректировка цен объектов-аналогов земельных участков по элементам сравнения проводится в соответствии с правилами, описанными в 9.2.6.

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

9.4.4 Пересчет корректировок в относительном выражении в денежный эквивалент производится путем перемножения корректировки в процентах или долях на скорректированную стоимость объекта-аналога земельного участка, полученную до проведения определяемой корректировки.

9.4.5 Корректировки в относительном и абсолютном выражении показываются с соответствующим знаком (плюс или минус) относительно оцениваемого земельного участка.

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

- определяют 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, производимые после корректировок первой группы в логической последовательности;

- рассчитывается итоговая корректировка во второй группе;

- рассчитывается скорректированная стоимость по каждому объекту-аналогу;

- определяется коэффициент вариации;

- определяются весовые коэффициенты;

- определяется итоговая стоимость объекта оценки.

9.4.7 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.

9.4.8 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 в долях.

9.4.9 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.

9.4.10 Корректировка на торг может выполняться аналогично методу последовательного внесения корректировок.

9.4.11 Расчет корректировок по элементам сравнения производится с использованием методов расчета корректировок, перечисленных в 9.2.5.2.

9.4.11.1 Метод анализа парного набора данных предполагает расчет корректировок путем сопоставления двух объектов-аналогов земельных участков, различающихся между собой одним элементом сравнения.

9.4.11.2 Метод статистического анализа (в том числе графического анализа и анализа тенденций) для расчета корректировок по отдельным элементам сравнения предполагает выявление зависимости цен объектов-аналогов земельных участков от конкретного элемента сравнения.

9.4.11.3 Метод анализа затрат предполагает расчет корректировок на основе затрат на устранение отличий в элементах сравнения между оцениваемым земельным участком и объектами-аналогами земельных участков.

9.4.11.4 Метод анализа доходов предполагает расчет корректировок путем капитализации разницы доходов от оцениваемого земельного участка и объектов-аналогов земельных участков.

9.4.11.5 Экспертный метод предполагает определение корректировок путем учета мнений профессиональных участников рынка недвижимости, в том числе путем индивидуальных опросов.

9.4.11.6 Методы расчета корректировок могут использоваться в комбинации.

9.4.12 Скорректированная стоимость по каждому объекту-аналогу земельных участков после каждой корректировки рассчитывается путем суммирования скорректированной стоимости объекта-аналога земельного участка до проведения корректировки и денежного эквивалента определенной корректировки. В результате внесения корректировок скорректированные цены объектов-аналогов земельных участков, как правило, должны быть сопоставимы. При этом коэффициент вариации скорректированных цен объектов-аналогов земельных участков численно не должен превышать значение 0,33. Коэффициент вариации рассчитывается путем деления стандартного (среднеквадратичного) отклонения скорректированных цен объектов-аналогов земельных участков на их среднеарифметическое значение. В случае значительных расхождений скорректированных цен объектов-аналогов земельных участков целесообразно уточнить элементы сравнения, значения корректировок или выбрать другие объекты-аналоги земельных участков.

При принятии решения о стоимости оцениваемого земельного участка следует учитывать общую сумму проведенных корректировок по каждому объекту-аналогу земельных участков в абсолютной величине и процентах от исходной цены объекта-аналога земельного участка.

9.5 Метод относительного сравнительного анализа реализуется путем сопоставления объектов-аналогов земельных участков с оцениваемым земельным участком по элементам сравнения, используя качественное описание («хуже», «лучше», «аналогичный»). Метод относительного сравнительного анализа похож на метод анализа парного набора данных, но не предполагает внесения количественных корректировок.

9.6 Метод распределительного анализа (ранжирования) является частным случаем метода относительного сравнительного анализа и 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.

При принятии решения об итоговой стоимости оцениваемого земельного участка учитывается его сходство с объектами-аналогами земельных участков, и на основании этого выносится суждение о стоимости оцениваемого земельного участка.

9.7 В сравнительном методе оценки могут использоваться различные комбинации методов расчета стоимости, как в пределах одной группы (количественного или качественного анализа), так и в пределах двух различных групп.

10 Метод выделения

10.1 Общие положения

Метод выделения основывается на рыночных методах оценки и применяется для оценки стоимости застроенных и незастроенных земельных участков.

10.2 Процедура оценки методом выделения

Процедура оценки земельного участка методом выделения включает следующие этапы:

- определение стоимости объекта недвижимости;
- определение стоимости восстановления или стоимости замещения;
- определение величины накопленного износа недвижимых улучшений;
- определение косвенных затрат;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение итоговой стоимости оцениваемого земельного участка.

10.3 Определение стоимости объекта недвижимости

На данном этапе производится определение стоимости объекта недвижимости, в состав которого входит оцениваемый земельный участок, в соответствии с ТКП 52.3.01, ТКП 52.3.02, ТКП 52.3.03 и ТКП 52.3.04.

10.4 Определение стоимости восстановления или стоимости замещения

На данном этапе производится расчет первоначальной стоимости недвижимых улучшений оцениваемого земельного участка, их стоимости восстановления или стоимости замещения в соответствии с ТКП 52.3.01, ТКП 52.3.02, ТКП 52.3.03 и ТКП 52.3.04.

10.5 Определение величины накопленного износа недвижимых улучшений

Накопленный износ недвижимых улучшений состоит из физического, функционального и внешнего износов. Величина накопленного износа, приходящегося на недвижимые улучшения, определяется в соответствии с ТКП 52.3.01, ТКП 52.3.02, ТКП 52.3.03 и ТКП 52.3.04.

