



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



# **РАЗДЕЛ 1. ОРГАНИЗАЦИОННО- ПРАВОВЫЕ, ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И ЭТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПО ОЦЕНКЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ГРАЖДАНСКИХ ПРАВ В СОВРЕМЕННОМ ОБЩЕСТВЕ.**

## **Тема 1.1 Организационно- правовые, экономические и этические аспекты деятельности по оценке стоимости объектов гражданских прав в Республике Беларусь.**

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

Минск

Тема лекции: 1.1 Организационно- правовые, экономические и этические аспекты деятельности по оценке стоимости объектов гражданских прав в Республике Беларусь.

- ❖ **Абстракт:** Понятие о независимой оценке стоимости как о современном общественном институте защиты имущественных интересов, прав и обязанностей граждан и предпринимателей. Роль и место оценки стоимости как общественного института в истории Беларуси.
- ❖ Законодательство и нормативно-правовая база оценки стоимости (далее ОС) в Республике Беларусь.
- ❖ Государственные и общественные институты и иные субъекты оценочной деятельности (исполнители независимой оценки).

## Абстракт (продолжение):

❖ Регулирование оценочной деятельности (субъекты, отечественный и иностранный опыт) в Республике Беларусь. Формы регулирования в мировой практике: саморегулирование, государственное регулирование и смешанные формы с различными степенями распределения и делегирования прав и обязанностей субъектов деятельности и специалистов в странах с различными социально-экономическими моделями и этапами развития, трансформации или реформирования национальных экономик; культурными и религиозными практиками.

- ❖ **Абстракт (продолжение):** Специалисты в области оценки, Исполнители Независимой оценки: понятие и требования. Квалификационные требования к оценщику и условия осуществления деятельности организации – Исполнителя независимой оценки в Республике Беларусь.
- ❖ Сложившаяся практика допуска в профессию оценщика и на рынок по оказанию услуг Независимой оценки стоимости в Республике Беларусь. Аттестация оценщика по видам объектов оценки стоимости объектов гражданских прав и порядок продления срока действия его аттестата. Проверка регулятором деятельности Исполнителя оценки стоимости.

## Абстракт (продолжение):

- ❖ Понятие об имущественных (гражданских) правах и объектах гражданских прав, как объектах оценки стоимости (Указ 615, СТБ 52, ТКП 52).
- ❖ Типовые, наиболее распространённые в оценочной практике и не типовые объекты гражданских прав, как Объекты независимой оценки стоимости. Имущество недвижимое и движимое.
- ❖ Экспертиза достоверности оценки в Республике Беларусь: место и назначение в сложившейся практике.

## **Абстракт (продолжение):**

- ❖ **Документы оценки:** Задание на оценку стоимости и Договор на оказание услуг по проведению независимой оценки стоимости (структура и содержание); иные Документы оценки (Акт осмотра, Дефектный акт, Фото-таблицы и д.р.). Сроки и иные условия хранения Документов оценки.
- ❖ **Субъекты оценочной деятельности.** Взаимодействие и отношения заказчика, пользователя и исполнителя оценки.
- ❖ **Требования к результатам независимой оценки и документам оценки.** Виды отчётов об оценке.

## **Абстракт (продолжение):**

- ❖ Цели оценки стоимости, как предпосылки для юридически значимых действий.
- ❖ Организация и реализация Процедуры оценки стоимости. Критерии качества результат независимой оценки стоимости.
- ❖ Условия и предпосылки независимости оценки стоимости.
- ❖ Права и обязанности, ответственность оценщика и исполнителя оценки за результат независимой оценки. Ответственность за не проведение оценки. Понятие о страховании предпринимательских рисков Исполнителей независимой оценки и профессиональных рисков оценщиков.

## **Абстракт (продолжение):**

- ❖ Понятие о независимой и внутренней, обязательной оценке стоимости. Акт внутренней оценки. Результат внутренней оценки.
- ❖ Ограничения по оценке стоимости государственного имущества в Республике Беларусь.
- ❖ Оценочная деятельность, как экономический и профессиональный вид деятельности в Республике Беларусь.
- ❖ Основные этапы развития деятельности по оценке стоимости в Республике Беларусь. Исторические вехи развития оценки стоимости, как профессии в мире.



## **1.1 Организационно- правовые, экономические и этические аспекты деятельности по оценке стоимости объектов гражданских прав в Республике Беларусь.**

### **Абстракт (продолжение):**

❖ Сложившаяся (правоприменительная) практика деятельности независимой оценке стоимости в Республике Беларусь. Проблема нормирования, унификации и стандартизации процедуры и документооборота в профессии оценщика. Международные и белорусские национальные стандарты: соотношения, совпадения и противоречия.

Тема лекции: 1.1 Организационно- правовые, экономические и этические аспекты деятельности по оценке стоимости объектов гражданских прав в Республике Беларусь.

***Понятие о независимой оценке стоимости как о современном общественном институте защиты имущественных интересов, прав и обязанностей граждан и предпринимателей. Роль и место оценки стоимости как общественного института в истории Беларуси.***

*В широком смысле*

**Независимая оценка (стоимости)** – общественный институт в современном обществе и, соответственно, сфера профессиональной деятельности оценщика предназначенные для защиты имущественных прав граждан, предпринимателей, юридических лиц, субъектов Республики Беларусь, Республики Беларусь и иных субъектов при совершении ими юридически значимых действий с объектами имущественных прав (имуществом), а также в процессе владения, пользования и распоряжения ими [Шабeka B.Л.].

Тема лекции: 1.1 Организационно- правовые, экономические и этические аспекты деятельности по оценке стоимости объектов гражданских прав в Республике Беларусь.

*В соответствии с действующим законодательством:*

**Независимая оценка** – оценка стоимости, проводимая *исполнителями оценки* на основании договоров с соблюдением требований, определенных в Положении об оценке стоимости объектов гражданских прав в Республике Беларусь [см. Глава 1 Общие положения, 1].

*а также*

**Оценочная деятельность** – предпринимательская деятельность *юридических лиц и индивидуальных предпринимателей*, связанная с оказанием услуг по проведению независимой оценки, экспертизы достоверности внутренней оценки и экспертизы достоверности независимой оценки (далее – экспертиза достоверности оценки) [см. Глава 1 Общие положения, 1].

Тема лекции: 1.1 Организационно- правовые, экономические и этические аспекты деятельности по оценке стоимости объектов гражданских прав в Республике Беларусь.

### В истории

Оценка стоимости имущества как государственная процедура в ВКЛ и Речи Посполитой, *направленная на:* обеспечение справедливости при совершении значимых действий с имуществом (преимущественно землёй шляхты: мена земли шляхты на землю княжескую, компенсация при изъятии земли шляхты), определение воинских повинностей шляхты в зависимости от величины стоимости их имущества, а позднее в Российской империи – для определения базы для имущественных налогов, базы для обязательного страхования имущества и др.[АРТЫКУЛ 50. О отменах грунты нашими з грунты шляхетскими, Статут Велікого Княства Літовского - 2].

***Понятие о независимой оценке стоимости как о современном общественном институте защиты имущественных интересов, прав и обязанностей граждан и предпринимателей. Роль и место оценки стоимости как общественного института в истории Беларуси.***

**Особенности (Почему НЕЗАВИСИМАЯ оценка)**

17. Независимая оценка не может проводиться:

17.1. исполнителем оценки, являющимся учредителем (участником), собственником имущества юридического лица – заказчика оценки;

17.2. с участием оценщиков: являющихся работниками юридических лиц – заказчиков оценки, их дочерних предприятий, а также состоящих в близком родстве или свойстве с учредителями (участниками), собственниками имущества, работниками юридических лиц – заказчиков оценки, их дочерних предприятий; состоящих в близком родстве или свойстве с физическими лицами – заказчиками оценки; имеющих в отношении объекта оценки вещные или обязательственные права;

17.3. исполнителем оценки – юридическим лицом: учредителем (участником), собственником имущества которого является заказчик оценки, за исключением исполнителя оценки – государственного унитарного предприятия, учредителем которого является заказчик оценки – республиканский орган государственного управления, местный исполнительный и распорядительный орган; руководитель которого (руководитель обособленного подразделения, дочернего предприятия этого юридического лица) состоит в близком родстве или свойстве с физическим лицом – заказчиком оценки либо с руководителем юридического лица – заказчика оценки;

17.4. исполнителем оценки, имеющим в отношении объекта оценки вещные или обязательственные права.

