

СТБ 52.0.01-2017 ОЦЕНКА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ГРАЖДАНСКИХ
ПРАВ

Общие положения (изменения)

Ацэнка вартасці аб'ектаў грамадзянскіх праў
Агульныя палажэнні

Дата введения 2017-03-04



Область применения



устанавливает

Объекты стандартизации

Классификацию стандартов оценки стоимости, термины и определения

Предметы оценки

Методы оценки

Методы расчета стоимости объектов гражданских прав

Требования к исходной информации

Требования к процедуре оценки

Требования результатам оценки и документам оценки и акту внутренней оценки

Замене документов оценки, экспертизе достоверности оценки

Взаимоотношения между заказчиком оценки и исполнителем оценки

Настоящий стандарт применяется

**исполнителями
оценки**

оценщиками

**эксперт по
проведению
экспертизы
достоверности
оценки**

**исполнителями
экспертизы
достоверности
оценки**

**при оказании
услуг по
проведению
независимой
оценки, при
проведении
внутренней
оценки**

**при
проведению
независимой
оценки**

**а также
судебными
экспертами при
проведении
судебной
экспертизы по
вопросам оценки
стоимости
объектов
гражданских
прав**

**при оказании услуг
по проведению
экспертизы
достоверности
независимой оценки
или внутренней
оценки**

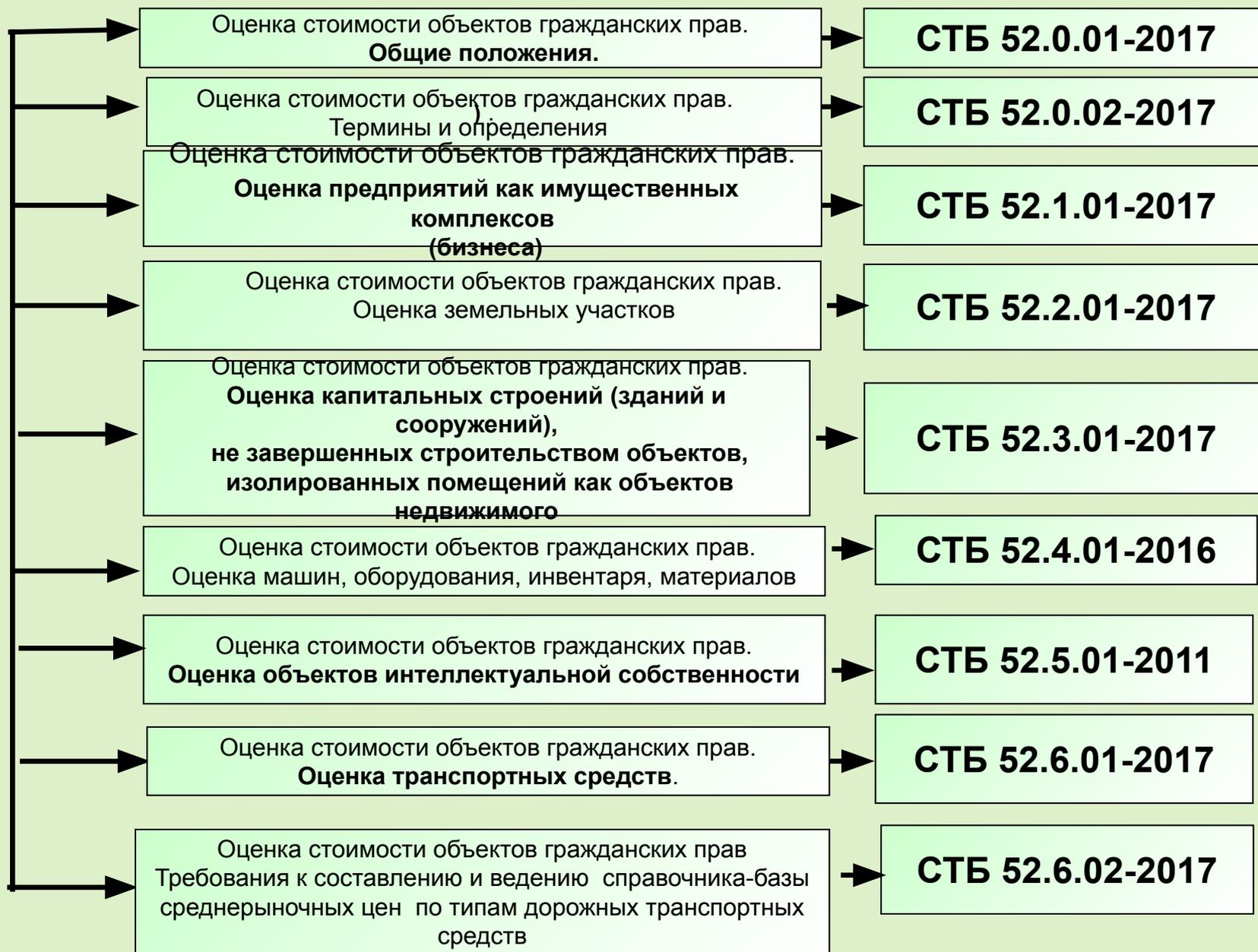
**в том числе по вопросам экспертизы
достоверности оценки**

2. Нормативные ссылки

В настоящем стандарте использованы ссылки на следующие технические нормативные правовые акты в области технического нормирования и стандартизации (далее – ТНПА):

Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка предприятий как (бизнеса) .	ТКП 52.1.01-2015(33520)
Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка стоимости капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений, машино-мест как объектов недвижимого имущества	ТКП 52.3.01-2015(33520)
Оценка стоимости жилых домов, садовых домиков (дач) и жилых помещений, за исключением объектов незавершенного строительства	ТКП 52.3.02-2015(33520)
Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка не завершенных строительством объектов	ТКП 52.3.03-2013(03150)
Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка стоимости многолетних насаждений	ТКП 52.3.04-2015(33520)
Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка машин, оборудования, инвентаря, материалов	ТКП 52.4.01-2017(33520)
Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка стоимости ДТС	ТКП 52.6.01-2015(33520)
Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка стоимости водных судов	ТКП 52.6.02-2012(03150)
Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка стоимости воздушных судов».	ТКП 52.6.03-2012(03150)
Оценка стоимости объектов гражданских прав. Порядок проведения оценки стоимости имущества, находящегося в государственной собственности	ТКП 52.7.01-2017(33520)

2. Нормативные ссылки



2. Нормативные ссылки

Примечание –

При пользовании настоящим стандартом целесообразно проверить действие ТНПА по каталогу, составленному по состоянию на 1 января текущего года, и по соответствующим информационным указателям, опубликованным в текущем году.

Если ссылочные ТНПА заменены (изменены), то при пользовании настоящим стандартом следует руководствоваться заменяющими (измененными) ТНПА.

Если ссылочные ТНПА отменены без замены, то положение, в котором дана ссылка на них, применяется в части, не затрагивающей эту ссылку.

3.3 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**

3.4 субъекты оценочной деятельности: *Субъекты гражданских правоотношений,*

независимую оценку

проводящие, экспертизу достоверности оценки

Оценщики

**Исполнители
оценки**

**Исполнители
экспертизы.**

**Эксперты по
проведению
экспертизы
достоверности
оценки**

3.4.1 оценщик: *Аттестованное в порядке, определяемом Советом Министров Республики Беларусь, физическое лицо, проводящее независимую оценку лично как индивидуальный предприниматель либо в качестве работника исполнителя оценки ([1]).*

3.4.2 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]).

3.4.3 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*

Исполнитель экспертизы достоверности оценки:

- **Юридическое лицо, осуществляющее оценочную деятельность не менее шести лет, в штате которого состоит 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 Положения о порядке проведения экспертизы достоверности оценки;**
- ~~а также Фонд государственного имущества Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь;~~
а также областные и Минский городской территориальные фонды государственного имущества, соответствующие местные исполнительные и распорядительные органы, государственное учреждение «Национальный центр интеллектуальной собственности» ([2]).

3. Термины определения

СТБ 52.0.01–2011

Эксперт по проведению экспертизы достоверности оценки:
Физическое лицо, аттестованное на право проведения независимой оценки соответствующего вида объектов гражданских прав, , состоящее в штате исполнителя экспертизы **с занятостью не менее чем на полную ставку (оклад)**, имеющее стаж работы в сфере оценочной деятельности **не менее восьми лет**,

при наличии действующего свидетельства на право проведения независимой оценки соответствующего вида объектов гражданских прав, в том числе непрерывно в течение трех последних лет

либо специалист

соответствующего структурного подразделения областных, Минского городского территориальных фондов государственного имущества,

соответствующих местных исполнительных и распорядительных органов

или государственного учреждения "Национальный центр интеллектуальной собственности".

СТБ52.0.0-2017 (Термины и определения)

3.9 задание на оценку: **Документ, являющийся неотъемлемым приложением к договору, устанавливающий наименование и состав объекта оценки, цель оценки, предмет оценки, дату оценки, дату осмотра, валюту оценки и другие сведения, уточняющие особенности объекта оценки и условия проведения независимой оценки, определенные совместно заказчиком оценки, исполнителем оценки**

3.10 цель оценки: Вид сделки или иное юридически значимое действие в соответствии с законодательством, для которого **определялся результат независимой или внутренней оценки объекта оценки.**

3.11 процедура оценки: Последовательность действий по определению **итоговой стоимости в методах оценки и результата независимой оценки объекта оценки.**

Примечание – Процедура оценки различается для независимой и внутренней оценки.

СТБ 52.0.01–2017 (термины и определения)

3.13 дата регистрации заключения об оценке: Календарная дата, на которую регистрируется заключение об оценке у исполнителя оценки и которая указывается на первой его странице.