10.6 Определение косвенных затрат

10.6.1 Косвенные затраты являются дополнительными затратами сверх стоимости строительства по объекту оценки, необходимыми для его нормального функционирования за срок экспозиции.

10.6.2 К косвенным затратам можно отнести:

- маркетинговые услуги для продажи объекта недвижимости;
- проведение технической инвентаризации;
- изготовление землеустроительного дела;
- государственную регистрацию создания, изменения, прекращения существования недвижимого имущества, а также возникновение, переход, прекращение прав и ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество;
- содержание объекта недвижимости за срок экспозиции;
- иное.

Косвенные затраты могут определяться методами, изложенными в ТКП 52.3.01, ТКП 52.3.02, ТКП 52.3.03 и ТКП 52.3.04.

10.7 Определение прибыли предпринимателя

10.7.1 Прибыль предпринимателя (инвестора) определяется как величина вознаграждения, которую инвестор ожидает получить в виде премии за использование своего капитала. Если инвестиционные затраты на создание объекта недвижимости равны его рыночной стоимости (премия предпринимателя (инвестора) отсутствует) или превысили величину рыночной стоимости объекта недвижимости, рассчитывается убыток предпринимателя (инвестора), величина которого вычитается из стоимости объекта недвижимости.

10.7.2 Прибыль предпринимателя может рассчитываться на основании анализа рыночной информации с использованием методов, описанных в ТКП 52.3.01, ТКП 52.3.02, ТКП 52.3.03 и ТКП 52.3.04.

10.8 Определение итоговой стоимости оцениваемого земельного участка

Расчет итоговой стоимости оцениваемого земельного участка методом выделения производится по формуле

$$V_L = V - (V_B - AD) - EP - IC \quad (8)$$

где V_L – итоговая стоимость оцениваемого земельного участка, д.е.;

V – стоимость объекта недвижимости, д.е.;

V_B – стоимость восстановления или стоимость замещения, д.е.;

AD – накопленный износ недвижимых улучшений, д.е.;

EP – прибыль предпринимателя, д.е.;

IC – косвенные затраты, д.е.

11 Метод распределения

11.1 Общие положения

Метод распределения основывается на рыночных методах оценки и применяется для оценки стоимости застроенных и незастроенных земельных участков.

11.2 Процедура оценки методом распределения

Процедура оценки методом распределения включает следующие этапы:

- определение стоимости объекта недвижимости;
- определение доли стоимости земельного участка в стоимости объекта недвижимости;
- определение итоговой стоимости оцениваемого земельного участка.

11.3 Определение стоимости объекта недвижимости

На данном этапе производится определение стоимости объекта недвижимости, в состав которого входит оцениваемый земельный участок в соответствии с ТКП 52.3.01, ТКП 52.3.02, ТКП 52.3.03 и ТКП 52.3.04.

11.4 Определение доли стоимости земельного участка в стоимости объекта недвижимости

11.4.1 Наиболее вероятная доля стоимости оцениваемого земельного участка в стоимости объекта недвижимости определяется по результатам анализа рыночной информации о стоимости (цене) объектов-аналогов земельных участков и стоимости (цене) объектов-аналогов (объектов недвижимости), в состав которых входят объекты-аналоги земельных участков.

11.4.2 Доля стоимости земельного участка в стоимости объекта недвижимости (далее – доля стоимости земельного участка) определяется как среднее значение отношения стоимости (цены) объектов аналогов земельных участков к стоимости (цене) объектов-аналогов (объектов недвижимости), в состав которых входят объекты-аналоги земельных участков.

11.4.3 Доля стоимости 1 м² земельного участка в стоимости 1 м² объекта недвижимости (далее – доля стоимости 1 м² земельного участка) определяется как среднее значение отношения стоимости (цены) 1 м² объектов-аналогов земельных участков к стоимости (цене) 1 м² объектов-аналогов (объектов недвижимости), в состав которых входят выбранные объекты-аналоги земельных участков.

11.4.4 Доля стоимости земельных участков (в том числе доля стоимости 1 м² земельных участков) может определяться с использованием метода статистического анализа.

11.5 Определение итоговой стоимости оцениваемого земельного участка

11.5.1 Расчет итоговой стоимости оцениваемого земельного участка методом распределения с использованием доли стоимости земельного участка производится по формуле

$$V_L = V \times D_L, \quad (9)$$

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

D_L – доля стоимости земельного участка.

11.5.2 Расчет итоговой стоимости оцениваемого земельного участка методом распределения с использованием доли 1 м² земельного участка производится по формуле:

$$V_L = V^{1\text{м}^2} \times D_L^{1\text{м}^2} \times S_L, \quad (10)$$

где $V^{1\text{м}^2}$ – стоимость 1 м² объекта недвижимости, д.е.;

$D_L^{1\text{м}^2}$ – доля стоимости 1 м² земельного участка;

S_L – площадь оцениваемого земельного участка, м².

12 Метод остатка для земли

12.1 Общие положения

Метод остатка для земли основывается на доходном и затратном методах оценки и применяется для оценки стоимости застроенных и незастроенных земельных участков.

12.2 Процедура оценки методом остатка для земли

Процедура оценки методом остатка для земли включает следующие этапы:

- исследование рынка недвижимости;
- определение годового чистого операционного дохода от объекта недвижимости;

- определение остаточной стоимости недвижимых улучшений;
- определение коэффициента капитализации для недвижимых улучшений;
- определение годового чистого операционного дохода, приходящегося на недвижимые улучшения;
- определение годового чистого операционного дохода, приходящегося на оцениваемый земельный участок;
- определение коэффициента капитализации для земли;
- определение стоимости оцениваемого земельного участка.