18. Исполнители оценки обязаны отказаться от проведения независимой оценки при наличии обстоятельств, предусмотренных в пункте 17 настоящего Положения. Об этом исполнитель оценки обязан в пятидневный срок после обнаружения таких обстоятельств уведомить заказчика оценки.

19. Не допускается вмешательство заказчика оценки или иных заинтересованных лиц в деятельность исполнителей оценки, если это может повлиять на достоверность результата независимой оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении независимой оценки.

20. Споры между исполнителями оценки и ее заказчиками, связанные с осуществлением оценочной деятельности, разрешаются судом в порядке, установленном законодательством.

16. Результат независимой оценки может быть признан недостоверным только судом по иску заказчика оценки, иного заинтересованного в оценке стоимости лица либо контролирующих (надзорных) органов по отношению к исполнителю оценки [Гл. 4, 1].

***Понятие о независимой оценке стоимости как о современном общественном институте защиты имущественных интересов, прав и обязанностей граждан и предпринимателей. Роль и место оценки стоимости как общественного института в истории Беларуси.***

### *Особенности*

Независимая оценка стоимости государственного имущества для совершения с ним сделок и (или) иных юридически значимых действий проводится государственными организациями, организациями, доля государственной собственности в уставном фонде которых составляет более 50 процентов, осуществляющими оценочную деятельность, а также созданными Белорусской торгово-промышленной палатой организациями согласно приложению [п. 1.5., 1 ].



8. Основанием для проведения независимой оценки является договор. По договору исполнитель оценки обязуется провести независимую оценку в соответствии с заданием на оценку стоимости, подписанным заказчиком оценки и исполнителем оценки, а заказчик оценки – оплатить эту услугу и представить информацию об объекте (объектах) оценки, необходимую для определения результата независимой оценки. Перечень такой информации и содержание задания на оценку стоимости устанавливаются обязательными для соблюдения техническими кодексами установившейся практики, определенными Советом Министров Республики Беларусь [1].

15. Результат независимой оценки может использоваться только в соответствии с целью оценки стоимости, указанной в заключении об оценке [1].

**Законодательство и нормативно-правовая база оценки стоимости (далее ОС) в Республике Беларусь.**

Основные документы Нормативно правовой базы

**Указ Президента Республики Беларусь от 13 октября 2006 г. № 615 "[Об оценочной деятельности в Республике Беларусь](#)".**

Указ Президента Республики Беларусь от 28 марта 2008 г. № 187 "[Об утверждении Положения о порядке оценки принадлежащих физическим лицам зданий и строений](#)".

Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 5 февраля 2007 г. № 148 "[О мерах по реализации Указа Президента Республики Беларусь от 13 октября 2006 г. № 615](#)".

Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 17 мая 2007 г. № 623 "[О нормах для оценки жилых домов, садовых домиков, дач, примыкающих к ним строений, а также расположенных отдельно от них хозяйственных \(подсобных и дворовых\) построек и гаражей](#)".

Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 10 февраля 2011 г. № 173 "[О некоторых мерах по реализации Указа Президента Республики Беларусь от 6 августа 2010 г. № 410](#)".

Постановление Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 6 октября 2016 г. № 19 "[Об утверждении Правил профессиональной этики оценщика](#)".

Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 23 марта 2018 г. № 213 "[О вопросах проведения оценки стоимости объектов гражданских прав](#)".

Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 26 декабря 2018 г. № 943 "[О внесении изменений и дополнений в некоторые постановления Совета Министров Республики Беларусь](#)".

Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 7 мая 2007 г. № 562 "[О методах оценки стоимости объектов гражданских прав при осуществлении с ними определенных видов сделок и \(или\) иных юридически значимых действий](#)". [3]

***Законодательство и нормативно-правовая база оценки стоимости (далее ОС) в Республике Беларусь.***

СТБ и ...

**СТБ 52.0.01-2017 Оценка стоимости объектов гражданских прав. Общие положения**

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

**СТБ 52.1.01-2017 Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка стоимости предприятий (бизнеса)**

**СТБ 52.2.01-2017 Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка стоимости земельных участков**

**СТБ 52.3.01-2017 Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка стоимости капитальных строений (зданий, сооружений), не завершенных строительством объектов, изолированных помещений, машино-мест как объектов недвижимого имущества**

**СТБ 52.4.01-2016 Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка стоимости машин, оборудования, инвентаря, материалов**

Изменение № 1 [постановление Госстандарта Республики Беларусь от 13 января 2017 г. № 4](#)

**СТБ 52.5.01-2011 Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка стоимости объектов интеллектуальной собственности**

**СТБ 52.6.01-2017 Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка стоимости транспортных средств**

**СТБ 52.6.02-2015 Оценка стоимости объектов гражданских прав. Требования к составлению и ведению справочника-базы среднерыночных цен по типам дорожных транспортных средств**

Изменение № 1 [постановление Госстандарта Республики Беларусь от 13 января 2017 г. № 4](#)

... и ТКП

**Законодательство и нормативно-правовая база оценки стоимости (далее ОС) в Республике Беларусь.**

... и ТКП

[ТКП 52.0.01-2020](#) (взамен ТКП 52.0.01-2018, отмененного приказами Госкомимущества [от 30 декабря 2020 г. № 276](#), [от 23 февраля 2021 г. № 38](#)) «Оценка стоимости объектов гражданских прав. **Общие положения**» [постановление Госкомимущества от 30.12.2020 № 29](#)

[ТКП 52.0.03-2020](#) «Оценка стоимости объектов гражданских прав. **Определение ликвидационной стоимости**» [постановление Госкомимущества от 30.12.2020 № 29](#)

[ТКП 52.1.01-2015](#) «Оценка стоимости объектов гражданских прав. **Оценка стоимости предприятий (бизнеса)**» [приказ Госкомимущества от 25.08.2015 № 184](#) [Изменение №1](#) – [приказ Госкомимущества от 12.12.2018 № 246](#)

[ТКП 52.2.04-2016](#) «Оценка стоимости объектов гражданских прав. Порядок **кадастровой оценки** земель, **земельных участков по виду функционального использования земель «Жилая многоквартирная зона»**» [приказ Госкомимущества от 23.03.2016 № 60](#)

[ТКП 52.2.05-2016](#) «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»» [приказ Госкомимущества от 01.12.2016 № 231](#)

[ТКП 52.2.06-2017](#) «Оценка стоимости объектов гражданских прав. Порядок **кадастровой оценки** земель, **земельных участков по видам функционального использования земель «Общественно-деловая зона»**» [приказ Госкомимущества от 21.12.2017 № 266](#)

[ТКП 52.2.07-2018](#) «Оценка стоимости объектов гражданских прав. **Оценка стоимости земельных участков**» [приказ Госкомимущества от 07.02.2018 № 17](#)

**Законодательство и нормативно-правовая база оценки стоимости (далее ОС) в Республике Беларусь.**

... и ещё ТКП

[ТКП 52.3.01-2020](#) (взамен ТКП 52.3.01-2015, отмененного приказами Госкомимущества [от 30 декабря 2020 г. № 276](#), [от 23 февраля 2021 г. № 38](#)) «Оценка стоимости объектов гражданских прав. **Оценка стоимости капитальных строений (зданий и сооружений), изолированных помещений, машино-мест как объектов недвижимого имущества**» [постановление Госкомимущества от 20.11.2020 №27](#)

[ТКП 52.3.02-2020](#) (взамен ТКП 52.3.02-2015, отмененного приказами Госкомимущества [от 30 декабря 2020 г. № 276](#), [от 23 февраля 2021 г. № 38](#)) «Оценка стоимости объектов гражданских прав. **Оценка стоимости жилых домов, садовых домиков (дач) и жилых помещений, за исключением объектов незавершенного строительства**» [постановление Госкомимущества от 20.11.2020 №179](#)

[ТКП 52.3.03-2013](#) «Оценка стоимости объектов гражданских прав. **Оценка стоимости многолетних насаждений**» [приказ Госкомимущества от 31.12.2013 № 314](#) [Изменение №1](#) – [приказ Госкомимущества от 29.12.2018 № 263](#)

[ТКП 52.3.04-2015](#)

«Оценка стоимости объектов гражданских прав. **Оценка стоимости не завершенных строительством объектов**» [приказ Госкомимущества от 20.08.2015 №179](#) [Изменение №1](#) – [приказ Госкомимущества от 04.01.2019 № 1](#)

[ТКП 52.4.01-2018](#)

«Оценка стоимости объектов гражданских прав. **Оценка стоимости машин, оборудования, инвентаря, материалов**» [приказ Госкомимущества от 07.02.2018 № 17](#)