3.18 ограничения: Ограничительные условия, которые описывают препятствия либо обстоятельства, влияющие на результат **независимой оценки** объекта оценки

3.19 предпосылки: Условия и (или) факты, предварительные выводы, ситуации, положения, которые, будучи объявленными, принимаются или не могут быть приняты во внимание в процедуре оценки и могут повлиять на результат **независимой оценки**.

3.23 результат независимой оценки: **Итоговая величина** стоимости объекта оценки **или суммарная итоговая величина** стоимости объектов оценки при оценке нескольких объектов, выраженная денежной суммой или в виде диапазона денежной суммы и указанная в заключении и отчете об оценке ([1]).

3.24 результат внутренней оценки: **Итоговая величина** стоимости объекта оценки **или суммарная итоговая величина стоимости объектов оценки** при оценке нескольких объектов, выраженная денежной суммой и указанная в акте о внутренней оценке ([1]).

3.25 экспертиза достоверности независимой оценки: Совокупность действий по проверке соответствия заключения и отчета об оценке техническим и иным нормативным правовым актам об оценке стоимости объектов гражданских прав и обоснованности результата независимой оценки ([1]).

3.26 экспертиза достоверности внутренней оценки: Совокупность действий по проверке обоснованности результата внутренней оценки **и** проверке соответствия проведенных расчетов законодательству ([1]).

3.27 обоснованная информация Информация, принятая на основании подтвержденных источников информации, в том числе документальных, либо проведенных исследований, расчетов с учетом предпосылок и ограничений, указанных в отчете об оценке и (или) используемой методике.

3.28 достаточная информация: Информация, содержащая минимальный объем данных, позволяющих осуществить процедуру оценки объекта оценки или минимальный объем выборки, позволяющей реализовать выбранную методику для определения среднерыночной цены, арендной платы по объектам-аналогам или результата независимой или внутренней оценки.

3.29 достоверная информация: Обоснованная и достаточная информация, позволяющая принимать решения о возможности проведения независимой или внутренней оценки, выборе процедуры оценки, в том числе решение о ценах объектов-аналогов, их среднерыночной цене, ставках арендной платы, результате независимой или внутренней оценки объекта оценки.

3.30 документы оценки: Заключение об оценке и отчет об оценке

3.31 акт внутренней оценки: Документ, составляемый по результатам проведения внутренней оценки.

3.55 инвентарный объект: Объект со всеми приспособлениями и принадлежностями, или отдельный конструктивно обособленный предмет, предназначенный для выполнения определенных самостоятельных функций, или обособленный комплекс конструктивно сочлененных предметов, представляющих собой единое целое, предназначенный для выполнения определенной работы ([6]).

4.1 Система стандартов оценки стоимости объектов гражданских прав (ССО)

*в соответствии с
экономическими условиями
формирования рыночных
отношений и структурой
управления в Республике
Беларусь на базе*

*• действующего законодательства
• норм и правил системы
технического нормирования и
стандартизации*

4.3 Основной целью ССО

**защита интересов
государства**

защита прав потребителей

*при развитии самостоятельности и инициативы
исполнителей оценки при проведении независимой оценки*

СТБ52.0.1-2017 (4.Общие положения)

4.2 Система стандартов оценки стоимости объектов гражданских прав (ССО)

комплекс взаимосвязанных стандартов оценки стоимости устанавливающих

положения

правила

и требования

обеспечивают нормативное, методическое организационное единство при

при определении результата независимой оценки объектов оценки

а также по взаимодействию заинтересованных сторон в области оценочной деятельности.

СТБ52.0.01-2017. 4. Общие положения

4.4 ССО обеспечивает



4.5 оложения ССО устанавливают

общие требования к оценщикам и исполнителям оценки, в том числе по проведению экспертизы достоверности оценки

• общие требования ССО, термины и определения
• предметы оценки, применяемые при проведении независимой оценки

общие требования к исходной информации

• методы оценки, методы расчета стоимости,
• методы расчета показателей, основные положения теории оценки

процедуру оценки требования к результату независимой и внутренней оценки

общие требования к документам оценки, акту внутренней оценки

технико-экономической информации

используемой при проведении независимой оценки объектов оценки

5. Классификация стандартов оценки стоимости объектов гражданских прав

5.1 Объектами стандартизации в ССО являются:

- общие положения (термины и определения, методы оценки, методы расчета стоимости, **основные положения теории оценки стоимости**, предметы оценки, требования к исходной информации, процедуре оценки, требования к результату независимой и внутренней оценки, документам оценки, акту внутренней оценки, договору, экспертам и исполнителям экспертизы, диапазону результата независимой оценки после свершения сделки при проведении повторной экспертизы достоверности оценки);
- оценка стоимости **предприятий (бизнеса)**;
- оценка стоимости **земельных участков**;
- оценка стоимости **капитальных строений (зданий, сооружений)**, не завершенных строительством объектов, изолированных помещений, машино-мест как объектов недвижимого имущества;
- оценка стоимости **машин, оборудования, инвентаря, материалов**;
- оценка стоимости объектов **интеллектуальной собственности**;
- оценка стоимости **транспортных средств**;
- **требования к составлению и ведению справочника-базы среднерыночных цен по типам дорожных транспортных средств.**

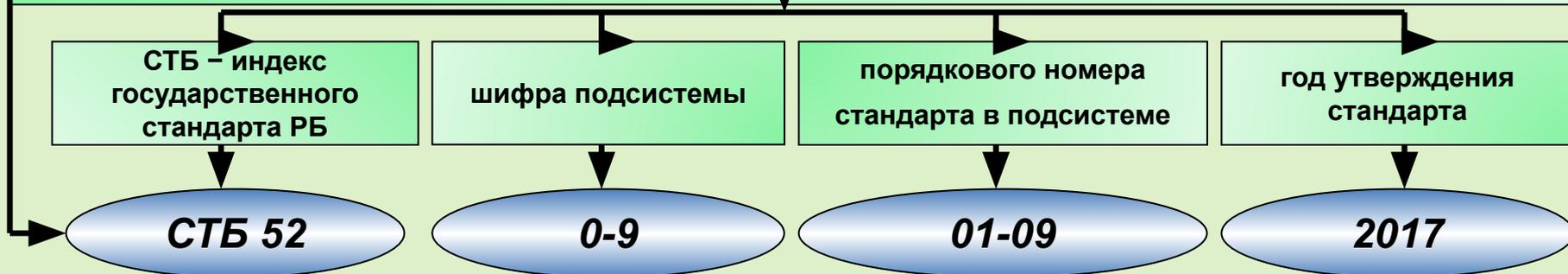
5.2 Наименование стандарта оценки стоимости включает:
групповой заголовок – полное наименование системы – «Оценка стоимости объектов гражданских прав»;
подзаголовок – объект стандартизации.

Классификация стандартов оценки стоимости приведена в таблице 1.

Шифр подсистемы	Порядковый номер стандарта в подсистеме	Наименование групп стандартов
0	01	Оценка стоимости объектов гражданских прав. Общие положения
0	02	Оценка стоимости объектов гражданских прав. Термины и определения
1	01	Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка стоимости предприятий (бизнеса)
2	01	Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка стоимости земельных участков
3	01	Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка стоимости капитальных строений (зданий и сооружений), не завершённых строительством объектов, изолированных помещений, машино-мест как объектов недвижимого имущества
4	01	Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка стоимости машин, оборудования, инвентаря, материалов
5	01	Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка стоимости объектов интеллектуальной собственности
6	01	Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка стоимости транспортных средств
6	02	Оценка стоимости объектов гражданских прав. Требования к составлению и ведению справочника-базы среднерыночных цен по типам дорожных транспортных средств
7–9		Резерв

Примечание – Оценка стоимости воздушных и морских судов, судов внутреннего плавания, судов плавания «река – море» производится в соответствии с СТБ 52.6.01.