12.3 Исследование рынка недвижимости

На данном этапе осуществляется сбор информации о рыночных ставках арендной платы по сданным в аренду объектам недвижимости, а также о ставках арендной платы, установленных законодательством, условиях аренды, составе и величине операционных расходов и других данных.

12.4 Определение годового чистого операционного дохода от объекта недвижимости

Определение годового чистого операционного дохода от сдачи в аренду объекта недвижимости производится в виде реконструированного отчета о доходах в следующей последовательности:

- определяется годовой потенциальный валовой доход;
- определяются потери арендной платы;
- рассчитывается годовой действительный валовой доход;
- определяются годовые операционные расходы;
- определяется годовой чистый операционный доход.

Реконструированный отчет о доходах составляется в соответствии с ТКП 52.3.01, ТКП 52.3.02, ТКП 52.3.03 и ТКП 52.3.04, с учетом особенностей объектов оценки.

12.5 Определение остаточной стоимости недвижимых улучшений

На данном этапе производится определение остаточной стоимости недвижимых улучшений оцениваемого земельного участка.

Остаточная стоимость недвижимых улучшений оцениваемого земельного участка определяется как стоимость восстановления или стоимость замещения минус накопленный износ недвижимых улучшений.

Стоимость восстановления или стоимость замещения определяется методами, приведенными в ТКП 52.3.01, ТКП 52.3.02, ТКП 52.3.03 и ТКП 52.3.04.

Накопленный износ недвижимых улучшений состоит из физического, функционального и внешнего износа. Величина накопленного износа недвижимых улучшений определяется методами нормативного износа, средневзвешенного износа, экономической жизни, разбивки или рыночной выборки в соответствии с ТКП 52.3.01, ТКП 52.3.02, ТКП 52.3.03 и ТКП 52.3.04, с учетом особенностей объектов оценки.

12.6 Определение коэффициента капитализации для недвижимых улучшений

Коэффициент капитализации для недвижимых улучшений включает норму отдачи и норму возврата капитала от недвижимых улучшений.

В качестве нормы отдачи принимается общая норма отдачи, которая определяется методами кумулятивного построения, сравнения альтернативных инвестиций, выделения, мониторинга согласно ТКП 52.3.01, ТКП 52.3.02, ТКП 52.3.03 и ТКП 52.3.04 или другими обоснованными методами.

Норма возврата капитала от недвижимых улучшений зависит от срока предполагаемого возврата капитала, нормы отдачи, ожидаемой стабильности периодического дохода и ожидаемого изменения стоимости недвижимых улучшений.

Норма возврата капитала от недвижимых улучшений рассчитывается следующими методами:

- метод Ринга;
- метод Инвуда;
- метод Хоскольда.

Метод Ринга (прямолинейного возврата капитала) предполагает, что возмещение стоимости недвижимых улучшений происходит в виде убывающего денежного потока. Годовая норма возврата капитала недвижимых улучшений рассчитывается как величина, обратная оставшемуся сроку службы недвижимых улучшений или сроку предполагаемого возврата капитала.

Метод Инвуда (возврат капитала по коэффициенту фонда возмещения и норме отдачи, равной общей норме отдачи) предполагает, что возмещение стоимости недвижимых улучшений происходит равномерно в течение оставшегося срока их службы или срока предполагаемого возврата капитала. В

этом случае норма возврата капитала от недвижимых улучшений равна коэффициенту фонда возмещения при общей норме отдачи.

Метод Хоскольда (возврат капитала по коэффициенту фонда возмещения и безрисковой норме) предполагает, что возмещение стоимости недвижимых улучшений происходит равномерно в течение оставшегося срока их службы или срока предполагаемого возврата капитала. В этом случае норма возврата от недвижимых улучшений равна коэффициенту фонда возмещения при норме отдачи, равной безрисковой норме.

В качестве безрисковой нормы рекомендуется использовать норму, равную средней годовой процентной норме, установленной Национальным банком Республики Беларусь по вновь привлеченным депозитам на срок свыше одного года в той валюте, в которой производится оценка.

В качестве безрисковой нормы возможно применение иных годовых норм процента при обосновании их выбора.

Коэффициент капитализации для недвижимых улучшений может определяться на основе метода инвестиционной группы, приведенного в ТКП 52.3.01, ТКП 52.3.02, ТКП 52.3.03 и ТКП 52.3.04, с учетом соотношения имущественных интересов (земельный участок и недвижимые улучшения) в стоимости объекта недвижимости.

12.7 Определение годового чистого операционного дохода, приходящегося на недвижимые улучшения

Расчет годового чистого операционного дохода, приходящегося на недвижимые улучшения, производится по формуле

$$NOI_B = V_B^o \times R_B, \quad (11)$$

где NOI_B – годового чистый операционный доход, приходящийся на недвижимые улучшения, д.е.;

V_B^o – остаточная стоимость недвижимых улучшений, д.е.;

R_B – коэффициент капитализации для недвижимых улучшений.

12.8 Определение годового чистого операционного дохода, приходящегося на оцениваемый земельный участок

Расчет величины годового чистого операционного дохода, приходящегося на оцениваемый земельный участок, производится по формуле

$$NOI_L = NOI - NOI_B, \quad (12)$$

где NOI_L – годового чистый операционный доход, приходящийся на оцениваемый земельный участок, д.е.;

NOI – годового чистый операционный доход от объекта недвижимости, д.е.;

NOI_B – годового чистый операционный доход, приходящийся на недвижимые улучшения, д.е.