**Законодательство и нормативно-правовая база оценки стоимости (далее ОС) в Республике Беларусь.**

... и ещё ТКП

[ТКП 52.6.01-2015](#) «Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка стоимости дорожных транспортных средств» [приказ Госкомимущества от 25.08.2015 № 184](#) [Изменение №1](#) – [приказ Госкомимущества от 14.01.2019 № 5](#)

[ТКП 52.6.02-2012](#) «Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка стоимости водных судов» [приказ Госкомимущества от 15.11.2012 № 243](#) [Изменение №1](#) – [приказ Госкомимущества от 12.12.2018 № 246](#)

[ТКП 52.6.03-2012](#) «Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка стоимости воздушных судов» [приказ Госкомимущества от 15.11.2012 № 243](#) [Изменение №1](#) – [приказ Госкомимущества от 12.12.2018 № 246](#)

[ТКП 52.7.01-2020](#) (взамен ТКП 52.7.01-2017, отмененного приказами Госкомимущества [от 30 декабря 2020 г. № 276](#), [от 23 февраля 2021 г. № 38](#)) «Оценка стоимости объектов гражданских прав. Порядок проведения оценки стоимости имущества, находящегося в государственной собственности» [постановление Госкомимущества от 30.12.2020 № 29](#)

[ТКП 302-2018](#) «Кадастровая оценка сельскохозяйственных земель. Технология работ» [приказ Госкомимущества от 15.05.2018 № 87](#)

Технический кодекс установившейся практики ТКП 45-1.04-119-2008 (02250) ”Здания и сооружения. Оценка степени физического износа“ ([Приказ](#) Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 29 октября 2008 г. № 385).

... и ещё Методические документы

**Законодательство и нормативно-правовая база оценки стоимости (далее ОС) в Республике Беларусь.**

... и Методические документы

[Индексы изменения стоимости СМР](#)

[Об ответственности за нарушение законодательства в области оценочной деятельности](#)

[Государственный комитет по имуществу обращает внимание на особенности, связанные с внесением сведений в государственный реестр оценщиков при наличии у исполнителей оценки обособленных подразделений \(представительств, филиалов\)](#)

[Особенности оценки стоимости имущества, принадлежащего юридическим и физическим лицам Республики Беларусь, расположенного за рубежом](#)

[Совместное письмо Министерства по налогам и сборам, Департамента по гуманитарной деятельности и Госкомимущества "О некоторых вопросах работы с недвижимым имуществом, на которое обращается взыскание в счет неисполненного налогового обязательства, неуплаченных пеней"](#);

Письмо Госкомимущества от 03.06.2021 № 10-10/3459/вн «[Об оценке стоимости инженерных сетей](#) »;

Письмо Госкомимущества от 28.06.2021 № 10-10/4057/вн «[О порядке проведении независимой оценки](#) »;

Письмо Госкомимущества от 26.05.2021 № 10-10/3285/вн «[О порядке проведении независимой оценки стоимости индексным методом](#)»;

Письмо Госкомимущества от 26.02.2021 № 10-10/1206/вн «[Об осмотрах в режиме онлайн](#)»;

Письмо Госкомимущества от 10.04.2020 № 10-10/2431/вн «[Об осмотре объектов оценки](#)»;

Письмо Госкомимущества от 03.10.2019 № 10-12/459-ЮЛ «[Об акте осмотра объекта оценки](#)»;

Письмо Госкомимущества от 15.03.2019 № 10-11/1755/вн «[Об оформлении отчета об оценке](#)»;

Письмо Госкомимущества от 25.01.2019 №10-10/561/вн «[О некоторых вопросах применения технических нормативных правовых актов об оценке стоимости объектов гражданских прав](#)»;

... и др., см. [3] раздел Методические документы

# ***Государственные и общественные институты и иные субъекты оценочной деятельности (исполнители независимой оценки).***

## **Основная структура**

В целях регулирования оценочной деятельности, обеспечения прав и законных интересов граждан и юридических лиц при проведении оценки стоимости объектов гражданских прав, соблюдения экономических интересов Республики Беларусь и ее административно-территориальных единиц: **1. Установить, что:**

**1.1. Президент** Республики Беларусь **определяет** государственную политику в области оценочной деятельности в Республике Беларусь;

**1.2. Совет Министров Республики Беларусь:** реализует государственную политику в области оценочной деятельности, осуществляет контроль за деятельностью республиканских органов государственного управления в данной сфере; определяет методы оценки стоимости объектов гражданских прав при осуществлении с ними определенных видов сделок и (или) иных юридически значимых действий в соответствии с законодательными актами, если иное не предусмотрено Президентом Республики Беларусь;**[1].**



## ***Государственные и общественные институты и иные субъекты оценочной деятельности (исполнители независимой оценки).***

**1.3. Государственный комитет по имуществу (ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГУЛЯТОР):** ведет государственный реестр оценщиков; представляет интересы Республики Беларусь в международных организациях по вопросам оценки стоимости объектов гражданских прав; принимает нормативные правовые акты в области оценки стоимости объектов гражданских прав в соответствии с настоящим Указом; обеспечивает взаимодействие и координацию действий республиканских органов государственного управления и иных государственных организаций, подчиненных Правительству Республики Беларусь, в области оценочной деятельности; утверждает Правила профессиональной этики оценщика; осуществляет иные полномочия в области оценки стоимости объектов гражданских прав в соответствии с законодательством; [1].

## ***Государственные и общественные институты и иные субъекты оценочной деятельности (исполнители независимой оценки).***

1.33. ГУП «Национальное кадастровое агентство»: является оператором государственной информационной системы «Государственный реестр оценщиков» (далее – оператор государственного реестра оценщиков); осуществляет программно-техническое сопровождение, модернизацию комплекса программно-технических средств государственной информационной системы «Государственный реестр оценщиков»; обеспечивает защиту информации, а также выполнение иных требований законодательства об информации, информатизации и защите информации в процессе выполнения функций, указанных в абзацах втором и третьем настоящей части.

*... а также ИП и юридические лица, как Исполнители независимой оценки*  
*[1].*

## ***Государственные и общественные институты и иные субъекты оценочной деятельности (исполнители независимой оценки).***

### **Основные операторы рынка и его состояние**

В Беларуси объем рынка независимой оценки по состоянию на 31 мая 2021г. составлял 26 млн. белорусских рублей.

За последние 3 года по данным председателя Ассоциации оценочных организаций Светланы Юрени на основе экспертных оценок членов Ассоциации отмечается его сокращение на 15,6%.

Количество оценщиков в стране с 2018 по 2020 год выросло на 4%, до 725 человек.

При этом, по состоянию на 31 мая 2021г. на структура белорусских Исполнителей оценки имеет следующий вид: 129 юридических лиц и 94 оценщика — индивидуальных предпринимателя [4].

## ***Государственные и общественные институты и иные субъекты оценочной деятельности (исполнители независимой оценки).***

По данным от начальника управления оценки Госкомимущества Дины Соколовской, по состоянию на 10 октября 2016г. (более свежие данные в открытых и доступных источниках не выявлены), в Беларуси выдано 1'414 свидетельств на право проведения независимой оценки объектов гражданских прав (по всем группам объектов оценки). Из них: 39 – на оценку бизнеса, 372 – земли, 494 – капитальных строений, 405 – оборудования, 104 – интеллектуальной собственности. Всего свидетельства имели 698 человек. Таким образом, 1 белорусский оценщик обслуживает спрос на независимую оценку от порядка 13,6 тыс. граждан Республики Беларусь.

По данным опроса, проведенного в октябре 2016г. Ассоциацией оценочных организаций, аттестованные оценщики работали в более чем в 200 организациях. Из них в 11 имеется свыше 10 оценщиков, в 22 – от 5 до 10, в остальных – менее 5. Более 40 человек были зарегистрированы в 2016г. как ИП.