5.3 Обозначение стандартов оценки по классификационному принципу состоит из



6. Методы оценки и методы расчета стоимости

6.1 Методы оценки

6.2 Методы расчета стоимости в рыночных методах оценки

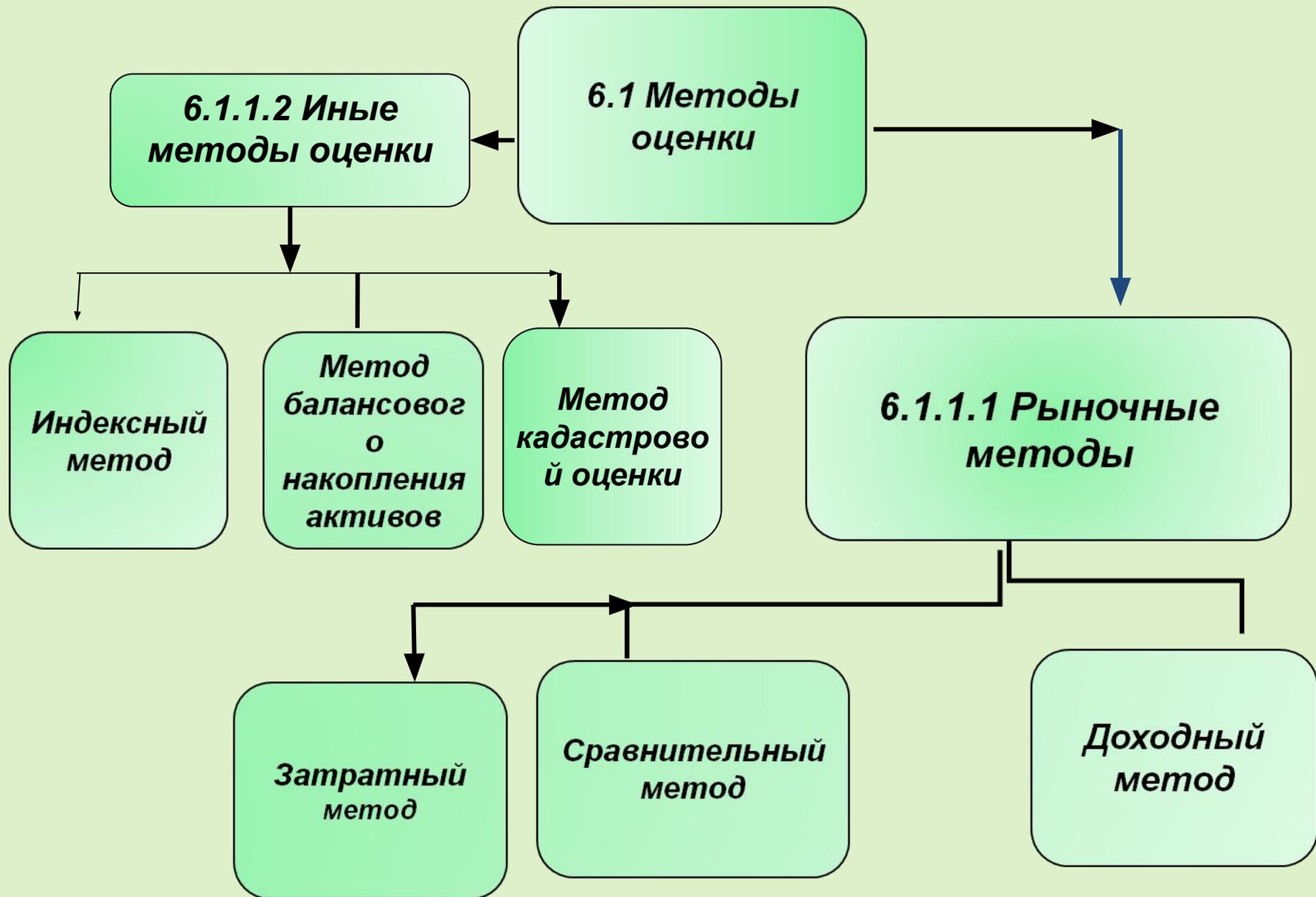
6.3 Принципы оценки

6.4 Функции сложного процента

6.5 Дисконтирование и капитализация. Взаимосвязь нормы дохода и нормы отдачи с коэффициентом капитализации и нормами дисконтирования

6.6 Доходы и затраты

6.7 Экономическое содержание амортизации, износа объекта оценки, срока службы и его экономической жизни. Внешнее удорожание. Экономическое содержание амортизации



6.2 Методы расчета стоимости в рыночных методах оценки

6.2.1 Сравнительный метод оценки

*статистического анализа;
компенсационных корректировок;
рынка капитала;
сделок;
мультипликаторов (метод отраслевых коэффициентов);
относительный сравнительный анализ;
распределительный анализ
(ранжирование);
и др.*

6.2.2 Доходный метод оценки

*прямой капитализации;
капитализации по норме отдачи
(дисконтирования денежных потоков);
капитализации по норме отдачи с
применением расчетных моделей;
валовой ренты (валового
мультипликатора);
предполагаемого использования;
остатка; и др.*

6.2.3 Затратный метод оценки

*сравнительной единицы;
построения;
накопления активов;
скорректированной балансовой стоимости;
ликвидационной стоимости; чистых активов; и др*

6.1.2 Рыночные методы оценки:

- **сравнительный метод, основанный на сравнении и учете отличий объекта оценки и аналогичных объектов, сходных с объектом оценки по основным экономическим, техническим, технологическим и иным характеристикам;**
- **доходный метод, основанный на расчете доходов, ожидаемых от использования объекта оценки в будущем, и преобразовании их в стоимость объекта оценки;**
- **затратный метод, основанный на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки **за вычетом его износа**, или на разнице **активов и обязательств по балансу**.**

индексный метод, основанный на применении коэффициентов и (или) индексов к стоимости, принятой в качестве базы для определения оценочной стоимости объектов оценки, за исключением предприятий как имущественных комплексов, **долей в уставных фондах юридических лиц, ценных бумаг;**

метод балансового накопления активов, основанный на использовании данных бухгалтерского учета на дату оценки и применяемый для определения оценочной стоимости предприятий как имущественных комплексов, **долей в уставных фондах юридических лиц, ценных бумаг;**

метод кадастровой оценки, основанный на использовании сведений, содержащихся в государственном земельном и градостроительном кадастрах

6.2.3 Затратный метод оценки представляет собой совокупность методов расчета стоимости, основанных на принципе замещения и:

- сравнении цены (стоимости) объекта-аналога и одного (нескольких) **основного (ых) количественного (ых) показателя (ей)** объекта оценки и объекта-аналога, или стоимости восстановления либо стоимости замещения за минусом накопленного износа, или переоцененной стоимости за минусом накопленной амортизации;**
- выделении стоимости земельного участка и его недвижимых улучшений, включая имущественные права на них, или сравнении цены (стоимости) объекта-аналога и одного (нескольких) **основного (ых) количественного (ых) показателя (ей) объекта** оценки и объекта-аналога;**
- определении разницы между суммой **активов и обязательств по балансу** с учетом их корректировок в соответствии с законодательством.**

6.2.3.3. Методы расчета стоимости, *процедура оценки* в затратном методе оценки принимаются в соответствии с ТНПА об оценке стоимости объектов гражданских прав.

6.2.3.4. Определение стоимости объектов гражданских прав может основываться на комбинации сравнительного, доходного и затратного методов оценки, например: *метод распределения, метод выделения и др.*

6.2.3.5. Экономическая суть методов расчета стоимости, указанных в сравнительном, доходном, затратном методах оценки, и область их применения приведены в соответствующих ТНПА об оценке стоимости объектов гражданских прав.

6.2.3.6. Методы расчета стоимости в рыночных методах оценки базируются на основных положениях теории оценки, отраженных в 6.3–6.7, а также соответствующих ТНПА об оценке объектов гражданских прав.

6.3 Принцип оценки

6.3.1 При реализации методов оценки и методов расчета стоимости используются принципы оценки, которые являются основой для расчета итоговых стоимостей в методах оценки и обоснования результата независимой оценки.

6.3.2 Принципы оценки отражают основные положения теории оценки и правила определения стоимости.

6.3.3 Принципы оценки подразделяются на принципы, которые отражают точку зрения пользователя, взаимосвязь отдельных частей объекта оценки, точку зрения рынка, и принцип наиболее эффективного использования объекта оценки.

6.3.4 Принципы, отражающие точку зрения пользователя, включают: принцип полезности, принцип замещения, принцип ожидания.

6.3.5 К принципам, отражающим взаимосвязь отдельных частей объекта оценки, относятся: принцип добавочной продуктивности, принцип вклада, принцип возрастающей и уменьшающейся отдачи, принцип сбалансированности, принцип экономического размера и принцип экономического разделения

6.3.6 К принципам, отражающим точку зрения рынка, относятся:

- принцип зависимости,
- принцип соответствия,
- принцип предложения и спроса,
- принцип конкуренции,
- принцип изменения.

6.3.7 Принцип наиболее эффективного использования

6. 4 Функции сложного процента

СТБ 52.0.01-2017

6.4.1 В методах расчета стоимости при реализации сравнительного, доходного и затратного методов оценки могут **использоваться функции сложного процента.**



6.5 Дисконтирование и капитализация. Взаимосвязь нормы дохода и нормы отдачи с коэффициентом капитализации и нормами дисконтирования



6.5.1 Для определения итоговой стоимости в доходном методе оценки, в методах расчета показателей в затратном методе оценки и проведении корректировок в сравнительном методе оценки используется процесс капитализации годового дохода или дисконтирования денежных потоков

6.5.1.1 Дисконтирование – это определение настоящей стоимости будущих денежных потоков и инвестиций

6.5.1.2 Капитализация – это преобразование дохода в стоимость.



6.5.2 В методах расчета стоимости в доходном методе оценки для реализации процесса капитализации или дисконтирования денежного потока используются такие показатели, как дисконтирования денежных потоков



норма дохода, норма отдачи,



коэффициент капитализации и норма

6. 5.3 норма дохода:

Отношение, сопоставляющее годовой денежный поток со стоимостью капитала.

общий коэффициент капитализации:

Норма дохода, измеряющая годовой денежный поток, приходящийся на весь капитал.

**коэффициент капитализации
собственного капитала:**

Норма дохода, измеряющая годовой денежный поток, приходящийся на собственный капитал.

**коэффициент капитализации
заемного капитала:**

Норма дохода, измеряющая годовой денежный поток, приходящийся на заемный капитал.

**коэффициент капитализации
для земли:**

Норма дохода, измеряющая годовой денежный поток, приходящийся на земельный участок.

**коэффициент капитализации
для здания:**

Норма дохода, измеряющая годовой денежный поток, приходящийся на здание.

6,5.4 норма отдачи (норма прибыли):

Отношение, сопоставляющее все будущие денежные потоки в течение срока прогноза с начальными инвестициями.

норма дисконтирования (дисконтная ставка):

Норма отдачи, которая используется для определения настоящей стоимости будущих денежных потоков, за срок прогноза.

норма процента:

Годовая норма сложного процента, получаемая кредитором в виде платы за пользование капиталом.

внутренняя норма отдачи (прибыли):

Норма отдачи, которая определяется при условии, когда разность настоящей стоимости будущих годовых денежных потоков и настоящей стоимости инвестиций равна нулю.

общая норма отдачи:

Норма отдачи, измеряющая отдачу инвестированного капитала по настоящей стоимости будущих годовых денежных потоков за срок прогноза.