12.9 Определение коэффициента капитализации для земли

Коэффициент капитализации для земли рассчитывается на основании анализа рыночной информации путем деления чистого операционного дохода по объектам-аналогам земельных участков на их стоимость или цену.

При отсутствии рыночной информации по объектам-аналогам земельных участков коэффициент капитализации для земли может приниматься равным норме отдачи, рассчитанной в соответствии с ТКП 52.3.01, ТКП 52.3.02, ТКП 52.3.04, ТКП 52.3.03 и ТКП 52.3.04 методами расчета нормы дисконтирования, такими как кумулятивное построение, сравнение альтернативных инвестиций, выделение, мониторинг или иное.

12.10 Определение итоговой стоимости оцениваемого земельного участка

Расчет итоговой стоимости оцениваемого земельного участка производится по формуле

$$V_L = \frac{NOI_L}{R_L}, \quad (13)$$

где V_L – итоговая стоимость оцениваемого земельного участка, д.е.;
 NOI_L – годовой чистый операционный доход, приходящийся на оцениваемый земельный участок, д.е.;
 R_L – коэффициент капитализации для земли.

13 Метод прямой капитализации дохода

13.1 Общие положения

Метод прямой капитализации дохода основывается на доходном методе оценки и применяется для оценки стоимости застроенных и незастроенных земельных участков.

13.2 Процедура оценки методом прямой капитализации дохода

Процедура оценки методом прямой капитализации дохода включает следующие этапы:

- исследование рынка недвижимости;
- определение годового чистого операционного дохода от земельного участка;
- определение коэффициента капитализации для земли;
- определение итоговой стоимости оцениваемого земельного участка.

13.3 Исследование рынка недвижимости

На данном этапе осуществляется сбор информации о рыночных ставках арендной платы за земельные участки, а также о ставках арендной платы, установленных законодательством, условиях аренды, составе и величине операционных расходов и других данных.

13.4 Определение годового чистого операционного дохода от земельного участка

Определение годового чистого операционного дохода от земельного участка производится в следующей последовательности:

- определение годового потенциального валового дохода;
- определение потерь арендной платы;
- определение годового действительного валового дохода;
- определение годовых операционных расходов;
- определение годового чистого операционного дохода.

Потенциальный валовой доход от земельного участка формируется доходами от сдачи земельного участка в аренду на основе рыночной арендной платы и прочих доходов.

13.5 Определение коэффициента капитализации для земли

Определение коэффициента капитализации для земли производится в соответствии с 12.9.

13.6 Определение итоговой стоимости оцениваемого земельного участка

Расчет итоговой стоимости оцениваемого земельного участка выполняется путем деления годового чистого операционного дохода от земельного участка на коэффициент капитализации для земли.

14 Метод капитализации по норме отдачи (дисконтирования денежных потоков)

14.1 Общие положения

Метод капитализации по норме отдачи (дисконтирования денежных потоков), метод капитализации по норме отдачи с применением расчетных моделей основывается на доходном методе оценки и применяется для оценки стоимости застроенных и незастроенных земельных участков.

13.1.1 Метод капитализации по норме отдачи (дисконтирования денежных потоков) представляет собой метод расчета стоимости, который базируется на предположениях относительно ожидаемых изменений дохода и стоимости земельного участка с учетом имущественных прав и ограничений (обременений) в отношении него в течение срока прогноза.

Метод капитализации по норме отдачи (дисконтирования денежных потоков) пересчитывает будущие доходы в текущую стоимость земельного участка путем дисконтирования каждого будущего дохода соответствующей нормой дисконтирования.

13.1.2 Метод капитализации по норме отдачи с применением расчетных моделей является частным случаем дисконтирования денежных потоков для некоторых регулярно изменяющихся потоков доходов.

14.2 Процедура оценки методом капитализации по норме отдачи (дисконтирования денежных потоков) или методом капитализации по норме отдачи с применением расчетных моделей

Процедура оценки методом капитализации по норме отдачи (дисконтирования денежных потоков) или методом капитализации по норме отдачи с применением расчетных моделей включает следующие этапы:

- сбор и анализ информации;
- определение годового чистого операционного дохода от земельного участка;
- составление моделей прогноза;
- определение нормы дисконтирования для земли или коэффициента капитализации для земли;
- определение итоговой стоимости оцениваемого земельного участка.

14.3 Сбор и анализ информации

Процедура сбора и анализа информации включает поиск, анализ рыночных, договорных арендных ставок, а также ставок аренды, установленных законодательством, изучение условий аренды, состава и величины операционных расходов и других данных.

14.4 Определение годового чистого операционного дохода от земельного участка

Определение годового чистого операционного дохода от земельного участка производится в соответствии с 12.4.

14.5 Составление моделей прогноза

Составление моделей прогноза выполняется путем составления реконструированного отчета о доходах по всем показателям и по всем периодам срока прогноза или путем прогнозирования изменения любой комбинации показателей, входящих в реконструированный отчет о доходах.

При составлении прогноза необходимо учитывать изменения дохода и стоимости оцениваемого земельного участка за срок прогноза, включая возврат капитала от продажи земельного участка с учетом имущественных прав и ограничений (обременений) в отношении него в конце срока прогноза (реверсия).

В методе капитализации по норме отдачи с использованием расчетных моделей изменения дохода и стоимости объекта оценки учитываются через коэффициент капитализации для земли, который может рассчитываться аналогично общему коэффициенту капитализации по выбранной расчетной модели в соответствии с ТКП 52.3.01, ТКП 52.3.02, ТКП 52.3.03, ТКП 52.3.04 или другими обоснованными методами.

