

ОРГАНИЗАЦИОННО-ПРАВОВЫЕ АСПЕКТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ

РУП «Институт
недвижимости и
оценки»


Саяпина Л.Г.

Оценка имущества




инструмент эффективного
управления собственностью


Оценочная деятельность обеспечивает




информационную
основу для
принятия
хозяйственных и
управленческих
решений



способствует
структурной
перестройке
экономики



формированию
конкурентной
рыночной
среды



активизации
инвестиционных
процессов

государственную политику в области оценочной деятельности

развитую сеть общественных саморегулирующих организаций в области оценки

организованную на высоком уровне систему сбора, обработки, доступа, обновления и передачи информации, необходимой для проведения оценки

интегрированную автоматизированную систему взаимодействия участников рынка

сформированное и постоянно совершенствованное законодательство, регулирующие вопросы оценки имущества

норму обязательности применения международных стандартов и на их основе разработка национальных стандартов оценки

развитую систему профессионального образования, подготовки, повышения квалификации специалистов в области оценки объектов гражданских прав

1

2

3

4

Анализ состояния и мировых тенденций показал, что для эффективного функционирования рынка оценочных услуг необходимо обеспечить

**Крупнейший собственник в
Республики Беларусь**

государство

ГОСУДАРСТВО ОПРЕДЕЛЯЕТ

**государственную
политику в сфере
экономики,
управления
государственным
имуществом**

**принимает
решения по
развитию отраслей
народного
хозяйства**

**формирует рынок
потребительских
услуг**

**Независимая
оценка
имущества
призвана**



**обеспечить равные права
всем членам общества,
путем справедливой оценки
их имущественных прав и
обязательств**

Оценочная деятельность в Республике Беларусь

- Регулируется Указом Президента № 615 от 13 октября 2006 г. и изменения к нему Указ № 410 от 12.01.2012 [N 26](#), от 14.06.2013 [N 272](#))

ОБ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ

- **ПОЛОЖЕНИЕМ
ОБ ОЦЕНКЕ СТОИМОСТИ
ОБЪЕКТОВ ГРАЖДАНСКИХ ПРАВ В
РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ**

В соответствии Указом № 615

Президент Республики Беларусь



определяет государственную политику в области оценочной деятельности в Республике Беларусь

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

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОМИТЕТ ПО ИМУЩЕСТВУ

1

ведет
государственный
реестр оценщиков

2

представляет интересы
Республики Беларусь в
**международных
организациях по
вопросам оценки
стоимости объектов
гражданских прав**

3

осуществляет иные
полномочия в области
оценки стоимости
объектов гражданских
прав в соответствии с
законодательством

Расширение полномочий
Госкомимущества в части
принятия нормативных
правовых актов в области
оценки ОГП прав

ускорит формирование и
совершенствование
нормативной и
методологической базы в
оценочной деятельности

Развитие оценочной
деятельности
является составной
частью общего
процесса
реформирования
экономики и создания
правового
государства

**УКАЗ ПРЕЗИДЕНТА № 410 ОТ 6 АВГУСТА 2010
ПРЕДУСМАТРИВАЕТ РАСШИРЕНИЕ ПОЛНОМОЧИЙ
ГОСУДАРСТВЕННОГО КОМИТЕТА ПО ИМУЩЕСТВУ**

В ЧАСТИ

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

осуществляет иные полномочия в области оценки стоимости объектов гражданских прав в соответствии с законодательством

Указ 615 2007 г

**Методы
оценки**

*Индексный
метод*

*Метод
балансового
накопления
активов*

*Рыночный
методом*

*Методом
пересчета
валютной
стоимости*

*Метод
кадастровой
оценки*

*Затратный
метод*

*Сравнительный
метод*

*Доходный
метод*

Положение

- метод оценки - один или несколько методов расчета стоимости отдельного вида объекта оценки;
- метод расчета стоимости - способ определения стоимости отдельного вида объекта оценки;