## ***Государственные и общественные институты и иные субъекты оценочной деятельности (исполнители независимой оценки).***

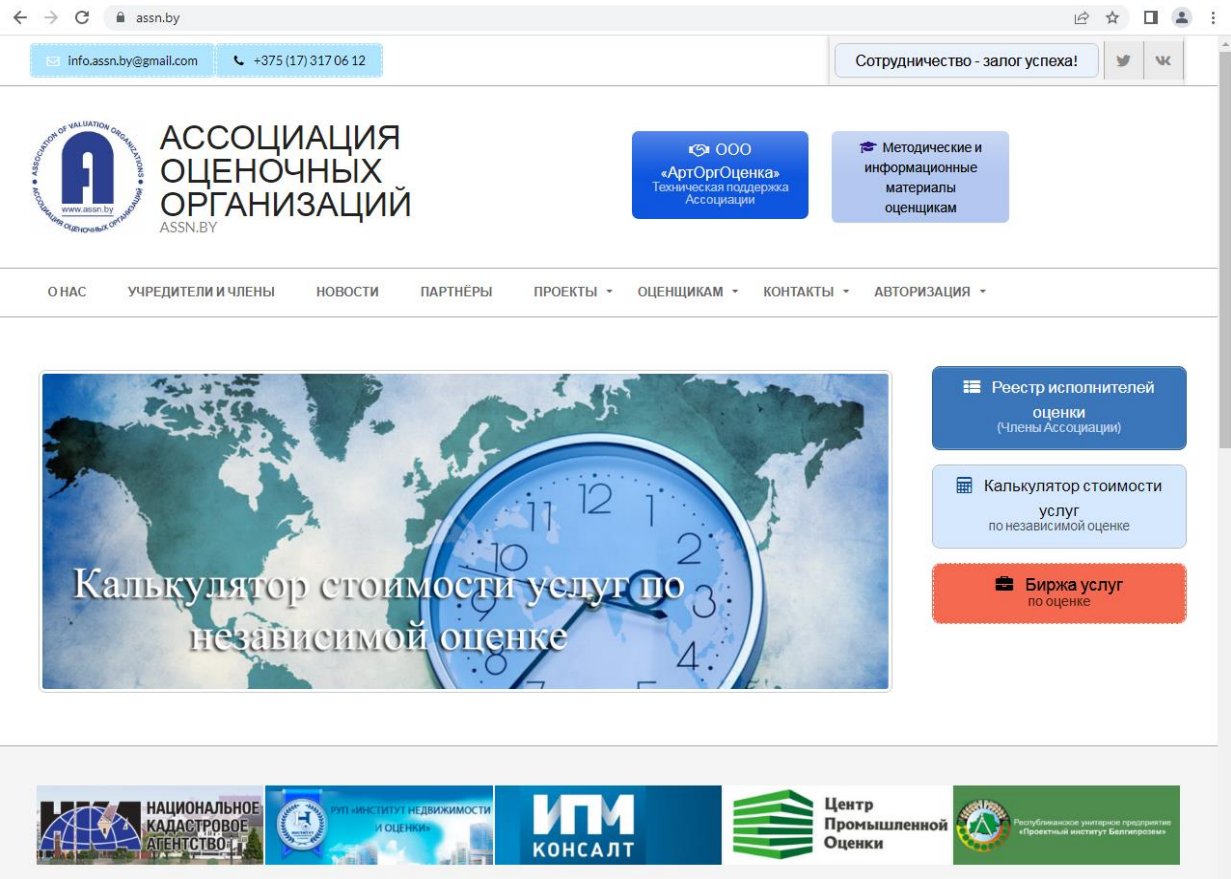
Средний возраст белорусского оценщика – 36 лет, хотя в ряде организаций он составляет 27 лет и 44 года. Большая часть оценщиков женщины (191 из 286 респондентов). Однако в компаниях, специализирующихся на оценке машин и оборудования, больше мужчин. Впрочем, узкой специализации здесь стремятся избегать: у белорусских оценщиков в среднем по 2 разных свидетельства (допуск к оценке 2 типов объектов гражданских прав), что позволяет диверсифицировать заказы. У 2/3 респондентов стаж превышает 6 лет, что положительно влияет на качество работы и уровень квалификации. Стаж до 3 лет – у 31% опрошенных.

По данным Ассоциации оценочных организаций объем оказанных оценщиками услуг за 6 месяцев 2016г. на 1 оценщика в среднем составил 53,3 тыс. BYN, а их зарплата в 2016г. колебалась в диапазоне от 650 до 1502 BYN, а средняя – 1086 BYN (т.е. при курсе НБ РБ на 01.07.2016г 2,0053BYN/USD примерно составляло эквивалент 541,56USD) [5].

*... а также профессиональные объединения оценщиков.*

Государственные и общественные институты и иные субъекты оценочной деятельности (исполнители независимой оценки).

- 1. Ассоциация оценочных организаций, <https://assn.by/>: члены Ассоциации являются работодателями для около 40% оценщиков Беларуси [6].
- 2. Белорусская ассоциация экспертов и сюрвейеров на транспорте, <http://www.autoexp.org/index.php>



Сайт АОО



Сайт БАЭС

- 3. Общественное объединение «БЕЛОРУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ», актуальные сведения в открытых и доступных источниках не установлены на 2022.06.29.



*Специалисты в области оценки, Исполнители Независимой оценки: понятие и требования.*

Основные определения и понятия:

**Претендент на получение свидетельства об аттестации оценщика** – дееспособное физическое лицо, постоянно проживающее на территории Республики Беларусь, имеющее высшее экономическое, юридическое или техническое образование и подавшее заявление об аттестации и выдаче свидетельства об аттестации оценщика в порядке, установленном законодательством [см. Гл.1, 1].

**Оценщик:** аттестованное в порядке, определяемом Советом Министров Республики Беларусь, физическое лицо, проводящее независимую оценку лично как индивидуальный предприниматель либо в качестве работника юридического лица или индивидуального предпринимателя – исполнителя оценки [1; п. 3.181, 7]

**Исполнитель оценки:** юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, осуществляющие оценочную деятельность.

Примечание – Юридическим лицом, осуществляющим оценочную деятельность, признается организация, в штате которой состоит не менее двух оценщиков, для которых данная организация является основным местом работы [1; п. 3.85, 7]



*Специалисты в области оценки, Исполнители Независимой оценки: понятие и требования. Квалификационные требования к оценщику и условия осуществления деятельности организации – Исполнителя независимой оценки в Республике Беларусь.*

Основные определения и понятия:

**Претендент на получение свидетельства об аттестации оценщика** – дееспособное физическое лицо, постоянно проживающее на территории Республики Беларусь, имеющее высшее экономическое, юридическое или техническое образование и подавшее заявление об аттестации и выдаче свидетельства об аттестации оценщика в порядке, установленном законодательством [см. Гл.1, 1].

**Оценщик:** аттестованное в порядке, определяемом Советом Министров Республики Беларусь, физическое лицо, проводящее независимую оценку лично как индивидуальный предприниматель либо в качестве работника юридического лица или индивидуального предпринимателя – исполнителя оценки [1; п. 3.181, 7]

**Исполнитель оценки:** юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, осуществляющие оценочную деятельность.

Примечание – Юридическим лицом, осуществляющим оценочную деятельность, признается организация, в штате которой состоит не менее двух оценщиков, для которых данная организация является основным местом работы [1; п. 3.85, 7]

***Сложившаяся практика допуска в профессию оценщика и на рынок по оказанию услуг Независимой оценки стоимости в Республике Беларусь. Аттестация оценщика по видам объектов оценки стоимости объектов гражданских прав и порядок продления срока действия его аттестата. Проверка регулятором деятельности Исполнителя оценки стоимости.***

### Порядок проведения аттестации:

Порядок проведения аттестации оценщиков установлен Положением [8, 3]. Претенденты на получение свидетельства об аттестации по соответствующим видам объектов оценки должны представить в Госкомимущество следующие документы: заявление по согласованной форм; копии документов о высшем образовании; ...; выписку из трудовой книжки (ее дубликата); копию документа о прохождении подготовки (при прохождении); аттестационный лист с заполненными пунктами 1 - 11 по форме согласно [приложению 2, образец заполнения аттестационного листа](#); иные документы по желанию претендента.

Заявление об аттестации и выдаче свидетельства об аттестации оценщика, дающего право на проведение независимой оценки предприятий как имущественных комплексов, долей в уставных фондах юридических лиц, ценных бумаг и имущественных прав на них, может быть подано только при наличии у претендента действующих свидетельств, дающих право на проведение независимой оценки «всех иных видов объектов оценки».

Аттестация проводится по мере комплектования групп ..., ....

В каждом вопросе или задаче теста правильным является только один ответ. Максимальное количество баллов, которое может набрать претендент, - 100 баллов. Для признания результата аттестационного экзамена положительным претендент должен набрать не менее 80 баллов.

Для прохождения компьютерного тестирования претенденту отводится 2 часа. По истечении времени, отведенного на прохождение тестирования, претендент сдает лист входных данных. Знания претендента оцениваются аттестационной комиссией исходя из результатов компьютерного тестирования.

По итогам компьютерного тестирования оформляется протокол, в котором фиксируются результаты тестирования каждого претендента, после чего он передается претенденту для ознакомления и подписания.