Модели прогноза могут составляться по трем вариантам: оптимистическому, пессимистическому и наиболее вероятному.

14.6 Определение нормы дисконтирования для земли или коэффициента капитализации для земли

Норма дисконтирования для земли определяется методами кумулятивного построения, сравнения альтернативных инвестиций, выделения, мониторинга в соответствии с ТКП 52.3.01, ТКП 52.3.02, ТКП 52.3.03 и ТКП 52.3.04.

Коэффициент капитализации для земли может рассчитываться аналогично общему коэффициенту капитализации по выбранной расчетной модели в методе капитализации по норме отдачи с применением расчетных моделей в соответствии с ТКП 52.3.01, ТКП 52.3.02, ТКП 52.3.03, ТКП 52.3.04 или другими обоснованными методами.

14.7 Определение итоговой стоимости оцениваемого земельного участка

14.7.1 Итоговая стоимость оцениваемого земельного участка методом капитализации по норме отдачи (дисконтирования денежных потоков) или методом капитализации по норме отдачи с

применением расчетных моделей определяется как средневзвешенная величина в соответствии с ТКП 52.3.01, ТКП 52.3.02, ТКП 52.3.03 и ТКП 52.3.04.

14.7.2 Определение стоимости оцениваемого земельного участка методом капитализации по норме отдачи (дисконтирования денежных потоков) производится по формуле

$$V = \sum_{t=1,0}^{n, n-1} \frac{NOI_t}{(1+r_t)^t} + \frac{REV_n}{(1+r_n)^n} \quad (14)$$

где V_L – стоимость оцениваемого земельного участка, д.е.;
 NOI_t – годовой чистый операционный доход за период t , д.е.;
 r_t – норма дисконтирования в период t ;
 r_n – норма дисконтирования в период n ;
 REV_{Ln} – реверсия в период n , д.е.;
 t – расчетный период от 1 до n ;
 n – срок прогноза, лет.

14.7.3 Определение стоимости оцениваемого земельного участка методом капитализации по норме отдачи с применением расчетных моделей по вариантам прогноза определяется по формуле (14).

15 Метод предполагаемого использования

15.1 Общие положения

Метод предполагаемого использования основывается на доходном методе и применяется для оценки стоимости незастроенных или частично застроенных земельных участков.

15.2 Процедура оценки

Процедура оценки методом предполагаемого использования включает следующие этапы:

- определение величины инвестиций для предполагаемого использования земельного участка (далее – инвестиций для земельного участка);
- определение срока прогноза;
- определение потенциального валового дохода и операционных расходов в течение срока прогноза;
- определение нормы дисконтирования;
- определение итоговой стоимости оцениваемого земельного участка.

15.3 Определение величины инвестиций для земельного участка

На данном этапе определяется величина необходимых инвестиций для земельного участка (например, создание недвижимых улучшений на земельном участке или разделение земельного участка на отдельные части).

Величина инвестиций для земельного участка может определяться по информации, представленной заказчиком оценки, инвесторами, по данным рынка объектов-аналогов земельных участков и иных источников.

Инвестиции для земельного участка могут быть распределены по периодам их использования в течение срока прогноза.

15.4 Определение срока прогноза

Срок прогноза принимается оценщиком. Как правило, срок прогноза принимается равным пяти годам. Оценщик может выбрать для расчета другой срок прогноза.

При определении срока прогноза необходимо принимать во внимание срок предполагаемого возврата капитала.

15.5 Определение потенциального валового дохода и операционных расходов в течение срока прогноза

Источником потенциального валового дохода от земельного участка может быть сдача в аренду либо продажа земельного участка или объекта недвижимости. Расчет потенциального валового дохода в варианте сдачи объекта недвижимости в аренду должен предусматривать учет дохода от предполагаемой продажи объекта недвижимости в конце срока прогноза.

На данном этапе также производится определение денежного потока операционных расходов для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости.

15.6 Определение нормы дисконтирования

15.6.1 Норма дисконтирования определяется методами кумулятивного построения, сравнения альтернативных инвестиций, выделения, мониторинга в соответствии с ТКП 52.3.01, ТКП 52.3.02, ТКП 52.3.03, ТКП 52.3.04 или другими обоснованными методами.

15.7 Определение итоговой стоимости оцениваемого земельного участка

Итоговая стоимость оцениваемого земельного участка методом предполагаемого использования рассчитывается по формуле

$$V_L = -IN_o + \sum_{t=1}^n \frac{I_t - OE_t - IN_t}{(1 + r_t)^t} + \frac{REV_n}{(1 + r_n)^n} \quad (15)$$

где V_L – итоговая стоимость оцениваемого земельного участка, д.е.;
 IN_o – величина необходимых инвестиций для земельного участка до начала срока прогноза, д.е.;
 I_t – потенциальный валовой доход в период t , д.е.;
 OE_t – операционные расходы в период t , д.е.;
 IN_t – величина необходимых инвестиций для земельного участка в соответствии с графиком их распределения в период t , д.е.;
 r_t – норма дисконтирования в период t ;
 r_n – норма дисконтирования в период n ;
 REV_n – реверсия в период n , д.е.;
 t – расчетный период от 1 до n ;
 n – срок прогноза, лет.

16 Метод кадастровой оценки

16.1 Метод кадастровой оценки применяется для расчета кадастровой стоимости земель, земельных участков в условиях недостаточного количества или отсутствия рыночной информации.