норма отдачи собственного капитала:

Норма отдачи, измеряющая отдачу собственного капитала по настоящей стоимости будущих годовых денежных потоков, приходящихся на собственный капитал, за срок прогноза.

норма отдачи заемного капитала:

Норма отдачи, измеряющая отдачу заемного капитала по настоящей стоимости будущих годовых денежных потоков, приходящихся на заемный капитал, за срок прогноза.

СТБ62.0.01-2017

6.6 Доходы и затраты

6.6.1 Доход (ы)

**Потенциальный
валовой доход**

**Действительный
валовой доход**

**Чистый
операционный
доход**

**Прочие
доходы**

Скользящий доход

**6.6.2 Затраты (расходы,
издержки)**

**Затраты
воспроизводства**

Затраты замещения

Операционные расходы

**Постоянные
операционные расходы**

**Переменные операционные
расходы**

Расходы на замещение

6.7 Экономическое содержание амортизации, износа объекта оценки, срока службы и его экономической жизни. Внешнее удорожание. Экономическое содержание амортизации

6.7.1 Амортизация представляет собой процесс перенесения стоимости объектов основных средств и нематериальных активов на стоимость, производимых (оказываемых) с их использованием в процессе предпринимательской деятельности товаров, работ, услуг ([7]).

6.7.2 износ:

Потеря стоимости в результате снижения потребительских качеств объекта оценки или объекта-аналога.

6.7.3 накопленный износ: Износ, вызванный совокупностью факторов, относимых к

- физическому,
- функциональному,
- внешнему износу

6.7.4 физический:

Износ, вызванный ухудшением первоначальных технико-эксплуатационных качеств и свойств (прочности, устойчивости, надежности и др.) в результате воздействия природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека

6.7.5 функциональный :

Износ, вызванный несоответствием характеристик объекта оценки или объекта-аналога **современным требованиям рынка**

6.7.7ивнешний:

Износ, вызванный негативным влиянием на стоимость объекта оценки **внешних факторов:**

Исправимый физический износ

Неисправимый физический износ

Исправимый функциональный износ

Неисправимый функциональный

- **7.7.1Срок службы улучшения** – это период времени, после которого улучшение окончательно прекращает выполнение закрепленных за ним функций.
- **7.7.2 Нормативный срок службы** улучшения – это период времени, установленный в соответствии с законодательством для эксплуатации соответствующего улучшения.
- **7.7.3 Фактический срок службы** улучшения – это период времени от даты приемки улучшения в эксплуатацию до даты оценки.
- **7.7.4 Экономическая жизнь** – это период времени, в течение которого улучшения в объект оценки или объект-аналог вносят вклад в их стоимость.
- **7.7.5 Эффективный возраст** – это период времени, который отражает состояние и полезность объекта оценки или объекта-аналога.
- 7.7.6 При возникновении совокупности факторов или их части фактический срок службы объекта оценки не соответствует его экономическому возрасту, а нормативный срок службы его экономической жизни.

7.2 Предметы оценки :

рыночная стоимость;

балансовая стоимость, в том числе первоначальная стоимость, переоцененная стоимость, остаточная стоимость;

инвестиционная стоимость;

ликвидационная стоимость;

остаточная стоимость объекта оценки;

остаточная стоимость объекта-аналога;

стоимость восстановления;

стоимость замещения;

специальная стоимость;

синергетическая стоимость;

первоначальная стоимость объекта оценки и первоначальная стоимость объекта-аналога;

утилизационная стоимость;

скраповая стоимость;

оценочная стоимость;

кадастровая стоимость

При определении результата независимой и внутренней оценки предмет оценки указывается в соответствии с целью оценки.

7.4 Балансовая стоимость представляет собой стоимость актива или обязательства, по которой данный актив или данное обязательство отражаются в бухгалтерском балансе ([8]).

Примечание – Балансовая стоимость в зависимости от вида актива может быть отражена в бухгалтерском учете как первоначальная стоимость, переоцененная стоимость или остаточная стоимость.

Балансовая стоимость рассчитывается в соответствии с законодательством.

7.4.1 Первоначальная стоимость представляет собой стоимость, по которой актив или обязательство принимаются к бухгалтерскому учету ([5]).

7.4.2 Переоцененная стоимость представляет собой стоимость актива или обязательства после их переоценки ([5]).

7.4.3 Остаточная стоимость представляет собой разницу между первоначальной (переоцененной) стоимостью основного средства и накопленными по нему за весь период эксплуатации суммами амортизации и обесценения ([6]).

Примечание – Остаточная стоимость может приниматься равной рыночной стоимости в текущем использовании объекта оценки

7.16 *Оценочная стоимость представляет собой стоимость, определяемую по установленным методам оценки и составу исходных данных.*

Примечание – Оценочная стоимость улучшений представляет собой стоимость улучшений, определенную как произведение стоимости, принятой в качестве базы, на соответствующий коэффициент пересчета.

7.17 *Кадастровая стоимость представляет собой стоимость, определенную в процессе кадастровой оценки рыночными методами оценки или методом кадастровой оценки.*

Примечание – Кадастровая стоимость может определяться для земельных участков и земель в оценочной зоне.

8.1 Этапы процедуры оценки

Процедура оценки может включать следующие этапы(СТБ 52.0.01-2017):

- а) – заключение договора и составление задания на оценку;
- б) – сбор и анализ информации;
- в) – описание процедуры оценки;
- г) – анализ данных, использованных для оценки стоимости;
- д) – осмотр объекта оценки;
- е) – определение предпосылок и ограничений, с учетом которых проводится независимая оценка;
- ж) – анализ рынка объектов-аналогов (в случае использования рыночных методов оценки);
- з) – анализ местоположения объекта оценки;
- и) – описание объекта оценки (техническое и иное, включая перечень ограничений (обременений) прав на объект оценки при их наличии);
- к) – обоснование применения использованных методов оценки и методов расчета стоимости;
- л) – **расчеты и их обоснование**, определение стоимости выбранными методами оценки и методами расчета стоимости;
- м) – обоснование результата независимой оценки;
- н) – составление и оформление отчета об оценке;
- о) – составление и оформление заключения об оценке.

- 8.1 продолжение
- Если судебная экспертиза по вопросам оценки стоимости объектов гражданских прав проводится на основании определения (постановления), вынесенного судом, органом уголовного преследования или органом, ведущим административный процесс [далее – постановление (определение)], вместо заключения об оценке составляется и оформляется заключение эксперта в соответствии с [9] с учетом особенностей процедуры оценки по видам объектов оценки, изложенным в СТБ 52.1.01, СТБ 52.2.01, СТБ 52.3.01, СТБ 52.4.01, СТБ 52.5.01, СТБ 52.6.01, ТКП 52.1.01, ТКП 52.3.01–ТКП 52.3.04, ТКП 52.4.01, ТКП 52.6.01–ТКП 52.6.03, ТКП 52.7.01

8.1 окончание

- . Приложением к заключению эксперта могут быть фотографии, расчеты, документы, иные материалы, использованные в заключении эксперта для ответа на вопросы, поставленные перед судебным экспертом. Приложением к заключению эксперта может быть отчет об оценке. Подписи и печати в приложениях к заключению эксперта оформляются в соответствии с [9].

8.2 Заключение договора и составление задания на оценку

8.2.1 До начала проведения независимой оценки между исполнителем оценки и заказчиком оценки заключается договор, в котором отражаются сведения в соответствии с 12.4. При заключении договора исполнитель оценки совместно с заказчиком оценки составляют задание на оценку, копия которого включается в первое приложение к отчету об оценке. Изменения и (или) дополнения к договору и заданию на оценку проводятся путем составления дополнительного соглашения к договору.

Если независимая оценка проводится на основании постановления (определения) и в нем не отражены сведения, перечисленные в 12.5, а также если изменяются и (или) дополняются сведения по объекту оценки и условиям проведения независимой оценки, то исполнитель оценки, делает запрос для отражения этих сведений в постановлении (определении).

Дата оценки не может устанавливаться ранее даты заключения договора или даты, на которую вынесено постановление (определение), и первого дня даты осмотра объекта оценки, если независимая оценка проводилась рыночными методами оценки, за исключением случаев, предусмотренных ниже и в соответствующих ТНПА об оценке стоимости объектов гражданских прав

Если осмотр проводился по заявке заказчика оценки до заключения договора, то дата оценки не может быть ранее первого дня осмотра объекта оценки.

Датой оценки для цели разделения (выделения) первоначальной стоимости инвентарного объекта является дата постановки на баланс такого инвентарного объекта;

8.3 Сбор и анализ информации включает

8.3.1 При проведении независимой оценки рыночными и иными методами оценки используется информация по объекту (ам) оценки и объектам-аналогам.

8.3.2 Процедура сбора и анализа информации включает **получение исходных данных об объекте оценки от заказчика оценки, поиск информации по объектам-аналогам, анализ информации**. Выбор состава, объема, источников информации для проведения независимой оценки и анализ информации осуществляются исходя **из требований к исходной информации** и условия обеспечения **обоснованности результата независимой оценки**.

8.3.3 Требования к исходной информации можно разделить на две группы:

требования к информации, предоставляемой заказчиком оценки;

требования к информации, **получаемой оценщиком самостоятельно и используемой в независимой оценке**.

8.3.3 Требования к информации, предоставляемой заказчиком оценки, определяются составом необходимых документов, правилами их оформления и представления в отчете об оценке, правилами анализа

Состав документов изложен в ТКП 52.1.01, СТБ 52.2.01, ТКП 52.3.01–ТКП 52.3.04, ТКП 52.4.01, СТБ 52.5.01, СТБ 52.6.01 (по железнодорожному транспорту), ТКП 52.6.01–ТКП 52.6.03. Правила оформления документов, предоставляемых заказчиком оценки, указаны ниже и в 9.5.11, а правила их анализа – в 8.3.5–8.3.9.