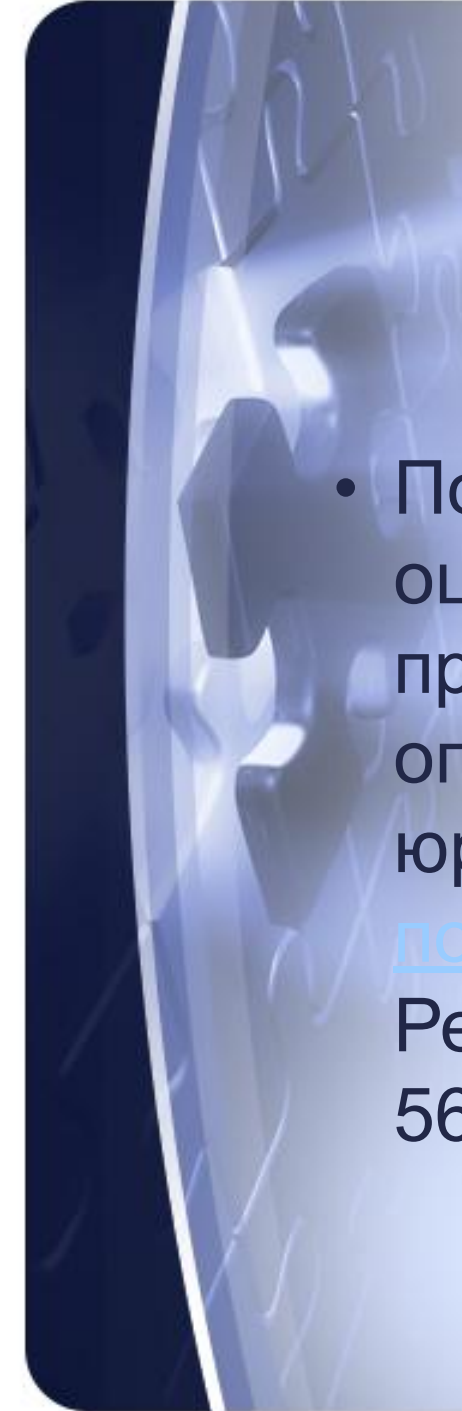
Указ № 615

П. 1.5 **Независимая оценка 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](#);

1.6. **сделки с объектами гражданских прав**, осуществленные без проведения оценки их стоимости, **обязательность которой установлена законодательством, считаются недействительными**;

21. Проведение оценки стоимости объектов оценки является обязательным:


- при **продаже в процессе конкурсного** производства имущества лица, признанного экономически несостоятельным или банкротом, для определения **начальной цены этого имущества на публичных торгах**. Оценивается стоимость *имущества, выставляемого на торги*;
- при предоставлении в качестве **обеспечения исполнения обязательств по кредитному договору** (за исключением межбанковского кредитного договора) залога имущества, кроме денежных средств. Оценивается стоимость *имущества, передаваемого в залог*;
- при внесении **неденежного вклада в уставный фонд юридического лица**. Оценивается *стоимость вносимого в уставный фонд неденежного вклада*;
- при совершении сделки, предусматривающей **отчуждение государственного имущества, либо сделки, которая может повлечь отчуждение государственного имущества, кроме имущества, относимого к оборотным активам юридических лиц государственной формы собственности**. Оценивается *стоимость соответствующего имущества, подлежащего отчуждению*;
- при **возмездном приобретении Республикой Беларусь, ее административно-территориальной единицей, юридическим лицом государственной формы собственности недвижимого имущества**. Оценивается *стоимость приобретаемого имущества*;
- в иных случаях, предусмотренных законодательством.

- 
- По вопросу, касающемуся методов оценки стоимости объектов гражданских прав при осуществлении с ними определенных видов сделок и (или) иных юридически значимых действий, см. [постановление](#) Совета Министров Республики Беларусь от 07.05.2007 N 562.

