

**ПОНЯТИЕ О НЕЗАВИСИМОЙ ОЦЕНКЕ СТОИМОСТИ
КАК О СОВРЕМЕННОМ ОБЩЕСТВЕННОМ ИНСТИТУТЕ
ЗАЩИТЫ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ ГРАЖДАН
И ПРЕДПРИНИМАТЕЛЕЙ**

THE CONCEPT OF ASSESSMENT INDEPENDENT
VALUATION AS A MODERN PUBLIC INSTITUTION
FOR THE PROTECTION OF PROPERTY INTERESTS
OF CITIZENS AND ENTREPRENEURS

Шабека В. Л., канд. экон. наук, доц., **Баталова М. А.**,
Белорусский национальный технический университет,
г. Минск, Республика Беларусь
U. Shabeka, Ph. D. in Econ., Ass. Prof., M. Batalova,
Belarusian National Technical University, Minsk, Belarus

В соответствии с действующим законодательством описаны понятия о независимой оценке, условия вхождения на рынок услуг по независимой оценке стоимости для организации – исполнителя независимой оценки. Требование к деятельности организации Исполнителя независимой оценки и оценщику по направлениям объектов гражданских прав.

In accordance with current legislation, the concepts of independent valuation and the conditions for entering the market of independent valuation services for an organization that performs an independent valuation are described. Requirements for the activities of the organization of the Independent Assessment Contractor and the appraiser in the areas of civil rights objects.

Ключевые слова: независимая оценка стоимости, обязательная оценка, независимая оценка, исполнитель оценки, заказчик оценки, результат независимой оценки, пользователи оценки, документ независимой оценки.

Keywords: independent cost assessment, mandatory assessment, independent assessment, assessment performer, assessment customer, result of an independent assessment, assessment users, independent assessment document.

ВВЕДЕНИЕ

Оценочная деятельность обеспечивает информационную основу для принятия решений по управлению собственностью, способствует активизации инвестиционных процессов и структурной перестройке экономики.

Однако предмет оценки (вид стоимости), цель оценки, дата оценки, валюта оценки определяются договором. Основные требования к составлению заключения и отчета об оценке указаны в стандартах оценки и технических кодексах установившейся практики. Порядок проведения независимой оценки зависит от методов оценки и методов расчета стоимости, цели оценки и вида определяемой стоимости [1].

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

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.

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.

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).

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.

Независимая оценка не может проводиться:

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

– 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;

– 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; руководителем 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;

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

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.

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.

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 [2; 3].

В то же время, оценочная деятельность – это и научная деятельность со своим предметом, принципами, методами и стандартами, техническими кодексами установившейся практики (далее – технические кодексы). В государственных стандартах оценки и технических кодексах на основе проведенных исследований установлены термины и определения, принципы оценки, методы оценки, предмет оценки, порядок проведения независимой оценки, требования к исходной информации и документам оценки

Предметом оценки является вид определяемой стоимости. Предмет оценки, как правило, определяется договором или указывается в судебном постановлении (определении). Вид определяемой стоимости зависит от цели оценки. К видам стоимости относятся рыночная, инвестиционная, ликвидационная и другие.

Субъектами оценочной деятельности являются субъекты гражданских правоотношений, проводящие независимую оценку (исполнители оценки) и экспертизу достоверности оценки (исполнители экспертизы).

Оценщиком является физическое лицо, аттестованное в порядке, определяемом Советом Министров Республики Беларусь, проводящее независимую оценку лично как индивидуальный предприниматель либо в качестве работника юридического лица или индивидуального предпринимателя – исполнителя оценки.

Исполнителем оценки является юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, осуществляющие оценочную деятельность, в штате которой состоит не менее двух оценщиков, для которых данная организация является основным местом работы. Исполнители оценки заключают договора с заказчиками оценки.

Заказчиком оценки может быть юридическое или физическое лицо, в том числе индивидуальный предприниматель, заключившее договор с исполнителем оценки по проведению независимой оценки, либо суд, орган уголовного преследования или орган, ведущий административный процесс, вынесший постановление (определение) о необходимости проведения оценки стоимости [2; 3].

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Оценочная деятельность необходима как органам государственной власти, так и физическим и юридическим лицам, например, при уточнении и уплате налога на недвижимость или совершении сделки с соответствующим объектом гражданских прав, управления активами организации. Оценка стоимости используется не только заказчиками оценки, но и юридическими и физическими лицами, которые заинтересованы в проведении оценки стоимости и использовании ее результатов.

Пользователями оценки являются заказчики оценки, а также иные лица, для которых производится независимая оценка стоимости, составляются документы оценки и которыми используются ее результаты.

Оценка стоимости – это определение стоимости объекта оценки. При проведении оценки стоимости объектов оценщик определяет несколько видов стоимостей, в том числе итоговые. Документами оценки являются заключение об оценке и отчет об оценке. Результат независимой оценки – это итоговая величина стоимости объекта оценки, выраженная денежной суммой или в виде диапазона денежной суммы и указанная в заключении и отчете об оценке.

ЛИТЕРАТУРА

1. Государственный комитет по имуществу : [сайт]. – URL: http://gki.gov.by/ru/about_committee-vip/ (дата обращения: 23.04.2024).

2. Ассоциация оценочных организаций : [сайт]. – URL: <https://assn.by/> (дата обращения: 23.04.2024).

3. The European Group of Valuers' Associations : [сайт]. – URL: <https://tegov.org/> (дата обращения: 23.04.2024).

Представлено 23.04.2024