Тест для аттестации претендентов на право проведения независимой оценки содержит 28 вопросов и 11 задач.

Ответ на задачу приравнивается к двум ответам на вопрос [3].

*А также*

***Сложившаяся практика допуска в профессию оценщика и на рынок по оказанию услуг Независимой оценки стоимости в Республике Беларусь. Аттестация оценщика по видам объектов оценки стоимости объектов гражданских прав и порядок продления срока действия его аттестата. Проверка регулятором деятельности Исполнителя оценки стоимости.***

Порядок проведения аттестации: [Примерный перечень вопросов](#) для подготовки к аттестации физических лиц для получения свидетельства об аттестации оценщика по видам объектов гражданских прав (см. [3]). Решение об отказе в выдаче свидетельства претенденту может быть принято в случаях: 1) отрицательных результатов аттестационного экзамена; 2) неявки претендента на аттестацию без уважительных причин; 3) отказа претендента от аттестации.

В случае принятия аттестующим органом решения о выдаче свидетельства оно выдается претенденту после уплаты государственной пошлины в порядке и размере, установленных законодательными актами.

Претендент, не прошедший повторно аттестацию, может подать заявление на последующие аттестации по истечении 6 месяцев с даты принятия аттестующим органом решения по результатам последней аттестации.

В случае, если лицо, в отношении которого было принято решение о выдаче или о продлении срока действия свидетельства, не обратилось за получением свидетельства в течение двух месяцев со дня принятия решения о его выдаче или продлении срока его действия, то действие свидетельства прекращается.

Информация об уплате госпошлины: Основанием уплаты государственной пошлины за выдачу свидетельства об аттестации оценщика на право проведения независимой оценки стоимости объектов гражданских прав, внесение в него изменений и (или) дополнений, продление срока действия свидетельства об аттестации оценщика на право проведения независимой оценки стоимости объектов гражданских прав, выдачу его дубликата является Налоговый кодекс Республики Беларусь (Особенная часть).

Ставки государственной пошлины: за выдачу свидетельства об аттестации оценщика — 8 базовых величин (пункт 108 приложения 22 к Налоговому кодексу Республики Беларусь); за внесение изменений и (или) дополнений в свидетельство об аттестации оценщика, продление срока его действия — 4 базовые величины (пункт 109 приложения 22 к Налоговому кодексу Республики Беларусь); за выдачу дубликата свидетельства об аттестации оценщика — 5 базовых величин (пункт 110 приложения 22 к Налоговому кодексу Республики Беларусь). Оплата производится через банки Республики Беларусь со следующими реквизитами (см. [3]).

... а также профессиональные объединения оценщиков.

## ***Сложившаяся практика допуска в профессию ... и порядок продления срока действия его аттестата. ....Продление заканчивающегося срока действия свидетельства об аттестации оценщика:***

Для продления срока действия свидетельства с 1 января 2019 года оценщик представляет в аттестующий орган копии заключения и отчета об оценке стоимости объекта гражданских прав, на который выдано свидетельство, определенные аттестационной комиссией, заверенные исполнителем оценки в установленном законодательством порядке. ...

Государственный комитет по имуществу Республики Беларусь также напоминает, что в соответствии с постановлением 148 для продления срока действия свидетельства оценщик должен не ранее чем за 4 месяца и не позднее чем за 3 месяца до истечения срока его действия направить аттестующему органу на бумажном носителе перечень заключений и отчетов об оценке, составленных им за период с даты начала действия соответствующего свидетельства, подписанный оценщиком на каждом листе. ... а также ...



## ***Сложившаяся практика допуска в профессию ... и порядок продления срока действия его аттестата. ....***

В перечне указываются фамилия, собственное имя, отчество (если таковое имеется) оценщика, а также (по каждому заключению и отчету об оценке) дата подписания и номер (при его наличии) заключения и отчета об оценке, исполнитель оценки, заказчик оценки, вид объекта гражданских прав, название или иные характеристики объекта гражданских прав, количество объектов гражданских прав и используемые методы оценки, предмет оценки (вид определяемой стоимости), цель оценки, иные сведения по усмотрению оценщика. Одновременно на адрес электронной почты Государственного комитета по имуществу, указанный в соответствующем разделе их сайтов, направляется электронная версия перечня заключений и отчетов об оценке, представленного на бумажном носителе.

.... ....

*... а также ...*

# ***Сложившаяся практика допуска в профессию ... и порядок продления срока действия его аттестата. ....***

Аттестационной комиссией из представленного перечня выбирается одно заключение и отчет об оценке, копии которых должен будет представить оценщик для продления срока действия свидетельства об аттестации оценщика. Указанные перечни необходимо направлять на адрес электронной почты: [attestacia.gki@gmail.com](mailto:attestacia.gki@gmail.com).

Для продления срока действия свидетельства оценщик не позднее чем за 2 месяца до истечения срока его действия представляет в аттестующий орган: 1) заявление о продлении срока действия свидетельства по форме 2з ([скачать](#)), [образец заполнения заявления](#); 2) оригинал (дубликат) свидетельства, дающего право на проведение независимой оценки соответствующего вида объекта гражданских прав; 3) копию документа об образовании, подтверждающего освоение оценщиком в последние 5 лет содержания образовательной программы повышения квалификации руководящих работников и специалистов в учреждениях образования, имеющих специальное разрешение (лицензию) на право осуществления образовательной деятельности, по вопросам оценки стоимости объектов гражданских прав в соответствии с законодательством об оценочной деятельности, за исключением объектов интеллектуальной собственности ... ..

....  
... а также ...

## ***Сложившаяся практика допуска в профессию ... и порядок продления срока действия его аттестата. ....***

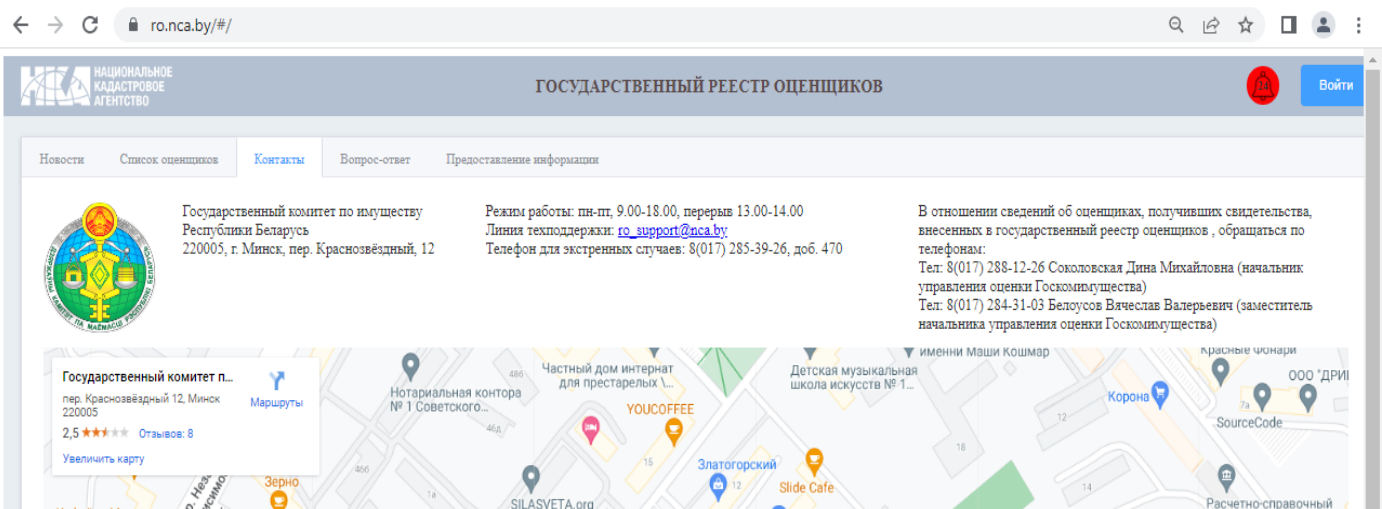
### **Продление заканчивающегося срока действия свидетельства об аттестации оценщика:**

При наличии уважительных причин (командировка, временная нетрудоспособность и иные обстоятельства, не зависящие от оценщика), помешавших оценщику подать заявление о продлении срока действия свидетельства в указанный срок, заявление может быть подано не позднее чем за 1 месяц до истечения срока его действия. В этом случае к заявлению прилагаются документы, подтверждающие уважительность причины. В случае представления заявления о продлении срока действия свидетельства с нарушением сроков, либо в случае, когда представлены не все документы, оценщику отказывается в продлении срока действия свидетельства.