Действие Указа № 615 не распространяется на:

- оценку движимого и недвижимого имущества в связи **со страхованием**;
- оценку имущества изъятого, арестованного, конфискованного или обращенного в доход государства иным способом;
- оценку государственного **имущества в процессе приватизации**;
- оценку имущества **военного назначения**;
- оценку стоимости **материальных историко-культурных ценностей**;

- 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;
- предварительную оценку таможенными органами изъятых, арестованных, задержанных, принятых на временное хранение товаров, а также товаров, в отношении которых выдано таможенное разрешение на использование в таможенном режиме отказа от товара в пользу государства;
- оценку описанного либо арестованного имущества, переоценку имущества, осуществляемую судебным исполнителем в порядке, установленном гражданским или хозяйственным процессуальным законодательством;

- 
- A close-up, vertical view of a silver alloy car wheel with a multi-spoke design. The wheel is positioned on the left side of the slide, partially overlapping the blue background.
- Действие Указа № 615 не распространяется
 - **оценку стоимости активов и обязательств** при принятии их на бухгалтерский учет (за исключением независимой оценки излишков активов, выявленных в результате инвентаризации, и активов, полученных безвозмездно);
 - **переоценку основных средств**, не завершенных строительством объектов и неустановленного оборудования;
 - **оценку стоимости декларируемого имущества** в соответствии с законодательными актами о декларировании физическими лицами доходов и имущества;
 - оценку имущества в иных случаях

Указ 615 (изменения № 410)

- 1.8-1. вопросы оценки стоимости объектов гражданских прав, возникающие в ходе проведения экспертизы при осуществлении судебно-экспертной деятельности, разрешаются экспертами, аттестованными в установленном порядке на право проведения независимой оценки соответствующего вида объектов гражданских прав;
- (пп. 1.8-1 введен [Указом](#) Президента Республики Беларусь от 06.08.2010 N 410)
- 1.9. деятельность экспертов, связанная с проведением экспертизы достоверности оценки при осуществлении судебно-экспертной деятельности, осуществляется в соответствии с [законодательством](#) о судебно-экспертной деятельности с учетом особенностей, предусмотренных настоящим Указом, техническими и иными нормативными правовыми актами об оценке стоимости объектов гражданских прав.
- (пп. 1.9 введен [Указом](#) Президента Республики Беларусь от 06.10.2008 N 543; в ред. [Указа](#) Президента Республики Беларусь от 06.08.2010 N 410)

Оценка стоимости : Определение стоимости объекта оценки.

Внутренняя
оценка:

Оценка, проводимая самостоятельно юридическими и физическими лицами, в том числе индивидуальными предпринимателями, на основании собственного решения без привлечения исполнителя оценки.

Независимая
оценка:

Оценка, проводимая исполнителями оценки на основании гражданско-правовых договоров на оказание услуг по проведению независимой оценки либо судебных постановлений (определений), вынесенных судом, органом уголовного преследования или органом, ведущим административный процесс, с соблюдением требований, определенных в Указе Президента Республики Беларусь от 13 октября 2006г. № 615 «Об оценочной деятельности в Республике Беларусь» .

Обязательная
оценка:

Оценка, обязательность проведения которой установлена законодательством.

3.2. обязательная оценка: Оценка стоимости, обязательность проведения которой установлена законодательством [1].

Примечание – Обязательная оценка может быть **внутренней и (или) независимой**, если в акте законодательства прямо не предусмотрено, что такая оценка должна быть только независимой

3.2.1 внутренняя оценка: Оценка стоимости, проводимая самостоятельно юридическими и физическими лицами, в том числе индивидуальными предпринимателями, на основании собственного решения без привлечения исполнителя оценки[1].

Примечание – Юридические и физические лица, в том числе индивидуальные предприниматели, имеют право на проведение внутренней оценки принадлежащих им объектов оценки, **объектов, которые поступят им в будущем** и которые **на дату оценки не считаются созданными в соответствии с законодательством**. Результат внутренней оценки не может использоваться в случаях, когда в соответствии с законодательством оценка стоимости должна быть только независимой. Внутренняя оценка объекта оценки проводится на основании данных бухгалтерского учета, информации о стоимости приобретения, строительства объекта оценки или стоимости аналогичных объектов согласно методам оценки, указанным в [1].