Для проведения независимой оценки заказчик оценки или собственник, другие заинтересованные лица, в том числе указанные в определении (постановлении), по требованию исполнителя оценки или оценщика представляют копии документов, которые должны быть заверены в установленном законодательством порядке. Документы (сведения, справки, расчеты, таблицы и др.) должны быть подписаны заказчиком оценки, скреплены печатью, если заказчиком оценки является юридическое лицо. Ответственность за достоверность информации, содержащейся в предоставленных документах, несет заказчик оценки. Ответственность за информацию, предоставленную заказчику оценки и исполнителю оценки или оценщику третьими лицами, несут третьи лица.

8.3.4 Требования к информации, получаемой оценщиком самостоятельно и используемой при проведении независимой оценки, определяются правилами ее анализа и отбора (8.3.7–8.3.9), оформления и представления в отчете об оценке (9.5.11).

- Источники информации, которые оценщик получает самостоятельно и может использовать для проведения независимой оценки, отражены по видам объектов гражданских прав в ТКП 52.1.01, СТБ 52.2.01, ТКП 52.3.01–ТКП 52.3.04, ТКП 52.4.01, СТБ 52.5.01, СТБ 52.6.01 (по железнодорожному транспорту), СТБ 52.6.02, ТКП 52.6.01–ТКП 52.6.03.
- **8.3.5** Полученные от заказчика оценки документы и исходная информация анализируются оценщиком; изучается состав и объем их предоставления, исследуется уровень цен (уровень стоимости), отраженный в документах, на соответствие уровню цен (уровню стоимости) объектов-аналогов. Объем проводимых исследований и их детализация зависят от исходной информации и документов, используемых для независимой оценки.
- **8.3.6** При анализе документов, предоставленных заказчиком оценки, учитываются **результаты осмотра объекта оценки на месте его расположения**. В случае выявления в документах несоответствий либо противоречий или возникновения сомнений в их обоснованности оценщик вправе уточнять исходные данные и применять их в дальнейших расчетах либо использовать для проведения независимой оценки **другую обоснованную информацию**.

8.3.7 *Оценщик не может использовать информацию о событиях, происходящих с объектом оценки **после даты оценки, и информацию по объектам-аналогам не более одного календарного месяца после даты оценки,** за исключением случаев, когда выбранный информационный источник подтверждает, что сведения об объекте-аналоге, включая цены и арендную плату, были представлены на рынке или действовали у изготовителя, дилера, продавца до даты оценки. Результаты анализа информации, представляются в отчете об оценке в соответствии с 8.5.*

8.3.8 Ссылки на источники информации, используемой при проведении анализа и расчетов, должны быть отражены в отчете об оценке.

8.3.9 Если оценщик не может указать ссылку на источник информации и это может повлиять на результат независимой оценки, оценщик указывает об этом в отчете об оценке, в предпосылках и ограничениях. Ответственность за **обоснованность** использования такой информации несет оценщик.

8.4 Описание процедуры оценки

После окончания расчетов и определения результата независимой оценки в отчете об оценке в виде отдельного раздела описывается процедура оценки с отражением ее этапов и краткого содержания **фактически выполненных работ по ним**. В отчете об оценке данный раздел располагается после кратких выводов и фактов.

8.5 Анализ данных, использованных для оценки стоимости

В данном разделе отражаются результаты **изучения и анализа документов, представленных заказчиком оценки, вывод об обоснованности, достаточности** этой информации для использования в процедуре оценки.

Результаты анализа информации, собранной оценщиками самостоятельно и используемой в процедуре оценки, отражаются в тех **разделах отчета** об оценке, в которых она **применяется**.

8.6 Осмотр объекта оценки

8.6.1 Осмотр объекта оценки выполняется оценщиком в соответствии с требованиями к осмотру объекта оценки, изложенными в ТНПА об оценке стоимости объектов гражданских прав. Осмотр объекта оценки может проводиться до заключения договора согласно письму-заявке заказчика оценки.

8.6.2 Независимая оценка объекта оценки может проводиться без осмотра в случае, если:

- объект оценки находится за пределами Республики Беларусь и заказчиком оценки принято решение об экономической и (или) технической нецелесообразности осмотра объекта оценки, что должно быть отражено в договоре и в задании на оценку;**
- определяется первоначальная стоимость объекта оценки или объекта-аналога, стоимость восстановления или стоимость замещения, балансовая стоимость, в том числе первоначальная стоимость, переоцененная стоимость, остаточная стоимость.**

СТБ 52.0.01-2017

- 8.6.2 ТНПА об оценке стоимости объектов оценки гражданских прав предусмотрены другие случаи, в которых проведение независимой оценки выполняется без осмотра объекта оценки.
- 8.6.3 Проведение независимой оценки объекта оценки без осмотра должно быть согласовано с заказчиком оценки, для чего в задании на оценку в строке «Дата осмотра» указывается «без осмотра», а также причина, по которой отсутствует осмотр. Причина, по которой независимая оценка может проводиться без осмотра, должна соответствовать случаям, указанным в 8.6.2 и 8.6.3. В разделе «Предпосылки и ограничения» отчета об оценке отражается влияние на результат независимой оценки проведения независимой оценки без осмотра

8.7 Определение предпосылок и ограничений, с учетом которых определялся результат независимой оценки

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

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

8.7.3 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 ТНПА**, приведенных в разделе 2;

предпосылки и ограничения должны **отражать особенности процедуры оценки** объекта оценки, в том числе сведения об **отсутствии, недостаточности или противоречиях в информации, предоставленной заказчиком оценки** или полученной оценщиком из других источников.

8.7.5 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;**

документы оценки являются **достоверными** только при использовании их в полном объеме и в соответствии с целью оценки;

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;

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

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;

информация, собранная оценщиком самостоятельно и используемая в процедуре оценке, считается обоснованной. Оценщик не может гарантировать абсолютную точность этой 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**;

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**.

8.8 Анализ рынка объектов-аналогов (в случае использования рыночных методов оценки)

Анализ рынка объектов-аналогов выполняется оценщиком в соответствии с требованиями к анализу рынка, изложенными в ТКП 52.1.01, СТБ 52.2.01, ТКП 52.3.01–ТКП 52.3.04, ТКП 52.4.01, СТБ 52.5.01, ТКП 52.6.01–ТКП 52.6.03.

8.9 Анализ местоположения объекта оценки

Анализ местоположения объекта оценки выполняется только по тем объектам оценки, результат независимой оценки которых зависит от этого фактора. Анализ местоположения проводится в соответствии с требованиями, изложенными в ТКП 52.1.01, СТБ 52.2.01, ТКП 52.3.01–ТКП 52.3.04.

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

Описание объекта оценки выполняется оценщиком в соответствии с требованиями, изложенными в ТКП 52.1.01, СТБ 52.2.01, ТКП 52.3.01–ТКП 52.3.04, ТКП 52.4.01, СТБ 52.5.01, ТКП 52.6.01–ТКП 52.6.03.

8.11 Обоснование применения использованных методов оценки и методов расчета стоимости

- Оценщик выбирает и обосновывает применение одного или нескольких методов оценки, методов расчета стоимости. Выбор метода (ов) расчета стоимости в рамках того или иного метода оценки, указанного в разделе 6, обусловлен **условиями договора, заданием на оценку или постановлением (определением)**, наличием информации, целью оценки, предметом оценки, **предпосылками и ограничениями**, отраженными в отчете об оценке, особенностями объекта оценки, требованиями ТНПА об оценке стоимости объектов гражданских прав.

8.12 *Расчеты и их обоснование*, определение стоимости выбранными методами оценки и методами расчета стоимости

8.12.1 На данном этапе проводятся *расчеты показателей, необходимых для определения стоимости выбранными методами оценки и методами расчета стоимости*, их обоснование, определение стоимости этими методами оценки и методами расчета стоимости в соответствии с *процедурой оценки*, установленной настоящим стандартом и другими ТНПА об оценке стоимости объектов гражданских прав.

8.12.2 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 случаях проведения независимой оценки рыночными методами оценки:**

а) **предприятий, акций, пакетов акций (долей), части предприятия.** В этом случае стоимость объектов оценки, входящих в состав **активов баланса**, рассчитывается по состоянию **на дату их осмотра** с последующей корректировкой полученной стоимости **в цены на дату оценки предприятия, акций, пакета акций (доли), части предприятия;**

б) **для цели внесения неденежного вклада в уставный фонд юридического лица, создаваемого путем преобразования государственного унитарного предприятия в открытое акционерное общество (ОАО).** В этом случае **цены оценки** принимаются на дату определения размера уставного фонда создаваемого ОАО – **на 1 января текущего года;**

в) **для целей исчисления подоходного налога и налога на недвижимость физических лиц;**

г) **для цели постановки на баланс излишков активов, выявленных в результате инвентаризации.** Цены оценки принимаются на дату проведения инвентаризации, **если иное не предусмотрено законодательством;**

д) **для цели постановки на баланс активов, полученных безвозмездно.** Цены оценки принимаются **на дату принятия объекта оценки к бухгалтерскому учету в качестве вложений в долгосрочные активы, если иное не предусмотрено законодательством;**

е) **для цели обжалования кадастровой стоимости земельного участка.** **Цены оценки принимаются на дату кадастровой оценки;**

ж) **для цели проведения переоценки методом прямой оценки основных средств, доходных вложений в материальные активы, оборудования к установке.** Цены оценки принимаются **на 31 декабря отчетного года, если иное не установлено законодательством ([10]).**

8.12.3 Если результат независимой оценки объекта оценки в случаях, предусмотренных 8.12.2, необходимо определить в **ценах оценки**, отличных от **даты оценки**, то пересчет результата независимой оценки с **даты оценки в цены оценки** проводится в зависимости от вида объекта оценки, источника используемой информации, валюты оценки, метода оценки **одним из обоснованных оценщиком способов**: *курсами валют, коэффициентами изменения стоимости видов (групп) основных средств, индексами изменения стоимости в строительстве и другими коэффициентами (индексами), иными способами на основе проведенного анализа рынка.*

8.13 Обоснование результата независимой оценки

8.13.1 Обоснование результата независимой оценки производится при проведении независимой оценки объекта оценки **рыночными методами оценки**. Если независимая оценка проводится одним методом, итоговая стоимость, полученная этим методом, является результатом независимой оценки. При применении нескольких рыночных методов оценки результат независимой оценки объекта оценки определяется путем присвоения каждому методу весового коэффициента. **Весовые коэффициенты для обоснования результата независимой оценки при использовании рыночными методами оценки могут рассчитываться экспертным методом, статистическими методами, методом иерархий, методом «дерева целей» и др.** Сумма весовых коэффициентов должна быть равна единице. Методы определения весовых коэффициентов выбираются в соответствии с СТБ 52.1.01, СТБ 52.2.01, ТКП 52.3.01–52.3.04, ТКП 52.4.01, СТБ 52.5.01, ТКП 52.6.01–ТКП 52.6.03.

