

Тема доклада. **Комплексная оценка недвижимости: учебник. – Москва: Русайнс, 2025. -425 с.**

Докладчик. Трифонов Николай Юрьевич, Председатель Белорусского общества оценщиков, кандидат физико-математических наук, доцент, член Российской инженерной академии.

© Трифонов Н. Ю., 2026

Комплексная оценка недвижимости



Трифонов Николай Юрьевич

Действительный член Международной инженерной академии
Иностраный член Российской инженерной академии
Почётный оценщик Республики Казахстан
Fellow of Royal Institution of Chartered Surveyors, FRICS
Доцент по специальности «экономика»
Кандидат физико-математических наук

Генеральный директор Совета объединений оценщиков Евразии
Председатель Белорусского общества оценщиков
Эксперт Группы по рынку недвижимости Европейской
экономической комиссии ООН

Почётный член Общества кыргызских оценщиков
и европейских профессиональных объединений:
Associação Portuguesa de Avaliadores de Activos Fixos (Португалия),
Osteuropäischer Sachverständigen Verein (Германия)



Realting.com — международная платформа недвижимости,
объединяющая покупателей и продавцов со всего мира.

Платформа предоставляет доступ к широкой базе проверенных
агентств, застройщиков и объектов недвижимости, а также
предлагает инновационную систему партнёрских продаж,
которая упрощает проведение международных сделок.

Благодаря продуманной экосистеме, современным технологиям
и опыту команды, Realting помогает участникам рынка находить
надёжных партнёров и эффективно расширять свою аудиторию
по всему миру.



realting.com

КОМПЛЕКСНАЯ ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ

учебник



Н.Ю. Трифонов

КОМПЛЕКСНАЯ ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ

Утверждено Министерством образования Республики Беларусь в качестве учебника для студентов учреждений высшего образования по специальности «Экономика и управление»

Рецензенты: *Б.И.Гусаков*, Белорусский национальный технический ун-т, д-р экон. наук, проф.; *Е.Ф.Киреева*, ФГБОУ ВО Финансовый ун-т при Правительстве РФ, д-р экон. наук, проф.; *К.Ю.Кулаков*, НИУ Московский государственный строительный ун-т, почётный работник образования РФ, почётный строитель России, д-р экон. наук, проф.; *Ин-т экономики и менеджмента Кыргызского государственного ун-та им. И. Арабаева* (директор К.Дж.Абдыкадыров, канд. экон. наук, проф.); *Кафедра “Организация строительства и управление недвижимостью” Брестского государственного технического ун-та (Беларусь)*

Представлена оценка стоимости: общие понятия (объекты и цели, виды стоимости, принципы оценки), регулирование (законодательство, стандартизация, саморегулирование) в ЕАЭС и в международной практике на 2025 г., подходы и методы оценки, финансовая математика (финансовые множители и их приложения, т.ч. анализ потоков платежей, сравнение активов, расчёт обесценивания и учёт его при капитализации, подсчёт финансовых рисков и др.), элементы теории погрешностей и математической статистики, согласование подходов. Материал адаптирован к расчётам в Excel с многочисленными примерами. Для лекционных, практических и лабораторных занятий по специальностям, связанным с оценкой стоимости недвижимого и движимого имущества, в университетах стран ЕАЭС.

Нестандартные стоимости

При рассмотрении видов стоимости, определяемых оценщиком, помимо стандартных, описан **класс видов стоимости**, включающих в себя, кроме первоначальной стоимости, приведённые расходы по использованию актива в течение экономической жизни. Они названы **стоимости экономической жизни** объекта оценки.

В случае ДТС удобно считать такую стоимость, основываясь на данных производителя по периодичности технического обслуживания компонентов и систем, а также необходимости профилактической замены отдельных частей. При дополнительном использовании капитализированной стоимости вводится понятие **совокупная стоимость**.

На этой основе изучаются методы экономического сравнения активов для практического применения.