Оценочная деятельность:

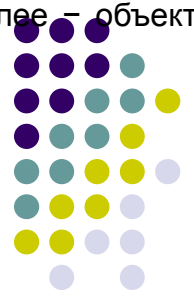
Предпринимательская деятельность
юридических лиц и индивидуальных
предпринимателей, связанная с оказанием
услуг по оценке.

Субъекты оценочной деятельности:
субъекты гражданских правоотношений,
проводящие независимую оценку,
(исполнители оценки, оценщики) и
экспертизу достоверности оценки
(эксперты, исполнители экспертизы)

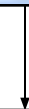
Объектами гражданских прав, подлежащими оценке в соответствии с настоящим Положением являются

- *предприятия как имущественные комплексы,*
- *капитальные строения (здания, сооружения), изолированные помещения, машино-места, не завершённые строительством объекты, земельные участки,*
- *машины, оборудование, инвентарь, транспортные средства, материалы, доли в уставных фондах юридических лиц,*
- *ценные бумаги, имущественные права и другое имущество,*
- *а также объекты интеллектуальной собственности (далее - объекты оценки).*

Совокупность земельного участка и его недвижимых улучшений, включая имущественные права на них (далее – объект недвижимости).



Объект объекты оценки



единый объект
недвижимого
имущества
(объект
недвижимости)

улучшения

элементы
единого
объекта
недвижимого
имущества)

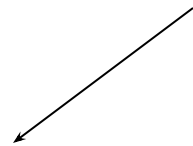
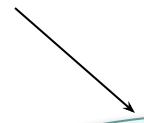
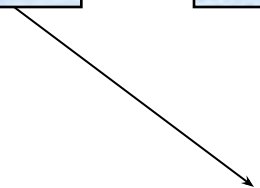
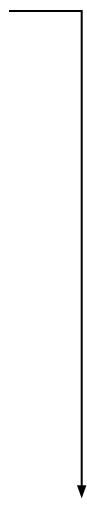


совокупность

земельного
участка

Его недвижимых
улучшений

улучшений



**С учетом
имущественных
прав на них**

3.1 объекты оценки

- **Движимое имущество**, принадлежащее юридическим и физическим лицам (в том числе индивидуальным предпринимателям),
- **либо его часть**, (за исключением денег, ценных бумаг, драгоценных металлов и камней и изделий из них, транспортных средств) и
- **имущественные права на него.**
-

5.1 Для целей оценки настоящего стандарта выделяются следующие объекты оценки:

- – предприятие как объект прав;
- – предприятие как имущественный комплекс;
- – доля в уставном фонде юридического лица;
- – одна акция;
- – пакет акций;
- – часть предприятия.

СТБ 52.6.01-2011

- **3.1.1 объекты оценки транспортных средств:** Транспортные средства (новое, гарантийное, исправное, неисправное, списанное), их части, дополнительное оборудование транспортных средств; ремонтно-восстановительные работы, работы по устранению эксплуатационных дефектов



оценщик:

Аттестованное физическое лицо, проводящее независимую оценку лично как индивидуальный предприниматель либо в качестве работника индивидуального предпринимателя или юридического лица – исполнителя оценки.

исполнитель оценки:

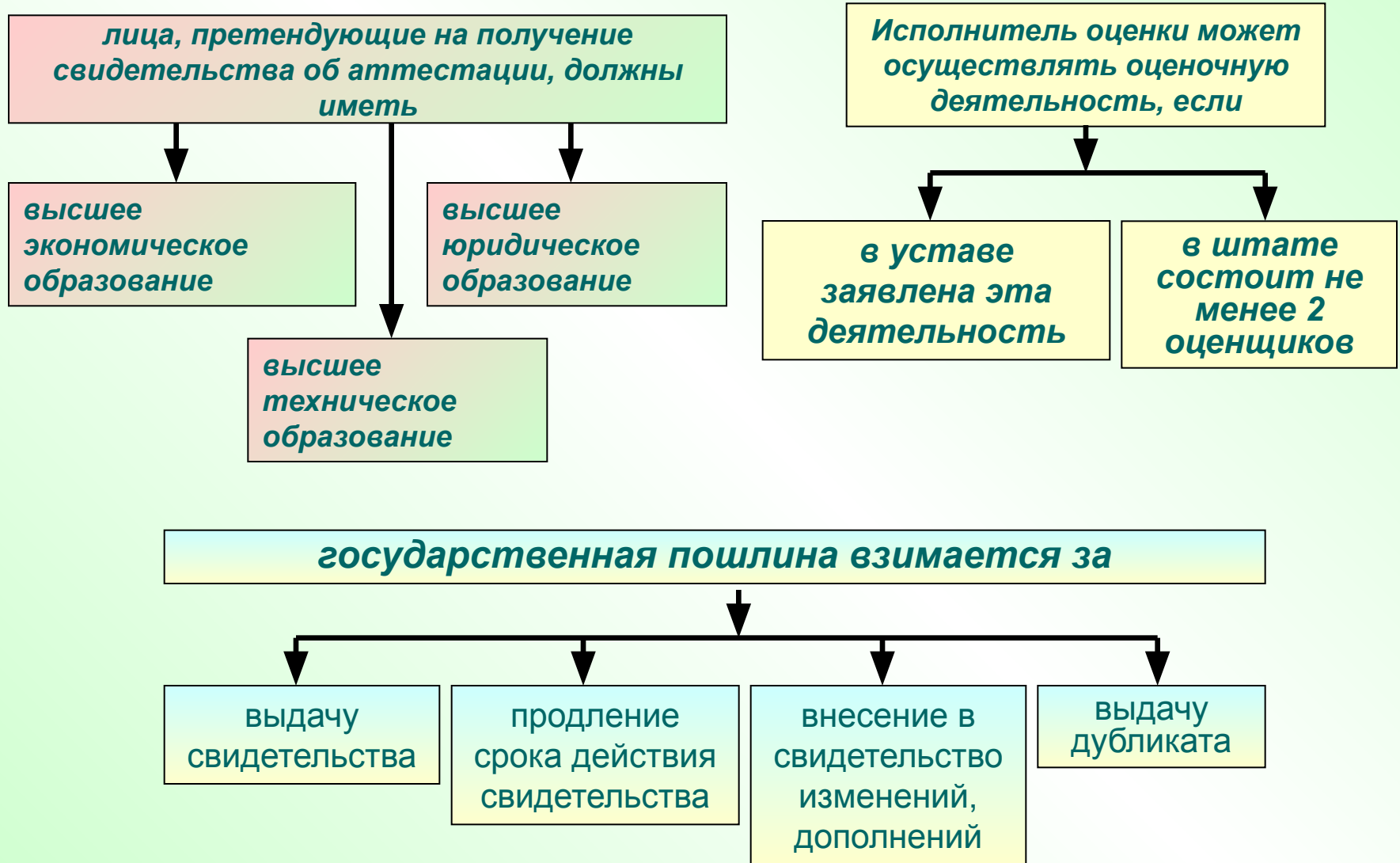
Юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, осуществляющие оценочную деятельность

[1].

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

Требования к оценщикам и исполнителям оценки

Аттестации подлежат *физические лица*.



республиканские органы государственного управления по видам объектов оценки

**выдают
свидетельство об
аттестации
оценщика сроком на
3 года (срок
действия может
быть продлен по
его окончании на 3
года)**

**ведут учет
выданных
свидетельств**

**осуществляют
контроль за
соблюдения
требований**
1. законодательства
**2. стандартов по
оценке**

- **ФИО**
- **паспортных данных**
- **даты и места рождения**
- **домашнего адреса и телефона**
- **места работы их обладателей**
- **даты выдачи и номера
свидетельств**
- **сведений о выдаче их дубликатов**
- **внесении изменений , дополнений**
- **продлении срока действия**
- **прекращении действия
свидетельств**

**Данные
сведения
отражаются
в
государстве
нном реестре
оценщиков**

Положение об аттестации оценщиков №148 (проект)

выдают ▼
свидетельство об
аттестации
оценщика сроком на
3 года (срок
действия может
быть продлен по
его окончании на **5**
лет после
третьего
продления)