16.2 Метод кадастровой оценки предполагает расчет кадастровой стоимости земель, земельных участков с использованием модели оценки, в которой перечень факторов оценки и их влияние, выраженное с помощью коэффициентов, устанавливает законодательство в области кадастровой оценки.

17 Особенности оценки земельных участков в условиях недостаточного количества или отсутствия рыночной информации

17.1 При проведении оценки объекта недвижимости в условиях недостаточного количества или отсутствия рыночной информации, необходимой для применения рыночных методов расчета стоимости для оценки земельного участка, в качестве основы для расчета рыночной стоимости земельного участка может быть использована его кадастровая стоимость. В этом случае расчет производится по формуле

$$V_L = KC_{зоны} \times S_L \times K_{ц} \times K_1 \times K_2 \times \dots \times K_n \quad (16)$$

где $KC_{зоны}$ – кадастровая стоимость земель оценочной зоны по виду функционального использования земель, д.е./м² по данным регистра стоимости;
 S_L – площадь оцениваемого земельного участка, м²;
 $K_{ц}$ – коэффициент корректировки на состояние рынка недвижимости;
 $K_1, K_2, \dots, K_n$ – корректирующие коэффициенты, учитывающие количественные и качественные различия между оцениваемым земельным участком и типичными характеристиками земельных участков, использованные при проведении кадастровой оценки.

Вид функционального использования выбирается оценщиком с учетом целевого назначения земельного участка, а также назначения земельного участка и недвижимых улучшений в соответствии с единой классификацией назначения объектов недвижимости. При этом оценщик руководствуется нормами налогового законодательства [2].

Если земельный участок представлен для нескольких целей, или назначение земельного участка не установлено, или на земельном участке расположены недвижимые улучшения не установленного или многофункционального назначения, или выявлены противоречия между назначением земельного участка и недвижимых улучшений, то вид функционального использования обосновывается оценщиком с отражением этой информации в отчете об оценке. Площадь, приходящаяся на соответствующий вид функционального использования земельного участка, может рассчитываться с применением удельных весов и назначений недвижимых улучшений, расположенных на земельном участке.

17.2 Корректировка на состояние рынка недвижимости проводится в случае изменения цен на рынке недвижимости после даты кадастровой оценки земель, земельных участков, на основании анализа рынка недвижимости и может определяться методами, указанными в разделе 9. При отсутствии достаточного объема рыночной информации об аналогичных земельных участках или объектах недвижимости оценщик вправе расширять территорию анализа, использовать динамику цен на аналогичных территориях, а также смежных сегментах рынка недвижимости.

17.3 Корректирующие коэффициенты, учитывающие количественные и качественные различия между оцениваемым земельным участком и типичными характеристиками участков, принятыми при проведении кадастровой оценки, могут рассчитываться для учета различий в площади земельного участка или факторах оценки (обеспеченность инженерными коммуникациями и др.), а также для учета уникальных характеристик земельного участка (форма, рельеф, близость к первой береговой линии, лесному массиву, иное). Корректирующие коэффициенты определяются и обосновываются оценщиком самостоятельно методами, указанными в разделе 8.

Перечень факторов оценки и значения корректирующих коэффициентов определяются в соответствии с ТНПА, действующими на дату кадастровой оценки земель, земельных участков. Значения учтенных при определении кадастровой стоимости земель оценочной зоны факторов оценки представлены в режиме дистанционного доступа к регистру стоимости с использованием глобальной компьютерной сети Интернет на сайте <http://vl.nca.by>.

Если площадь земельного участка объекта оценки значительно отличается от типичного земельного участка, использованного при кадастровой оценке, корректировка может определяться методами, указанными в разделе 9 или проводиться с учетом корректирующего коэффициента застройки, который определяется по формуле

$$k_3 = \left(\frac{k_{ит}^{oo}}{k_{ит}^{ту}} \right)^n \quad (17)$$

где k_3 – корректирующий коэффициент застройки;

$k_{ит}^{oo}$ – коэффициент использования территории по объекту оценки;

$k_{ит}^{ту}$ – коэффициент использования территории по типичному земельному участку;

n – коэффициент торможения, который может определяться путем расчета коэффициента корреляции между стоимостью земельного участка и площадью земельного участка по объектам-аналогам или с использованием данных исследований, выполненных самим оценщиком, другими оценщиками или экспертами рынка недвижимости. При отсутствии информации по объектам-аналогам данный коэффициент может приниматься равным 0,5.

Коэффициент использования территории по объекту оценки при расчете корректирующего коэффициента застройки определяется по общей площади основных недвижимых улучшений, расположенных на земельном участке, без учета площадей линейных или плоскостных сооружений.

Для расчета корректирующего коэффициента застройки используются характеристики типичного объекта недвижимости и типичного земельного участка, использованные при проведении кадастровой оценки земель, земельных участков, в том числе отраженные в ТНПА на основании которых проводилась кадастровая оценка.

18 Особенности оценки прав аренды и временного пользования земельными участками

18.1 Стоимость прав аренды и временного пользования земельными участками методом капитализации по норме отдачи может рассчитываться по формуле

$$V_L = \sum_{t=1(0)}^{n(n-1)} \frac{NOI_{Lt}^a(NOI_{Lt}^{8n})}{(1+r_t)^t} \quad (18)$$

где $NOI_{Lt}^a(NOI_{Lt}^{8n})$ – годовой чистый операционный доход арендатора или годовой чистый операционный доход землепользователя, которому земельный участок предоставлен на праве временного пользования, приходящийся на земельный участок в году t , д.е.;

n – количество лет от даты оценки до окончания срока аренды (далее – остаточный срок аренды) или количество лет от даты оценки до окончания срока временного пользования земельным участком, лет;

r_t – норма дисконтирования в году t .