При этом **коэффициент вариации между итоговыми стоимостями, полученными тремя методами оценки, или разница между итоговыми стоимостями, полученными двумя методами оценки, деленная на итоговую стоимость каждого метода, не должны превышать 0,3.** В противном случае оценщик приводит обоснование полученной разницы итоговых стоимостей в методах оценки и целесообразности использования итоговой стоимости по каждому из методов оценки для определения результата независимой оценки.

8.13.2 Результатом независимой оценки *для цели проведения переоценки методом прямой оценки* основных средств, доходных вложений в материальные активы, оборудования к установке являются *переоцененная стоимость, накопленный износ и остаточная стоимость*, если ТНПА об оценке стоимости объектов гражданских прав не установлено иное.

8.13.3 Результат независимой оценки отражается в заключении и отчете об оценке с учетом принимаемых *в отчете об оценке предпосылок и ограничений* и выражается денежной суммой или *в виде диапазона денежной суммы*.

8.13.4 Результат независимой оценки, рассчитанный рыночными методами оценки *в иностранной валюте*, пересчитывается в белорусские рубли по официальному курсу Национального банка Республики Беларусь, *установленному для данной иностранной валюты на дату оценки*

- 8.13.5 Если объектом оценки является имущество как единый объект, комплекс или иной сложный объект, то после отражения результата независимой оценки приводится перечень и итоговая стоимость каждого объекта, входящего в вышеперечисленные объекты оценки, если иное не предусмотрено заданием на оценку.
- 8.13.6 Результат независимой оценки, рассчитанный рыночными методами оценки в **ценах оценки, отличных от даты оценки в соответствии с 8.12.3, пересчитывается из иностранной валюты в белорусские рубли или из белорусских рублей в иностранную валюту** по официальному курсу Национального банка Республики Беларусь, установленному **на дату, на которую приняты цены оценки.**
- 8.13.7 В документах оценки отражается **результат независимой оценки.** В соответствии с договором и (или) заданием на оценку результат независимой оценки может указываться **без налога на добавленную стоимость (далее-НДС), с НДС, в том числе НДС,** если иное не предусмотрено законодательством.

8.13.8 При проведении независимой оценки объекта оценки рыночными методами оценки в национальной валюте Республики Беларусь или в иной валюте результат независимой оценки может указываться с округлением согласно следующим правилам:

- до 1 д. е., если результат независимой оценки не превышает 100 д. е.;
- до 10 д. е., если результат независимой оценки превышает 100 д. е. и не превышает 1 тыс. д. е.;
- до 100 д. е., если результат независимой оценки превышает 1 тыс. д. е. и не превышает 100 тыс. д. е.;
- до 1000 д. е., если результат независимой оценки превышает 100 тыс. д. е.

Если результат независимой оценки составляет менее 1 д. е., округление производится до наименьшего номинала денежного знака в соответствии с арифметическими правилами, если иное не предусмотрено соответствующими ТНПА об оценке стоимости объектов гражданских прав.

8.13.9 Если результат независимой оценки получается отрицательным или равным нулю, в том числе в результате округления, то он принимается в размере наименьшего номинала денежного знака, за исключением случая, когда предметом оценки является утилизационная или скраповая стоимость, при отрицательном значении которых результат независимой оценки принимается равным нулю.

8.13.10 Если результат независимой оценки указывается в нескольких валютах оценки, округлению в соответствии с 8.13.8 подлежит результат независимой оценки только в одной из валют.

8.13.11 Если при пересчете в другую валюту образуются дробные части наименьшего номинала денежного знака, результат независимой оценки должен быть округлен до целого наименьшего номинала денежного знака в соответствии с арифметическими правилами.

Примечание – Если дробная часть наименьшего номинала денежного знака менее 0,5, то она отбрасывается и сумма снижается до целого наименьшего номинала денежного знака, а если эта часть равна 0,5 и больше, то сумма повышается до целого наименьшего номинала денежного знака.

8.13.11 Если объектом оценки является имущество как единый объект, комплекс или иной сложный объект, а результат независимой оценки указывается с округлением, то стоимость каждой единицы имущества, входящей в состав таких объектов оценки, должна быть показана с округлением для того, чтобы суммарная их стоимость была равна результату независимой оценки.

8.13.12 Результат независимой оценки, определенный индексным методом оценки, методом балансового накопления активов и методом кадастровой оценки, округляется до наименьшего номинала денежного знака согласно арифметическим правилам.

8.13.13 Результат независимой оценки может использоваться только в соответствии с целью оценки, указанной в заключении об оценке. Цель оценки, отраженная в заключении об оценке должна соответствовать цели оценки, указанной в задании на оценку, в отчете об оценке.

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 ([1]).

В случаях, предусмотренных законодательством ([1]), результат независимой оценки, указанный в заключении и отчете об оценке, может использоваться *для цели оценки только после проведения экспертизы ее достоверности в установленном законодательством порядке.*

8.14 Составление и оформление отчета об оценке

Отчет об оценке составляется в соответствии с требованиями, изложенными в 9.4, и с учетом особенностей его составления по видам объектов оценки, изложенных в СТБ 52.1.01, СТБ 52.2.01, СТБ 52.3.01, СТБ 52.4.01, СТБ 52.5.01, СТБ 52.6.01. Отчет об оценке оформляется в соответствии с требованиями 9.5.

8.15 Составление и оформление заключения об оценке

Заключение об оценке составляется в соответствии с требованиями, изложенными в 9.2, и с учетом особенностей его составления по видам объектов оценки, изложенных в СТБ 52.1.01, СТБ 52.2.01, СТБ 52.3.01, СТБ 52.4.01, СТБ 52.5.01, СТБ 52.6.01. Заключение об оценке оформляется в соответствии с требованиями, изложенными в 9.3.

9. Требования к документам оценки

9.1 Требования к предоставлению документов оценки заказчику оценки

По результатам проведения независимой оценки исполнителем оценки составляются заключение и отчет об оценке, которые вместе с сопроводительным письмом передаются заказчику оценки одновременно. Заключение и отчет об оценке составляются в двух экземплярах, один из которых выдается заказчику оценки, второй хранится у исполнителя оценки. При этом договором может быть предусмотрена передача заказчику оценки большего количества экземпляров заключения и отчета об оценке.

9.1 Требования к содержанию заключения об оценке

- Заключение об оценке должно содержать:
- **номер и дату выдачи заключения об оценке;**
- полное наименование исполнителя оценки;
- фамилию, собственное имя и отчество оценщика (**если таковое имеется**), проводившего независимую оценку, **номер и срок действия свидетельства об аттестации оценщика** по соответствующему виду объекта оценки;
- дату подписания руководителем юридического лица (его заместителем) либо руководителем обособленного подразделения юридического лица (его заместителем), если исполнителем оценки является юридическое лицо, или индивидуальным предпринимателем, если он является исполнителем оценки;
- номер и дату заключения договора либо указание на постановление (определение);
- наименование объекта оценки, его индивидуальные признаки;
- цель оценки;
- наименование валюты, в которой проводится оценка;
- дату оценки;
- предмет оценки;
- названия используемых методов оценки и методов расчета стоимости;
- результат независимой оценки;
- **срок действия результата независимой оценки.**
- Заключение об оценке может содержать иную информацию по соглашению сторон, а также по усмотрению исполнителя оценки.
- Если результат независимой оценки рассчитывается в ценах на дату, отличную от даты оценки, то в заключении об оценке указываются цены оценки. В заключении об оценке могут указываться ТНПА об оценке стоимости объектов гражданских прав, с использованием которых проводилась независимая оценка.
- Примечание – **Под датой выдачи заключения об оценке понимается дата регистрации заключения об оценке.**

9.3 Требования к оформлению заключения об оценке

- Первый лист или страница при двухсторонней печати (далее – лист (страница)) заключения об оценке должны располагаться на бланке заключения, утвержденном исполнителем оценки, предусматривающем номер и дату регистрации заключения об оценке.
- Заголовок заключения об оценке начинается со слова «Заключение об оценке» и должен содержать номер заключения. В заголовке заключения об оценке может быть указан предмет оценки и объект оценки.
- Номер заключения об оценке должен соответствовать номеру договора и номеру отчета об оценке.
- Если в рамках одного договора в течение срока его действия будет выполняться независимая оценка различных объектов, результат независимой оценки по которым выдается отдельными заключениями и отчетами об оценке, то их номера должны содержать номер этого договора и порядковый номер заключения об оценке и отчета об оценке, выданный по этому договору. Заголовок заключения об оценке располагается в центре строки. Переносить слова в заголовке не допускается.