Аттестация
делится на
аттестацию
претендентов и
аттестацию
аттестованных
оценщиков

1. Аттестат по
оценке
стоимости
капитальных
строений (зданий
и сооружений)
выдается только
при получении
аттестата по
земел

Аттестация
претендентов- после
стажировки

Аттестация
оценщиков –после
повышения
квалификации

Взаимоотношения между заказчиком и исполнителем оценки

Основание для проведения независимой оценки

гражданско-
правовой договор
на проведение
независимой
оценки

судебное определение
(постановление)

заключается в
простой письменной
форме

по которому

оплата
осуществляется
после проведения
оценки

заказчик обязуется
оплатить оценку

исполнитель оценки
обязуется провести
оценку

- наименование объекта оценки, его индивидуальные признаки
- предмет договора
- стоимость услуг исполнителя оценки, срок и порядок их оплаты
- срок представления результата независимой оценки
- 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

8.5.4a В постановлении (определении), должны быть отражены основные сведения по объекту оценки, без которых не может производиться 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 проведения независимой оценки

СТБ 52.0.01-2011

- **8.2.2.1 Заключение договора и составление задания на оценку**
- До начала проведения независимой оценки между исполнителем оценки и заказчиком оценки заключается договор, в котором отражаются сведения в соответствии с 8.5.4. При заключении договора исполнитель оценки или оценщик совместно с заказчиком оценки составляет задание на оценку, копия которого включается в отчет об оценке.

3.10 задание на оценку:

документ, являющийся неотъемлемым приложением к договору, устанавливающий цель оценки, предмет оценки, дату оценки, состав объектов оценки и другие сведения, уточняющие особенности объекта оценки и условия проведения оценки, определенные совместно заказчиком оценки, исполнителем оценки и (или) оценщиком Измененная редакции, изм №2)

СТБ 52.0.01-2011

- **8.5.46** Дата оценки не может устанавливаться ранее даты, на которую вынесено постановление (определение) даты заключения договора или и первого дня даты осмотра объекта оценки, если оценка стоимости проводится рыночными методами оценки в случаях предусмотренных соответствующими ТНПА. Если осмотр проводился по заявке заказчика оценки до заключения договора, то дата оценки не может быть ранее первого дня осмотра объекта оценки.

Пункт 8.2.2.1 СТБ 52.01.2011 Продолжение

- Если независимая оценка проводится на основании постановления (определения) суда, или органа уголовного преследования, или органа, ведущего административный процесс (далее – постановление (определение), то судебный эксперт, исполнитель оценки дела делает в суд запрос для отражения сведений, указанных в 8.5.4а и необходимых для проведения оценки стоимости объекта оценки, в постановлении (определении).



заказчик оценки

- **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

• Положение

10. По результатам проведения независимой оценки исполнителем оценки составляются заключение и отчет об оценке, которые выдаются заказчику оценки одновременно. Заключение и отчет об оценке составляются в двух экземплярах, один из которых выдается заказчику оценки, второй - хранится у исполнителя оценки.

Процедура оценки

Последовательность действий по определению стоимости объекта оценки (СТБ 52.0.02).

Примечание- Процедура оценки различна для независимой и внутренней оценки

- **цели оценки:** Юридически значимое **или иное** действие в соответствии с законодательством, для которого производится оценка стоимости
- **дата оценки:** Календарная дата, на которую определяется стоимость объекта оценки.
- **дата заключения об оценке :** Календарная дата, на которую подписывается заключение об оценке.
- **дата осмотра:** Календарная дата или период осмотра объекта оценки.
- **цены оценки:** **уровень цен или уровень стоимости**, в которых определен результат независимой или внутренней оценки объекта оценки.
- **валюта оценки:** Расчетно-денежная единица, применяемая как единица измерения при определении стоимости объекта оценки или объекта-аналога.
- **ограничения:** **Ограничительные условия**, которые описывают препятствия либо обстоятельства, влияющие на оценку имущества, указываются в отчете об оценке и налагаются на оценку заказчиком, оценщиком либо законодательством.
- **предпосылки (допущения):** Условия и (или) факты, предварительные выводы, ситуации, положения, которые, будучи объявленными, принимаются или не могут быть приняты во внимание в процедуре оценки и которые могут повлиять на результат независимой и внутренней оценки