18.2 Стоимость права аренды возникает, если договорная арендная плата отличается от рыночной арендной платы. Если арендатор платит ниже рынка, его право аренды имеет положительную стоимость (выгода от экономии на платежах). Если платит выше рынка – отрицательную стоимость (обязательство, уменьшающее общую стоимость актива для арендатора).

18.3 В случае отсутствия информации о рыночной арендной плате за земельный участок, годовой чистый операционный доход, приходящийся на земельный участок, как для права аренды, так и для временного пользования, может определяться как произведение рыночной стоимости земельного участка и коэффициента капитализации для земли. При этом рыночная стоимость земельного участка определяется в соответствии с настоящим техническим кодексом.

Коэффициент капитализации для земли определяется согласно 12.9 настоящего технического кодекса.

18.4 Договорная арендная плата по земельным участкам, находящимся в государственной собственности, определяется в порядке, установленном законодательством. Договорная арендная плата по земельным участкам, находящимся в частной собственности, устанавливается по уровню рыночной арендной платы на рынке аренды земельных участков.

18.5 Если собственник земельного участка несет операционные расходы, непосредственно связанные с содержанием сдаваемого в аренду земельного участка, данные операционные расходы также должны быть покрыты арендными платежами. К операционным расходам арендодателя по земельному участку относится земельный налог, затраты на охрану земельного участка и др.

В случае отсутствия операционных расходов у собственника земельного участка (например, правообладателем земельного участка является Республика Беларусь), чистый операционный доход арендатора, приходящийся на земельный участок, может определяться по формуле

$$NOI_L^a = NOI_L - (A_\partial + OE_\partial), \quad (19)$$

где NOI_L^a – годовой чистый операционный доход арендатора, приходящийся на земельный участок, д.е.;

NOI_L – годовой чистый операционный доход, приходящийся на земельный участок, д.е.;

A_∂ – годовая договорная арендная плата за земельный участок, д.е.;

OE_∂ – операционные расходы арендатора, если они предусмотрены договором аренды на земельный участок, д.е.

К операционным расходам арендатора не относится плата за право заключения договора аренды земельного участка.

18.6 Годовой чистый операционный доход временного пользователя, приходящийся на земельный участок, может определяться по формуле:

$$NOI_L^{8n} = V_L \times R_L - OE_{8n} \quad (20)$$

где V_L – рыночная стоимость земельного участка, д.е.;

$NOI_L^{ам}$ – годовой чистый операционный доход временного пользователя, приходящийся на земельный участок, д.е.;

RL – коэффициент капитализации для земли, доля;

$OE_{вп}$ – операционные расходы временного пользователя, д.е.

18.7 Остаточный срок права аренды земельного участка определяется по наибольшему остаточному сроку службы недвижимых улучшений, если количество лет от даты оценки до окончания срока аренды земельного участка меньше, чем остаточный срок службы недвижимых улучшений, расположенных на нем.

Остаточный срок права аренды земельного участка принимается равным наибольшему остаточному сроку службы одного из основных недвижимых улучшений, расположенных на данном земельном участке. При этом необходимо учитывать расходы на продление срока аренды земельного участка в соответствии с действующим законодательством.

Если определяется рыночная стоимость права аренды для незастроенного земельного участка, то остаточный срок права аренды земельного участка принимается по данным, отраженным в ЕГРНИ или договоре аренды земельного участка.

18.8 Норма дисконтирования для земли определяется согласно 14.6 настоящего технического кодекса.

18.9 При определении стоимости права временного пользования земельным участком, норма дисконтирования для земли должна учитывать дополнительный риск низкой вероятности продления права временного пользования земельным участком по сравнению с рисками для права аренды земельным участком.

19 Требования к документам оценки

19.1 Индивидуальная оценка

19.1.1 Требования к документам оценки в части представления их заказчику оценки приведены в 9.1 ТКП 52.0.01, содержания и оформления заключения об оценке – в 9.2 и 9.3 ТКП 52.0.01, содержания отчетов об оценке – в соответствии с 9.4 ТКП 52.0.01, 18.1.2, 18.1.3, его оформления – в 9.5 ТКП 52.0.01, подписания заключения об оценке и отчетов об оценке – в 9.6 ТКП 52.0.01.

19.1.2 Отчет об оценке должен включать:

- номер и дату отчета об оценке;
- титульный лист;
- наименование объекта оценки;
- адрес объекта оценки;
- краткие факты и выводы по результатам независимой оценки, в том числе индивидуальные признаки объекта оценки, дату оценки, цены оценки (если цены оценки приняты на дату, отличную от даты оценки), валюту оценки, валюту расчета (если валюта расчета и валюта оценки различны), курсы валют, использованные в независимой оценке, цель оценки, дату осмотра и способ проведения осмотра объекта оценки, предмет оценки, методы оценки, методы расчета стоимости, результат независимой оценки;
- описание процедуры оценки;
- данные, использованные для оценки стоимости, с приложением соответствующих документов (их копий), материалов и другой информации;
- анализ данных, использованных для оценки стоимости;
- основные предпосылки и ограничения, с учетом которых проводилась независимая оценка;
- анализ рынка недвижимости (в случае использования рыночных методов оценки);
- описание земельного участка (техническое и иное, включая перечень ограничений (обременений) прав на объект оценки, при их наличии);
- обоснование применения использованных методов оценки и методов расчета стоимости;
- расчеты и их обоснование, определение стоимости выбранными методами оценки и методами расчета стоимости;
- результат независимой оценки;
- сведения о заказчике оценки;
- сведения об исполнителе оценки, оценщиках;

- ссылки на используемые ТНПА и нормативные правовые акты об оценке стоимости объектов гражданских прав;
 - приложения, в том числе расчеты, не представленные в тексте отчета об оценке, и копии документов, использованных при проведении оценки стоимости;
 - иную информацию по соглашению сторон, а также по усмотрению исполнителя оценки.
- Примечание – Под датой отчета об оценке понимается дата регистрации заключения об оценке.