9.4 Требования к составлению и содержанию отчета об оценке

Отчет об оценке может составляться в форме:

стандартного отчета об оценке;

краткого отчета об оценке.

9.4.1 Стандартный отчет об оценке представляет собой документ оценки, содержащий описание процедуры оценки, использованную информацию, описание методов оценки и методов расчета стоимости, использованных при проведении независимой оценки, расчеты, выводы, результат независимой оценки.

9.4.2 Краткий отчет об оценке представляет собой документ оценки, содержащий краткое описание процедуры оценки, основную использованную информацию, краткое описание методов оценки и методов расчета стоимости, использованных при проведении независимой оценки, основные расчеты и результат независимой оценки.

В краткий отчет об оценке по заявке заказчика оценки не включается информация, представляющая служебную и коммерческую тайну. Краткий отчет об оценке составляется при применении индексного метода оценки и в других случаях, предусмотренных СТБ 52.1.01, СТБ 52.2.01, СТБ 52.3.01, СТБ 52.4.01, СТБ 52.5.01, СТБ 52.6.01.

9.4.3 При составлении отчета об оценке (краткого или стандартного) оценщик должен придерживаться следующих принципов:

отчет об оценке должен содержать достоверную информацию, анализ, расчеты и выводы, которые обосновывают результат независимой оценки; отчет об оценке должен демонстрировать целостность процедуры оценки; результат независимой оценки должен базироваться на достоверной информации, предпосылках и ограничениях, методах оценки и методах расчета стоимости, анализе и выводах.

9.4.4 Содержание стандартного отчета об оценке и краткого отчета об оценке по видам объектов оценки уточняется в соответствии с СТБ 52.1.01, СТБ 52.2.01, СТБ 52.3.01, СТБ 52.4.01, СТБ 52.5.01, СТБ 52.6.01.

9.5.2 Оформление титульного листа отчета об оценке.

Титульный лист является **первым (ой) листом (страницей)** отчета об оценке, служит источником информации для обработки и поиска документа оценки в архиве исполнителя оценки.

На титульном листе отчета об оценке указываются следующие сведения:

наименование исполнителя оценки;

дата выдачи;

вид отчета об оценке (стандартный или краткий отчет) с указанием номера отчета, который должен соответствовать номеру договора;

предмет оценки и наименование объекта оценки;

год и место, в котором выполнялся отчет об оценке;

дата подписания отчета об оценке руководителем юридического лица (его заместителем) либо руководителем обособленного подразделения юридического лица (его заместителем), если исполнителем оценки является юридическое лицо, или индивидуальным предпринимателем, если он является исполнителем оценки.

Дата выдачи должна соответствовать дате регистрации заключения об оценке.

9.5. 11 Все приложения должны быть перечислены в содержании отчета об оценке с указанием их номеров и заголовков. Приложения выполняются на листах формата А4. При необходимости приложения могут быть разделены на разделы, подразделы, пункты, подпункты, которые нумеруются аналогично таблицам в приложениях.

Приложения к отчету об оценке должны включать следующие приложения или одно приложение со следующими подразделами:

копия задания на оценку;

расчеты, в том числе не приведенные в тексте отчета об оценке;

информация, представленная заказчиком оценки;

информация, собранная оценщиком самостоятельно и использованная при проведении независимой оценки.

Количество приложений или разделов в одном приложении может быть увеличено в зависимости от сложности объекта оценки и перечня документов, представленных заказчиком оценки, и информации, собранной оценщиком самостоятельно для проведения независимой оценки.

Приложения располагаются после последнего листа отчета об оценке. Приложение «Копии задания на оценку» должно быть первым приложением. В тексте отчета об оценке приводятся ссылки на приложения. Приложения располагают в порядке их упоминания в тексте отчета об оценке. Каждое приложение следует начинать с нового листа (страницы) с указанием слова «Приложение» и его номера и заголовка. После слова «Приложение» следует цифра, обозначающая его последовательность. Если в отчете об оценке одно приложение, оно обозначается «Приложение 1».

Документы и (или) информация, собранные оценщиком самостоятельно и использованные при проведении независимой оценки, должны содержать исходную информацию, в том числе распечатки прайс-листов, копии калькуляций, смет, копии материалов, использованных в отчете об оценке из литературных источников. Информация, представленная в приложениях, должна содержать сведения об источнике и дате ее получения.

Копии документов, представленные заказчиком оценки, а также собранные оценщиком самостоятельно и использованные в процедуре оценки, должны **быть четкими**. Копии документов в приложениях располагаются **в логической последовательности** в соответствии с их использованием в расчетах и при первом упоминании в тексте отчета об оценке. **Прайс-листы, калькуляции и сметы по объектам-аналогам нумеруются**. Нумерация прайс-листов, калькуляций, смет должна **соответствовать нумерации, указанной в таблицах приложений или таблицах отчета об оценке**, в которых эта исходная информация использовалась

«12.2.6 Результат независимой оценки, отраженный в заключении и отчете об оценке, и результат внутренней оценки, отраженный в акте внутренней оценки, является действительным, если иное не установлено законодательством, для целей:

– указанных в 4.1, перечисления а), г), – в течение 6 мес с даты оценки;

– указанных в 4.1, перечисление б), – в течение 12 мес с даты оценки;

– определения размера убытков при изъятии земельных участков и сносе расположенных на них строений – в течение 6 мес с даты оценки;

– других, предусмотренных в 4.2, – в течение 12 мес с даты оценки, за исключением перечислений л), х), при проведении оценки стоимости индексным методом для физических лиц, когда оценка является действительной до конца текущего календарного года.».

9.6 Требования к подписанию документов оценки

Заключение и отчет об оценке должны быть подписаны оценщиком, проводившим независимую оценку, скреплены его личной печатью, а также подписаны руководителем исполнителя оценки (его заместителем) либо руководителем обособленного подразделения исполнителя оценки (его заместителем) и скреплены печатью исполнителя оценки (его обособленного подразделения), если исполнителем оценки является юридическое лицо.

При проведении независимой оценки индивидуальным предпринимателем, выступающим одновременно оценщиком и исполнителем оценки, заключение об оценке и отчет об оценке должны быть подписаны им и скреплены личной печатью оценщика.

Если независимая оценка проводится оценщиком – работником индивидуального предпринимателя, то заключение об оценке и отчет об оценке должны быть **подписаны оценщиком, проводившим независимую оценку, индивидуальным предпринимателем и скреплены личной печатью оценщика.**

10. Замена документов оценки

10.1 Замечания заказчика оценки, замечания исполнителя экспертизы на результат независимой оценки, заявки заказчика оценки о внесении изменений и(или) дополнений в документы оценки в связи с уточнением условий ранее заключенного договора (далее – уточненная заявка) подаются в письменном виде. При проведении экспертизы достоверности независимой оценки исполнителю оценки заказчиком экспертизы предоставляется копия заключения экспертизы достоверности независимой оценки.

10.2 Если исполнителем оценки является юридическое лицо, то замечания заказчика оценки по документам оценки, устранение которых влияет на результат независимой оценки, рассматриваются специально созданной и постоянно действующей комиссией исполнителя оценки (далее – комиссия).

10.3 Внесение изменений, дополнений или замена документов оценки в связи с уточненной заявкой, замечания заказчика оценки по документам оценки, устранение которых не влияет на результат независимой оценки, не являются предметом рассмотрения комиссии.

10. 4 Копия заключения экспертизы достоверности независимой оценки предоставляется заказчиком экспертизы исполнителю оценки для устранения выявленных замечаний и (или) ошибок, которые исправляются оценщиком в сроки, предусмотренные законодательством.

10.5 Если оценщик не согласен с замечаниями, указанными в заключении экспертизы достоверности независимой оценки, то они могут быть рассмотрены на заседании комиссии, которая в случае необоснованности замечаний может обратиться в экспертно-консультативный совет по оценочной деятельности при Государственном комитете по имуществу Республики Беларусь для разрешения спорных вопросов по документам оценки.

10.6 Решение комиссии оформляется протоколом. Протокол заседания комиссии составляется в одном экземпляре, подписывается присутствующими на заседании членами комиссии и утверждается председателем комиссии. В протоколе может быть отражено особое мнение одного или нескольких членов комиссии, несогласных с ее решением.

10.7 Регламент деятельности комиссии, в том числе порядок ее созыва, а также принимаемые ею решения и другие аспекты ее деятельности предусматриваются действующими у исполнителя оценки локальными нормативными правовыми актами.

10.8 Уточненная заявка, замечания заказчика оценки или замечания, представленные в **заключении экспертизы** достоверности независимой оценки, по заключению и (или) отчету об оценке, выданным оценщиком – работником индивидуального предпринимателя или самим индивидуальным предпринимателем, выступающим одновременно оценщиком и исполнителем оценки, рассматриваются самим **индивидуальным предпринимателем**.

10.9 Исполнитель оценки на основании уточненной заявки, замечаний заказчика оценки, заключения экспертизы достоверности независимой оценки **может вносить изменения и (или) дополнения в документы оценки** путем выдачи отдельного документа «Изменения к заключению и (или) отчету об оценке», «Дополнения к заключению и (или) отчету» или «Изменения и дополнения к заключению и (или) отчету об оценке».

10.9.1 Изменения к документам оценки оформляются, если изменяемые сведения, отражаемые в них, не влияют на результат независимой оценки (например, изменение адреса объекта оценки, исправление инвентарного номера объекта оценки и др.).

10.9.2 Дополнения к документам оценки оформляются, если дополняемые сведения, отражаемые в них, не влияют на результат независимой оценки (например, в документах оценки требуется отразить новый предмет оценки и его величину и др.).