8.2.2 Процедура независимой оценки может включать следующие этапы(СТБ 52.0.01-2011:

- – заключение договора и составление задания на оценку;
- – сбор и анализ информации;
- – описание процедуры оценки;
- – анализ данных, использованных для оценки стоимости;
- – осмотр объекта оценки;
- – определение предпосылок и ограничений, с учетом которых проводилась независимая оценка;
- – анализ рынка объектов-аналогов (в случае использования рыночных методов оценки);
- – анализ местоположения объекта оценки;
- – описание объекта оценки (техническое и иное, включая перечень ограничений (обременений) прав на объект оценки при их наличии);
- – обоснование применения использованных 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.

Предмет оценки

Вид определяемой стоимости

Документы оценки-

- Заключение и отчет об оценке

Положение

результат независимой оценки: Итоговая величина стоимости объекта оценки, выраженная денежной суммой или в виде диапазона денежной суммы и указанная в заключении и отчете об оценке.

результат внутренней оценки: Итоговая величина стоимости объекта оценки, выраженная денежной суммой и указанная в акте о внутренней оценке.

15. Результат независимой оценки может использоваться только в соответствии с целью оценки.

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

Требования к оценщикам и исполнителям оценки

Независимая оценка не может проводиться:

исполнителями оценки, являющимися **учредителями** (участниками), собственниками имущества юридических лиц – **заказчиков оценки**

с участием оценщиков, являющихся **должностными лицами юридических лиц**, – **заказчиков оценки**, а также состоящих **в близком родстве или свойстве с учредителями** (участниками), собственниками имущества, должностными лицами юридических лиц, – заказчиков оценки

с участием оценщиков, состоящих в близком родстве или свойстве с физическими лицами