19.2 Кадастровая оценка

19.2.1 Заключение о кадастровой оценке должно включать:

- полное наименование исполнителя оценки;
- фамилию, собственное имя и отчество оценщика (ов) (если таковое имеется), проводившего (их) кадастровую оценку, номер и срок действия свидетельства об аттестации оценщика по оценке земельных участков;
- номер и дату заключения договора;
- наименование объекта оценки;
- цель оценки;
- дату оценки;
- наименование валюты, в которой проведена оценка;
- предмет оценки;
- названия используемых методов оценки и методов расчета стоимости;
- результат кадастровой оценки земель в оценочных зонах в виде денежной суммы или диапазона денежных сумм;
- иную информацию по соглашению сторон, а также по усмотрению исполнителя оценки.

19.2.2 Отчет о кадастровой оценке должен включать:

- титульный лист;
- номер и дату отчета об оценке;
- наименование объекта оценки;
- данные, использованные для оценки, с указанием их источника, за исключением данных, отображаемых в режиме дистанционного доступа к регистру стоимости с использованием глобальной компьютерной сети Интернет на сайте <http://vl.nca.by>;
- анализ данных, использованных для оценки;
- основные предпосылки и ограничения, с учетом которых проводилась кадастровая оценка;
- анализ рынка недвижимости;
- обоснование применения использованных методов оценки и методов расчета стоимости;
- расчеты и их обоснования, описание процедуры определения кадастровой стоимости земель, земельных участков выбранными методами оценки;
- таблицу кадастровых стоимостей земель в оценочных зонах;
- иную информацию по соглашению сторон, а также по усмотрению исполнителя оценки.

19.2.3 Заключение и отчет о кадастровой оценке должны быть подписаны оценщиком (ами), проводившим (ими) кадастровую оценку, и скреплены его (их) личной (ыми) печатью (ями), подписаны другими специалистами, участвовавшими в проведении кадастровой оценки, а также подписаны руководителем исполнителя оценки (его заместителем) либо руководителем обособленного подразделения исполнителя оценки (его заместителем) и скреплены печатью исполнителя оценки (его обособленного подразделения).

19.3 Результаты кадастровой оценки, указанные в заключении и отчете об оценке, отражаются без учета налога на добавленную стоимость.

20 Уточнение результатов кадастровой оценки

20.1 При несогласии землевладельца, землепользователя, арендатора, собственника земельного участка (далее – землепользователь) с кадастровой стоимостью предоставленного ему земельного участка он может обратиться в местный исполнительный комитет с заявлением об уточнении кадастровой стоимости земельного участка в течение шести месяцев с даты внесения результатов кадастровой оценки в регистр стоимости.

20.2 К заявлению об уточнении кадастровой стоимости земельного участка прилагаются заключение и отчет об оценке рыночной стоимости в текущем использовании земельного участка, подготовленные в рамках индивидуальной оценки в соответствии с требованиями законодательства.

Индивидуальная оценка рыночной стоимости в текущем использовании земельного участка проводится в ценах на дату проведения кадастровой оценки за счет средств землепользователя, подавшего заявление об уточнении кадастровой стоимости земельного участка.

Индивидуальная оценка рыночной стоимости в текущем использовании земельного участка проводится в предположении, что оцениваемый земельный участок находится на праве частной собственности без учета имущественных прав и ограничений (обременений) прав на него, зарегистрированных в ЕГРНИ, прав на него и сделок с ним.

20.3 В случае если рыночная стоимость в текущем использовании земельного участка отличается от его кадастровой стоимости на 15 % и более для земельных участков, расположенных в городе Минске и областных центрах, и на 20 % и более для земельных участков, расположенных в других населенных пунктах и за их пределами, в качестве кадастровой стоимости принимается рыночная стоимость в текущем использовании земельного участка, которая утверждается решением соответствующего местного исполнительного комитета и в установленном порядке вносится в регистр стоимости. В иных случаях кадастровая стоимость земельного участка не уточняется.

Библиография

- [1] Гражданский кодекс Республики Беларусь от 7 декабря 1998 г. № 218-3
- [2] Налоговый кодекс Республики Беларусь (Особенная часть) от 29 декабря 2009 г. № 71-3
- [3] Кодекс Республики Беларусь о земле от 23 июля 2008 г. № 425-3
- [4] Указ Президента Республики Беларусь от 13 октября 2006 г. № 615 «Об оценочной деятельности в Республике Беларусь»
- [5] Закон Республики Беларусь от 20 июня 2008 г. № 345-3 «Об ипотеке»
- [6] Положение о порядке учета, хранения, оценки и реализации имущества, изъятого, арестованного или обращенного в доход государства
Утверждено указом Президента Республики Беларусь от 19 февраля 2016 г. № 63
- [7] Закон Республики Беларусь от 13 декабря июня 2022 г. № 345-3 «Об урегулировании неплатежеспособности»
- [8] Инструкция о порядке ведения регистра стоимости земель, земельных участков
Утверждена постановлением Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 25 июля 2023 г. № 26