10. Допущенные в документах оценки ошибки, внесение изменений, затрагивающих результат независимой оценки, исправляются путем выдачи нового заключения об оценке и (или) отчета об оценке, которые оформляются в соответствии с разделом 9.

10.1 Если исправления выполняются до проведения сделки, на первом (ой) листе (странице) заключения об оценке и титульном листе отчета об оценке в виде примечания указывается: «**ВЗАМЕН РАНЕЕ ВЫДАННОГО ЗАКЛЮЧЕНИЯ (ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ) № ___ от «___» _____**». В виде примечания на последнем (ей) листе (странице) заключения об оценке и примечания на титульном листе отчета об оценке проставляется отметка «**Заключение об оценке №__ от _____ и (или) отчет об оценке № __ от _____ считать недействительными.**».

Допускается внесение изменений к отчету об оценке в виде отдельных листов (страниц) с надписью: «**Взамен ранее выданных**». Если внесение изменений к отчету об оценке оформляется в виде отдельных листов (страниц) с надписью: «**Взамен ранее выданных**», то на каждом (ой) таком (ой) листе (странице) делается запись «**Лист (страницу) №__ отчета об оценке №__ от _____ считать недействительным.**».

10.2 Если исправления выполняются после совершения сделки, на первом (ой) листе (странице) заключения об оценке и титульном листе отчета об оценке указывается: «**ИСПРАВЛЕННЫЕ ПОСЛЕ ЭКСПЕРТИЗЫ №___ от «___» _____**». Допускается внесение изменений к отчету об оценке в виде отдельных листов (страниц) с надписью: «**Исправленный после экспертизы**».

10.11 Исправленные документы оценки или изменения (дополнения) к заключению и (или) отчету об оценке направляются **заказчику оценки с сопроводительным письмом**, в котором сообщается о направлении дополнений (изменений) к ранее выданным документам оценки или новых документов оценки взамен ранее выданных.

10.12 Если исправление документов оценки производилось в соответствии с заключением экспертизы достоверности независимой оценки, исправленные документы оценки или изменения (дополнения) к заключению и (или) отчету об оценке направляются **заказчику экспертизы с сопроводительным письмом**, в котором сообщается о направлении дополнений (изменений) к ранее выданным документам оценки или новых документов оценки взамен ранее выданных.

10.13 Допущенные в документах оценки ошибки, исправления, внесение изменений (дополнений) либо замена документов оценки **по вине исполнителя оценки** исправляются **за счет исполнителя оценки**.

10.14 Внесение в документы оценки изменений, дополнений или их замена **по уточненной заявке либо по вине заказчика оценки** проводится на основании дополнительного соглашения до закрытия акта сдачи-приемки оказываемых услуг или нового договора, если акт выполненных работ закрыт.

12.1 Основание для проведения независимой оценки

В соответствии с договором и **заданием на оценку к нему**

исполнитель оценки обязуется провести независимую оценку

заказчик обязуется оплатить эту услугу

12.2 Оплата независимой оценки, проводимой на основании постановления (определения), осуществляется в порядке, установленном законодательством

12.3 Договор заключается в простой письменной форме

договор или судебное постановление (определение), вынесенное судом, органом уголовного преследования или органом, ведущим административный процесс.

12.4 В договоре должны быть отражены

- наименование объекта ; предмет договора
- стоимость услуг исполнителя оценки, срок и порядок их оплаты
- срок представления заключения и отчета об оценке
- цель оценки; дата оценки; валюта оценки
- права и обязанности сторон
- ответственность сторон за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, предусмотренных в договоре на проведение независимой оценки , **другие сведения (по усмотрению заказчика и исполнителя оценки).**

•Изменение условий договора, дополнения к нему, в том числе к приложениям, являющихся его неотъемлемой частью, производится путем заключения дополнительного соглашения.

12.5 В постановлении (определении) должны быть отражены основные сведения по объекту оценки, без которых не может проводиться независимая оценка, а именно:

- наименование объекта оценки, его индивидуальные признаки;
- цель оценки; дата оценки;
- наименование валюты, в которой проводится оценка стоимости; предмет оценки;
- другие сведения, определяющие особенности их проведения.

12.6 Если требуется проведение **технической диагностики, экспертизы технического состояния объекта оценки**, то заказчик оценки или исполнитель оценки по согласованию с заказчиком оценки, может привлекать на договорной основе **в соответствии с законодательством специалистов и организации для выполнения данного вида работ**

12.7 **Права и обязанности** исполнителей независимой оценки, ответственность исполнителя оценки отражены в [1].

Исполнители оценки обязаны отказаться от проведения независимой оценки при наличии обстоятельств, предусмотренных [1].

12.8 Исполнитель оценки обязан в пятидневный срок после обнаружения таких обстоятельств уведомить об этом заказчика оценки.

13. Требования к результату внутренней оценки

13.1 По результатам проведения внутренней оценки составляется акт о внутренней оценке. Результат внутренней оценки может использоваться только в соответствии с целью оценки.

13.2 Акт о внутренней оценке, составляемый физическим лицом, в том числе индивидуальным предпринимателем, должен содержать:

фамилию, собственное имя и отчество (если таковое имеется) физического лица, в том числе индивидуального предпринимателя, проводившего внутреннюю оценку;

цель оценки;

дату оценки;

наименование объекта оценки, его индивидуальные признаки;

результат внутренней оценки;

подпись лица, проводившего внутреннюю оценку;

иную информацию по усмотрению лица, проводившего внутреннюю оценку.

13.3 Акт о внутренней оценке, составляемый юридическим лицом, должен содержать:

полное наименование юридического лица, проводившего внутреннюю оценку;

цель оценки;

дату оценки;

наименование объекта оценки, его индивидуальные признаки;

метод оценки;

расчет стоимости объекта оценки;

результат внутренней оценки;

подписи специалиста и руководителя (заместителя руководителя) юридического лица, проводившего внутреннюю оценку;

иную информацию по усмотрению юридического лица, проводившего внутреннюю оценку.

13.4 К акту о внутренней оценке прилагаются документы, использованные для внутренней оценки.

13.5 Если результат внутренней оценки определялся рыночными методами оценки, **округление** производится аналогично **8.13.8**.

13.6 Если результат внутренней оценки определялся **индексным методом** оценки и **методом балансового накопления активов**, округление проводится аналогично **8.13.12**.

13.7 Если результат внутренней оценки получается **отрицательным** или в **результате округления независимо от метода оценки становится равным нулю**, то результат внутренней оценки оформляется аналогично **8.13.9**.

14. Экспертиза достоверности оценки

14.1 Экспертиза достоверности внутренней и независимой оценки может быть обязательной или инициативной.

14.2 Обязательная экспертиза достоверности независимой и внутренней оценки проводится в случаях, предусмотренных [1].

14.3 Экспертиза достоверности независимой оценки не предполагает проведения повторной оценки либо сравнения двух отчетов об оценке, выполненных разными оценщиками.

14.4 Собственники объекта оценки (обладатели иных прав в отношении объекта оценки), контролирующие (надзорные) органы, иные заинтересованные в оценке лица вправе на основании собственного решения инициировать проведение экспертизы достоверности оценки.

14.5 Порядок проведения и оплаты экспертизы достоверности независимой и внутренней оценки определяется Советом Министров Республики Беларусь ([2]).

Экспертиза достоверности оценки

Критерии проверки заключения и отчета об оценке

↓

соответствие условиям договора на оказание услуг по проведению независимой оценки

↓

соблюдение требований ТНПА

обоснованность результата независимой оценки

↓

обоснованность использованной при проведении независимой оценки информации

↓

обоснованность применения методов оценки и методов расчета стоимости

14. Экспертиза достоверности оценки

- 14.6 По результатам проведения экспертизы достоверности независимой оценки составляется заключение экспертизы достоверности независимой оценки ([2]) (пункт 17)).
- 14.7 Если в заключении экспертизы достоверности независимой оценки сделан вывод о том, что результат независимой оценки подлежит исправлению, после устранения замечаний в заключении и (или) отчете об оценке проводится повторная экспертиза достоверности оценки в соответствии с [2] (пункт 20).
 - 14.7.1 По результатам повторной экспертизы достоверности независимой оценки составляется новое заключение экспертизы достоверности оценки, в котором в зависимости от проведения экспертизы достоверности независимой оценки до или после совершения сделки и (или) иного юридически значимого действия с объектом оценки делается один из выводов в соответствии с [2] (пункт 20).

14.7.2 При проведении повторной экспертизы достоверности независимой оценки после совершения сделки и (или) иного юридически значимого действия с объектом оценки рассматривается влияние выявленных и устраненных замечаний и (или) ошибок на результат независимой оценки путем расчета диапазона результата независимой оценки по формуле:

$$\Delta D = \frac{P_u - P_1}{P_1}$$

где	ΔD	–	диапазон результата независимой оценки, %;
	P_u	–	результат независимой оценки, представленный в исправленном заключении и отчете об оценке, д. е.;
	P_1	–	результат независимой оценки, представленный в первоначальном заключении и отчете об оценке, д. е.

14.7.3 С учетом указанного диапазона экспертом по проведению экспертизы достоверности независимой оценки по результатам экспертизы достоверности независимой оценки после совершения сделки и (или) иного юридически значимого действия с объектом оценки делается вывод об обоснованности результата независимой оценки и обоснованности его использования для цели оценки, если результат независимой оценки определен с использованием рыночных методов оценки.

14. Экспертиза достоверности оценки

14.7.4 Диапазон результата независимой оценки по объекту оценки не должен превышать значения, установленные в:



14.7.8 Экспертиза достоверности внутренней оценки проводится в соответствии с [2] (главы 3, 4).