При нарушении оценщиком без уважительных причин установленного срока уведомления аттестующего органа об изменении места работы или поступлении на работу по совместительству действие свидетельства оценщика прекращается со дня истечения срока уведомления аттестующего органа.

Действие свидетельства прекращается, если лицо, в отношении которого было принято решение о выдаче или о продлении срока действия свидетельства, не обратилось за получением свидетельства в течение двух месяцев со дня принятия решения о его выдаче или продлении срока его действия — со дня истечения срока обращения за получением свидетельства.

... а также ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ОЦЕНЩИКОВ.



***Понятие об имущественных (гражданских) правах и объектах гражданских прав, как объектах оценки стоимости (Указ 615, СТБ 52, ТКП 52).***

Основное определение:

Объекты гражданских прав: Вещи, включая деньги и ценные бумаги, иное имущество, в том числе имущественные права, работы и услуги, охраняемая информация, исключительные права на результаты интеллектуальной деятельности (интеллектуальная собственность), нематериальные блага [п. 3.162 , 7]

Имущественные права – вытекающие из договорных и недоговорных отношений права, в том числе возникающие по поводу определения судьбы имущества, связанные с его владением, пользованием и распоряжением, имущественные права на объекты интеллектуальной собственности [\[Ст. 13 Налогового кодекса Республики Беларусь \(Общая часть\), в редакции Закона Республики Беларусь от 30 декабря 2018 г. № 159-З, \(Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 2003 г., № 4, 2/920 \(опубликован - 13 января 2003 г.\)\]](#)

Имущественные права: Права участников гражданских правоотношений, связанные с осуществлением ими правомочий владения, пользования и распоряжения имуществом, а также с теми имущественными требованиями, которые возникают между участниками гражданского оборота по поводу определения судьбы имущества и связанных с ним прав. [\[ТКП 52.0.01-2020 \(33520\) "Оценка стоимости объектов гражданских прав. Общие положения", утвержденный постановлением Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 30 декабря 2020 г. № 29 \(Национальный правовой Интернет-портал Республики Беларусь, 30.04.2021, 8/36596\)\]](#)

***Типовые, наиболее распространённые в оценочной практике и не типовые объекты гражданских прав, как Объекты независимой оценки стоимости. Имущество недвижимое и движимое.***

*Основные понятия и определения:*

Предприятие (бизнес)

Земельные участки

Капитальные строения (зданий, сооружений), не завершённых строительством объектов, изолированных помещений, машино-мест как объектов недвижимого имущества

Машины, оборудование, инвентарь, материалы

Интеллектуальная собственность

Транспортные средства

Недвижимое имущество; недвижимость; недвижимые вещи: Земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, т. е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения.

Примечание – К недвижимому имуществу (недвижимости, недвижимым вещам) также приравниваются предприятия в целом как имущественные комплексы, подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, суда плавания «река – море», космические объекты. Законодательными актами к недвижимому имуществу (недвижимости, недвижимым вещам) может быть отнесено и иное имущество [п. 3.135, 7]

Недвижимые улучшения: Все объекты, являющиеся результатом деятельности человека и прочно связанные с землей, т.е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно [п. 3.136, 7].

Примечание - К недвижимым улучшениям относятся многолетние насаждения, капитальные строения, элементы капитальных строений.

... а также ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ОЦЕНЩИКОВ.

**Типовые, ... и не типовые объекты гражданских прав, как Объекты независимой оценки стоимости. ...**

Основные понятия и определения:

Действие Указа №615 не распространяется на (**«не типовые объекты и цели оценки»**):

оценку стоимости движимого и недвижимого имущества в связи со страхованием, за исключением проведения независимой оценки стоимости такого имущества с использованием рыночных методов оценки, когда проведение такой оценки стоимости предусмотрено соглашением сторон договора добровольного страхования;

оценку стоимости имущества, изъятого, арестованного, а также конфискованного по приговору (постановлению) суда либо обращенного в доход государства иным способом, имущества, на которое обращается взыскание в счет неисполненного налогового обязательства, неуплаченных пеней, и имущества, освобожденного от ареста органом, ведущим уголовный процесс, за исключением определения рыночной стоимости этого имущества экспертом-оценщиком\* в соответствии с законодательством, регулирующим отношения, связанные с учетом, хранением, оценкой, реализацией, иным использованием такого имущества;

\* Для целей настоящего Указа термин «эксперт-оценщик» используется в значении, определенном в пункте 2 Положения о порядке учета, хранения, оценки и реализации имущества, изъятого, арестованного или обращенного в доход государства, утвержденного Указом Президента Республики Беларусь от 19 февраля 2016 г. № 63 «О совершенствовании работы с имуществом, изъятым, арестованным или обращенным в доход государства» (Национальный правовой Интернет-портал Республики Беларусь, 26.02.2016, 1/16298).

оценку стоимости государственного имущества в процессе приватизации, за исключением независимой оценки его рыночной стоимости;

оценку стоимости имущества военного назначения, всех видов оружия и боеприпасов, а также высвобождаемых материальных ресурсов Вооруженных Сил, других войск, воинских формирований и военизированных организаций Республики Беларусь;

... а также.



***Типовые, наиболее распространённые в оценочной практике и не типовые объекты гражданских прав, как Объекты независимой оценки стоимости. Имущество недвижимое и движимое.***

Действие Указа №615 не распространяется на («не типовые объекты и цели оценки»):

- оценку стоимости имущества, являющегося носителем государственных секретов;
- оценку стоимости материальных историко-культурных ценностей либо культурных ценностей, которые составляют библиотечный фонд Республики Беларусь, Национальный архивный фонд Республики Беларусь или включенных в Музейный фонд Республики Беларусь, а также представленных в установленном порядке для придания им статуса историко-культурных ценностей, за исключением независимой оценки оценочной стоимости недвижимых материальных историко-культурных ценностей, принадлежащих физическим лицам, для целей исчисления налога на недвижимость; оценку стоимости драгоценных металлов и драгоценных камней и изделий из них;
- предварительную оценку стоимости таможенными органами товаров, изъятых, арестованных, задержанных, а также выпущенных в соответствии с таможенной процедурой отказа в пользу государства;
- оценку стоимости арестованного имущества, переоценку имущества, осуществляемые судебным исполнителем в порядке, установленном законодательством об исполнительном производстве;
- оценку стоимости активов и обязательств при принятии их на бухгалтерский учет (за исключением независимой оценки стоимости излишков активов, выявленных в результате инвентаризации, и активов, полученных безвозмездно);
- переоценку основных средств, доходных вложений в материальные активы, оборудования к установке, за исключением переоценки основных средств, доходных вложений в материальные активы, оборудования к установке методом прямой оценки стоимости с привлечением юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, осуществляющих оценочную деятельность; оценку стоимости декларируемого имущества в соответствии с законодательными актами о декларировании физическими лицами доходов и имущества;
- оценку стоимости объектов гражданских прав при осуществлении судебно-экспертной деятельности, а также при проведении экспертиз (исследований), экспертиз Государственным комитетом судебных экспертиз (далее – проведение экспертиз), за исключением требований, установленных в подпунктах 1.81 и 1.9 настоящего пункта; оценку стоимости имущества в иных случаях, определенных законодательными актами [п. 1.8. 1]

**Экспертиза достоверности оценки в Республике Беларусь: место и назначение в сложившейся практике.**

Экспертиза достоверности оценки

Указом Президента Республики Беларусь от 13 октября 2006 г. № 615 ["Об оценочной деятельности в Республике Беларусь"](#) предусмотрено проведение экспертизы достоверности оценки (внутренней и (или) независимой).

В соответствии с Положением о порядке проведения экспертизы достоверности оценки, утвержденным постановлением Совета Министров Республики Беларусь 10 февраля 2011 г. № 173 ["О некоторых мерах по реализации Указа Президента Республики Беларусь от 6 августа 2010 г. № 410"](#) (далее – Положение об экспертизе), исполнителем экспертизы достоверности оценки является юридическое лицо, осуществляющее оценочную деятельность не менее шести лет, в штате которого состоят не менее пяти оценщиков (в том числе не менее двух экспертов по проведению экспертизы достоверности оценки) с занятостью не менее чем на полную ставку (оклад), для которых данная организация является основным местом работы, уведомившее Государственный комитет по имуществу о намерении осуществлять экспертизу достоверности оценки в соответствии с пунктом 3 названного Положения, а также соответствующие местные исполнительные и распорядительные органы, в том числе комитеты государственного имущества областных и Минского городского исполнительных комитетов, государственное учреждение "Национальный центр интеллектуальной собственности".