Износ и обесценивание

Википедия

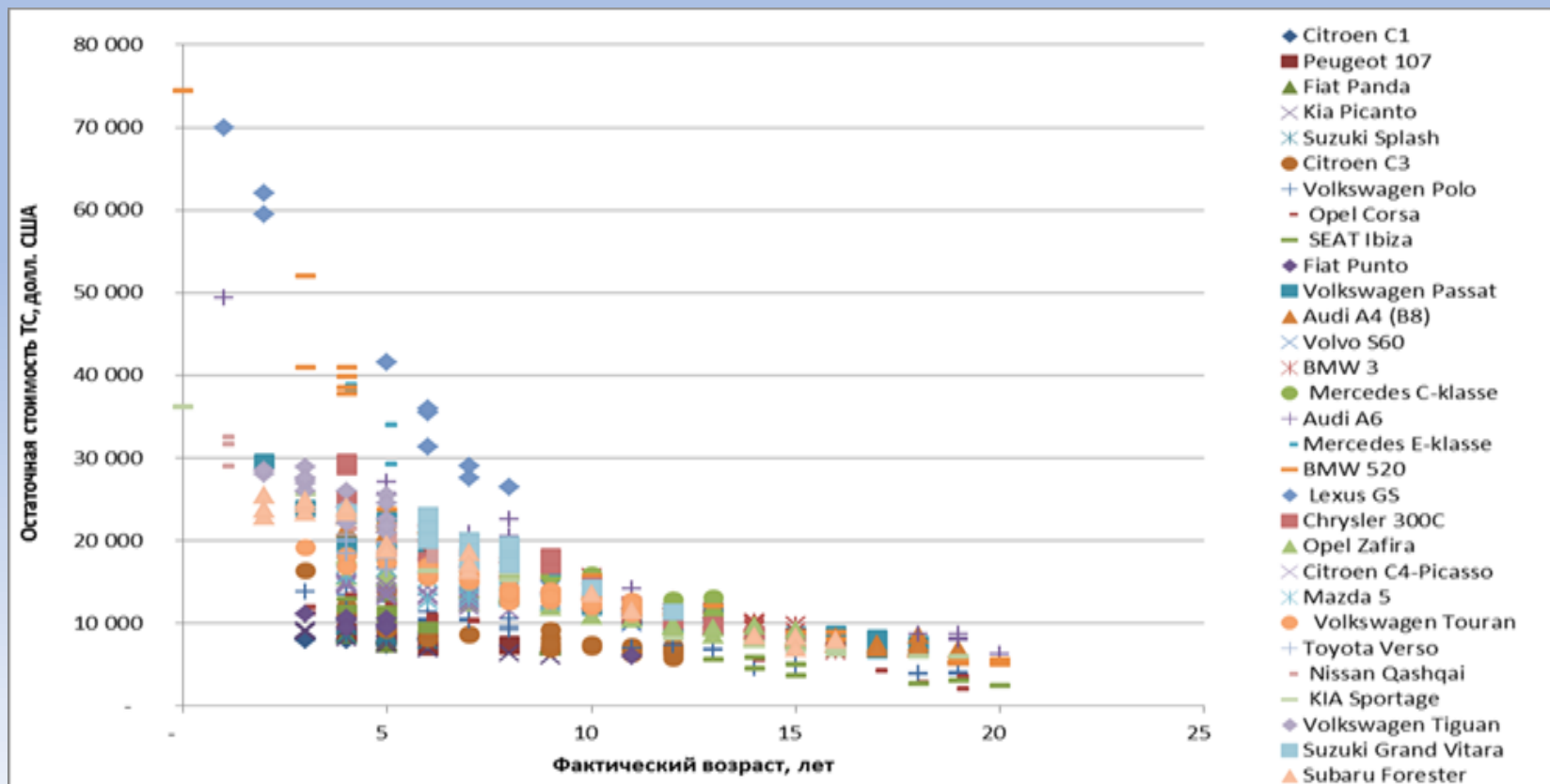
Износ (в технике) — это процесс постепенного изменения размеров, формы, массы или состояния поверхностей деталей машин и оборудования под воздействием трения, нагрузок и окружающей среды. Это физическое разрушение материала, ведущее к потере функциональных качеств, снижению работоспособности оборудования и, в конечном итоге, к его выходу из строя.

Измеряется в процентах.

Обесценивание техники — это снижение стоимости машин и оборудования, вызванное физическим износом, техническим устареванием или появлением более современных аналогов.

Измеряется в денежных единицах (рублях и пр.)

Обесценивание автомобилей



Метод фонда амортизации

Метод описания обесценивания машин и оборудования, который применяется, в частности, к рынку подержанных автомобилей и мотоциклов. Установлено, что величина обесценивания автомобилей и мотоциклов характерна для их классов (малый, средний, внедорожники и т.д.), найдены параметры обесценивания, характерные для того или иного класса.

Класс	A	B	D	E	M	J
Ставка амортизации (в %)	13,5	12,0	9,0	17,0	6,0	15,0

Судебная экспертиза в Беларуси, 2020, N1

ВОПРОС: Какова рыночная стоимость на дату похищения мотоцикла фирмы Harley-Davidson марки Touring Electra Glide, приобретенного у дилера согласно документу 04.07.2016 за BYN 88290,00 и похищенного 01.08.2019?

Профессор
ТРИФОНОВ

Николай Юрьевич

Действительный член Международной инженерной академии

Иностранный член Российской инженерной академии

Почётный оценщик Республики Казахстан

Fellow of Royal Institution of Chartered Surveyors

ORCID iD 0000-0001-6396-3478

Председатель Белорусского общества оценщиков

Ген. директор Совета объединений оценщиков Евразии

А/я 11, 220029, Минск, Беларусь

Тел. 375 296 776 776

Эл. адрес n.t@tut.by

www.realt.by/wiki/term/trifonov-nikolai-jurevich/

Н.Ю.Трифонов. Комплексная оценка недвижимости: учебник

XVIII Международная научно-практическая конференция по определению стоимости восстановительного ремонта транспортных средств и размера причиненного ущерба в результате дорожно-транспортного происшествия 8

Минск, 12 марта 2026 г.