При намерении у юридического лица, осуществляющего оценочную деятельность, осуществлять экспертизу достоверности оценки оно обязано представить в Государственный комитет по имуществу уведомление по форме согласно приложению 3 к Положению об экспертизе. Информация об исполнителе экспертизы размещается на официальном сайте Государственного комитета по имуществу.

Ответственность за достоверность содержащихся в уведомлении сведений несет представившее его юридическое лицо.

[Перечень исполнителей экспертизы достоверности оценки \(см. \[3\]\)](#)

***Документы оценки: Задание на оценку стоимости и Договор на оказание услуг по проведению независимой оценки стоимости (структура и содержание); иные Документы оценки (Акт осмотра, Дефектный акт, Фото-таблицы и д.р.). Сроки и иные условия хранения Документов оценки.***

Документы оценки

10. По результатам проведения независимой оценки составляются заключение и отчет об оценке в двух экземплярах\*. Один из них на бумажном носителе выдается заказчику оценки, второй – хранится у исполнителя оценки. ... Заключение и отчет об оценке выдаются заказчику оценки одновременно после внесения исполнителем оценки информации об указанном заключении, данных из него, электронной копии этого заключения в государственный реестр оценщиков. Порядок внесения в государственный реестр оценщиков, хранения, использования информации о заключениях об оценке, данных из них, электронных копий этих заключений и порядок предоставления доступа к сведениям из этого реестра устанавливаются Советом Министров Республики Беларусь. ...

11. Заключение об оценке должно содержать: номер и дату заключения об оценке; полное наименование исполнителя оценки; фамилию, собственное имя и отчество (если таковое имеется) оценщика, проводившего независимую оценку, номер и срок действия свидетельства об аттестации оценщика по соответствующему виду объекта оценки; номер и дату заключения договора; наименование объекта оценки, его индивидуальные признаки; цель оценки стоимости; наименование валюты, в которой указывается результат независимой оценки; дату оценки; используемые методы оценки и расчета стоимости; результат независимой оценки; иную информацию, предусмотренную обязательными для соблюдения техническими кодексами установившейся практики, определенными Советом Министров Республики Беларусь. Заключение об оценке может содержать иную информацию по соглашению сторон, а также по усмотрению исполнителя оценки.

***Документы оценки: Задание на оценку стоимости и Договор на оказание услуг по проведению независимой оценки стоимости (структура и содержание); иные Документы оценки (Акт осмотра, Дефектный акт, Фото-таблицы и д.р.). Сроки и иные условия хранения Документов оценки.***

Документы оценки

12. Отчет об оценке должен включать: номер и дату отчета об оценке; наименование объекта оценки; описание объекта оценки (техническое и иное, включая перечень ограничений (обременений) прав на объект оценки при их наличии); 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 определяется результат независимой оценки; анализ рынка объектов-аналогов (в случае использования рыночных методов оценки); обоснование применения использованных методов оценки и расчета стоимости; расчеты и их обоснование, описание процедуры определения стоимости выбранными методами оценки и расчета стоимости; краткие факты и выводы по результатам оценки стоимости; результат независимой оценки; наименование валюты, в которой указывается результат независимой оценки; иную информацию, предусмотренную обязательными для соблюдения техническими кодексами установившейся практики, определенными Советом Министров Республики Беларусь.

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

13. Заключение и отчет об оценке, составленные на бумажном носителе, должны быть подписаны оценщиком, проводившим независимую оценку, скреплены его личной печатью, подписаны руководителем исполнителя оценки (его заместителем) либо руководителем обособленного подразделения исполнителя оценки (его заместителем). При проведении независимой оценки индивидуальным предпринимателем, выступающим одновременно оценщиком и исполнителем оценки, заключение и отчет об оценке должны быть подписаны им и скреплены личной печатью оценщика. Если независимая оценка проводится оценщиком – работником индивидуального предпринимателя, то заключение и отчет об оценке должны быть подписаны оценщиком, проводившим независимую оценку, индивидуальным предпринимателем и скреплены личной печатью оценщика. Заключения и отчеты об оценке, составленные в виде электронных документов, должны быть подписаны электронными цифровыми подписями в соответствии с требованиями настоящего пункта.

14. Порядок внесения изменений, замены и отзыва заключения и отчета об оценке, выдачи дубликатов заключения и отчета об оценке, срок действия результата независимой оценки устанавливаются обязательными для соблюдения техническими кодексами установившейся практики, определенными Советом Министров Республики Беларусь.

*Субъекты оценочной деятельности. Взаимодействие и отношения заказчика, пользователя и исполнителя оценки..*

Документы оценки

**Заказчик оценки:** юридическое или физическое лицо, в том числе индивидуальный предприниматель, заключившее гражданско-правовой договор с исполнителем оценки на оказание услуг по проведению независимой оценки, либо суд, орган уголовного преследования или орган, ведущий административный процесс, вынесший постановление (определение) о необходимости проведения оценки стоимости [п. 3.59, 7].

**Пользователь оценки:** юридическое или физическое лицо, для которых составляется заключение об оценке, отчет об оценке или акт о внутренней оценке [п.3.192, 7]

**Исполнитель оценки:** Юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, осуществляющие оценочную деятельность.

Примечание – Юридическим лицом, осуществляющим оценочную деятельность, признается организация, в штате которой состоит не менее двух оценщиков, для которых данная организация является основным местом работы [п.3.85, 7]

***Цели оценки стоимости, как предпосылки для юридически значимых действий.***

Основные понятия

Цели оценки: вид сделки или иное юридически значимое действие в соответствии с законодательством, для которого производится оценка стоимости (п. 3.11 9, 7- СТБ 52.0.02).

Определение стоимости, подготовка отчетов об оценке и заключений об оценке объектов оценки проводят в целях:

а) продажи конкретному покупателю, включая продажу имущества в процедуре экономической несостоятельности (банкротства);

б) внесения в виде неденежного вклада в уставный фонд юридического лица;

в) продажи на торгах (аукционе и по конкурсу), в том числе в процедуре банкротства;

г) передачи в залог (ипотеку);

д) безвозмездного отчуждения;

е) безвозмездной передачи;

ж) передачи в безвозмездное пользование;

и) передачи в доверительное управление;

к) мены;

л) наследования имущества;

м) разрешений имущественных споров;

н) возмещения убытков (ущерба);

п) реализации управленческих решений, за исключением перечисленного выше;

р) постановка на баланс излишков активов, выявленных в результате инвентаризации, и активов, полученных безвоздмездно;

с) кредитования, в том числе для получения льготного кредита физическими лицами;

т) разделения (выделения) первоначальной стоимости инвентарного объекта;

у) иных, не противоречащих законодательству [п. 4.1 10].

***Организация и реализация Процедуры оценки стоимости. Критерии качества результат независимой оценки стоимости.***

Основные понятия

Процедура оценки: последовательность действий по определению стоимости объекта оценки [п. 3.225 ]

Порядок проведения независимой оценки

8.2.1 Порядок проведения независимой оценки устанавливает последовательность процедур по расчету и обоснованию результата независимой оценки объекта оценки.

8.2.2 Порядок проведения независимой оценки может включать следующие этапы:

- определение задания на оценку, составление и заключение договора;
- сбор и анализ информации;
- осмотр объекта оценки;
- определение предпосылок и ограничений, с учетом которых проводится оценка;
- анализ рынка объектов-аналогов (в случае использования рыночных методов оценки);
- анализ местоположения объекта оценки;
- описание объекта оценки;
- выбор методов оценки и методов расчета стоимости;
- определение стоимости выбранными методами расчета стоимости;
- обоснование результата независимой оценки;
- составление и оформление отчета об оценке;
- составление и оформление заключения об оценке [п. 8.2 9].

***Условия и предпосылки независимости оценки стоимости.***

Основные понятия

**Ограничения:** Ограничительные условия, которые описывают препятствия либо обстоятельства, влияющие на оценку стоимости объектов гражданских прав, указываются в отчете об оценке и налагаются на оценку стоимости заказчиком оценки, оценщиком либо законодательством (СТБ 52.0.02).

**Предпосылки:** Условия и (или) факты, предварительные выводы, ситуации, положения, которые, будучи объявленными, принимаются или не могут быть приняты во внимание при определении стоимости объекта оценки и которые могут повлиять на определяемую стоимость (СТБ 52.0.02).

**8.2.2.4 Определение предпосылок и ограничений, с учетом которых проводится оценка [7]**

8.2.2.4.1 В ходе работы над отчетом об оценке оценщик определяет предпосылки и ограничения, которые не противоречат настоящему стандарту, договору, заданию на оценку, законодательству по оценочной деятельности, логическим рассуждениям, исследованиям и выводам, которые приняты в основу обоснования результата независимой оценки.

8.2.2.4.2 Предпосылки и ограничения принимаются в отношении объекта оценки, его характеристик, используемой информации об объекте оценки, методов оценки и методов расчета стоимости, экономической ситуации, результата независимой оценки и др.

8.2.2.4.3 При установлении предпосылок и ограничений оценщик должен соблюдать следующие условия:

- отступления от стандартов должны быть обоснованы, отражаться в предпосылках и ограничениях, расчеты, проводимые на их основе, должны выполняться в соответствии с требованиями настоящего стандарта и других стандартов, приведенных в разделе 2;
- предпосылки и ограничения должны отражать особенности оценки объекта оценки, в том числе сведения об отсутствии, недостаточности или противоречиях в представленной заказчиком оценки информации или информации, полученной оценщиком из других источников;



***Условия и предпосылки независимости оценки стоимости.***

Основные понятия

8.2.2.4.4 К предпосылкам и ограничениям могут быть отнесены следующие основные положения:

- документы оценки содержат профессиональное мнение оценщика относительно результата независимой оценки объекта оценки и не являются гарантией того, что объект оценки будет продан на рынке по стоимости, равной результату независимой оценки;
- отчет об оценке достоверен только в полном объеме и лишь в указанных в нем целях;
- оценщик не несет ответственности за информацию, предоставленную заказчиком оценки, в том числе за юридическое описание имущественных прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением имущественных прав. Указанные в отчете об оценке имущественные права на объект оценки считаются достоверными;
- объект оценки считается свободным от каких-либо претензий или ограничений, кроме указанных в отчете об оценке;
- оценщик не обязан приводить обзорные материалы (фотографии, планы и чертежи и т.п.) по объекту оценки;
- оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на состояние объекта оценки, результат независимой оценки, и не несет ответственности за их наличие, а также за необходимость выявления таковых;
- сведения, полученные оценщиком и содержащиеся в документах оценки, считаются достоверными. Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому в отчете об оценке указывается источник информации или предпосылки и ограничения, если источник информации не может быть указан, но его использование может повлиять на результат независимой оценки;
- заказчик оценки, исполнитель оценки и оценщик не могут использовать документы оценки иначе, чем в соответствии с целью оценки, указанной в договоре;
- от оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу независимой оценки, кроме как по официальному вызову суда, органа уголовного преследования или органа, ведущего административный процесс;
- мнение оценщика относительно результата независимой оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты оценки и повлиять на результат независимой оценки.

8.2.2.4.5 Перечень указанных предпосылок и ограничений не является исчерпывающим и может дополняться оценщиком.

# Источники и литература: Организационно- правовые, экономические и этические аспекты деятельности по оценке стоимости объектов гражданских прав в Республике Беларусь.

1. УКАЗ ПРЕЗИДЕНТА РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ 13 октября 2006 г. № 615 Об оценочной деятельности в Республике Беларусь, Доступно 2022.06.29: <https://pravo.by/document/?guid=3871&p0=P30600615> - Национальный правовой Интернет-портал Республики Беларусь
2. стр. 137 Статут Вялікага княства Літоўскага 1588: Тэксты. Давед. Камент./ Белаурс. Сав. Энцыкл., Рэдкал.: І.П.Шамякін (гал. Рэд.) інш. – Мн.: БелСЭ, 1989. – 573 с.: іл.
3. Нормативная правовая база / Оценка стоимости объектов гражданских прав / Деятельность / Главная / Официальный сайт Госкомимущества Республики Беларусь. Доступно 2022.06.29: [http://gki.gov.by/ru/activity\\_branches-val-vnorm/](http://gki.gov.by/ru/activity_branches-val-vnorm/)
4. В БЕЛАРУСИ ОБЪЕМ РЫНКА НЕЗАВИСИМОЙ ОЦЕНКИ СОКРАТИЛСЯ ДО 26 МЛН РУБЛЕЙ / OFFICE LIFE. Дата публикации: 31 мая 2021. Доступно 2022.06.29: <https://officelife.media/news/11779-appraisers-reduce-the-cost-of-services-for-all-objects/>
5. Оксана КУЗНЕЦОВА Портрет белорусской оценки:— молодая, женственная и небогатая / Официальный сайт редакции «Экономическая газета». Дата публикации: 11.11.2016. Доступно 2022.06.29: <https://neg.by/novosti/otkrytj/portret-belorusskoj-ocenki---molodaya-zhenstvennaya-i-nebogataya/>
6. Официальный сайт Ассоциации оценочных организаций (Республики Беларусь). Доступно 2022.06.29: <https://assn.by/>
7. СТБ 52.0.02-2017 Оценка стоимости объектов гражданских прав. Термины и определения.
8. Положение о порядке проведения аттестации претендентов на получение свидетельства об аттестации оценщика, выдачи свидетельства об аттестации оценщика, внесения в него изменений и (или) дополнений, продления срока действия, аннулирования и прекращения его действия, выдачи его дубликата, учета выданных свидетельств), утвержденного постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 5 февраля 2007 г. № 148 "О мерах по реализации Указа Президента Республики Беларусь от 13 октября 2006 г. № 615".
9. СТБ 52.0.01-2017 Оценка стоимости объектов гражданских прав. Общие положения.
10. СТБ 52.3.01-2017 Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка стоимости капитальных строений (зданий, сооружений), не завершаемых строительством объектов, изолированных помещений как объектов недвижимого имущества.

# Источники и литература: Организационно- правовые, экономические и этические аспекты деятельности по оценке стоимости объектов гражданских прав в Республике Беларусь.

1. УКАЗ ПРЕЗИДЕНТА РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ 13 октября 2006 г. № 615 Об оценочной деятельности в Республике Беларусь, Доступно 2022.06.29: <https://pravo.by/document/?guid=3871&p0=P30600615> - Национальный правовой Интернет-портал Республики Беларусь
2. стр. 137 Статут Вялікага княства Літоўскага 1588: Тэксты. Давед. Камент./ Белаурс. Сав. Энцыкл., Рэдкал.: І.П.Шамякін (гал. Рэд.) інш. – Мн.: БелСЭ, 1989. – 573 с.: іл.
3. Нормативная правовая база / Оценка стоимости объектов гражданских прав / Деятельность / Главная / Официальный сайт Госкомимущества Республики Беларусь. Доступно 2022.06.29: [http://gki.gov.by/ru/activity\\_branches-val-vnorm/](http://gki.gov.by/ru/activity_branches-val-vnorm/)
4. В БЕЛАРУСИ ОБЪЕМ РЫНКА НЕЗАВИСИМОЙ ОЦЕНКИ СОКРАТИЛСЯ ДО 26 МЛН РУБЛЕЙ / OFFICE LIFE. Дата публикации: 31 мая 2021. Доступно 2022.06.29: <https://officelife.media/news/11779-appraisers-reduce-the-cost-of-services-for-all-objects/>
5. Оксана КУЗНЕЦОВА Портрет белорусской оценки:— молодая, женственная и небогатая / Официальный сайт редакции «Экономическая газета». Дата публикации: 11.11.2016. Доступно 2022.06.29: <https://neg.by/novosti/otkrytj/portret-belorusskoj-ocenki---molodaya-zhenstvennaya-i-nebogataya/>
6. Официальный сайт Ассоциации оценочных организаций (Республики Беларусь). Доступно 2022.06.29: <https://assn.by/>
7. СТБ 52.0.02-2017 Оценка стоимости объектов гражданских прав. Термины и определения.
8. Положение о порядке проведения аттестации претендентов на получение свидетельства об аттестации оценщика, выдачи свидетельства об аттестации оценщика, внесения в него изменений и (или) дополнений, продления срока действия, аннулирования и прекращения его действия, выдачи его дубликата, учета выданных свидетельств), утвержденного постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 5 февраля 2007 г. № 148 "О мерах по реализации Указа Президента Республики Беларусь от 13 октября 2006 г. № 615".
9. СТБ 52.0.01-2017 Оценка стоимости объектов гражданских прав. Общие положения.
10. СТБ 52.3.01-2017 Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка стоимости капитальных строений (зданий, сооружений), не завершаемых строительством объектов, изолированных помещений как объектов недвижимого имущества.