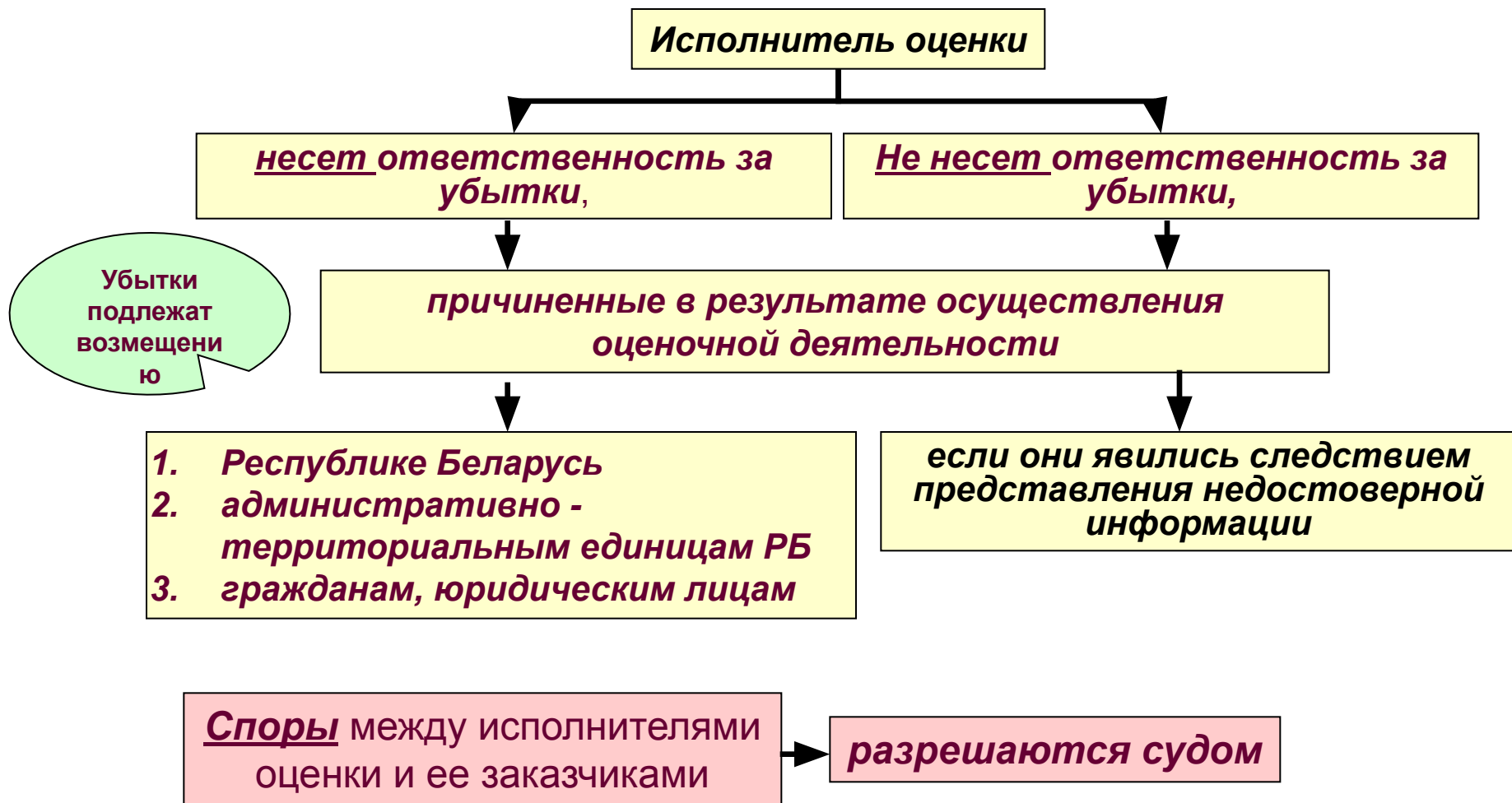
заказчиками оценки

с участием оценщиков, если в отношении объекта оценки они имеют **вещные или обязательственные права**

исполнителем оценки – юридическим лицом, **учредителем** (участником), **собственником** имущества которого является заказчик оценки

исполнителем оценки – **юридическим лицом**, руководитель которого состоит в близком родстве или свойстве с **физическим лицом**, – заказчиком оценки либо с **руководителем юридического лица** – заказчиком оценки

если в отношении объекта оценки **исполнитель оценки** имеет **вещные или обязательственные права**



Не допускается вмешательство в деятельность исполнителей оценки, если это может повлиять на достоверность результата независимой оценки.

Права и обязанности исполнителей оценки

Исполнители оценки при проведении независимой оценки имеют право:

требовать от заказчика оценки **представления в полном объеме документации**, необходимой для проведения независимой оценки

получать от третьих лиц (в том числе от государственных органов и иных организаций) **информацию, необходимую для проведения независимой** оценки, за исключением сведений, составляющих служебную, коммерческую тайну, государственные секреты, другой информации, предоставление которой ограничено или запрещено законодательством

на получение в организациях, осуществляющих государственную регистрацию недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, информации о ценах сделок с конкретными объектами

привлекать на договорной основе в соответствии с законодательством **специалистов** либо организации **к выполнению отдельных работ**, необходимых для проведения независимой оценки

отказаться от проведения независимой оценки в случае, если заказчик оценки нарушил условия договора на проведение независимой оценки либо не представил необходимую информацию об объекте оценки

Права и обязанности исполнителей оценки

Исполнители оценки при проведении независимой оценки обязаны

обеспечивать сохранность документов, полученных от заказчика оценки и третьих лиц

не разглашать конфиденциальную информацию, за исключением случаев, предусмотренных законодательными актами

хранить копии заключений об оценке и отчетов об оценке, обеспечить сохранность информации на бумажных носителях, содержащей перечень данных, использованных для оценки, с указанием их источника, а также описание процедуры оценки объекта оценки. Такие документы **подлежат хранению не менее 5 лет** с даты подписания соответствующих заключения об оценке и отчета об оценке руководителем юридического лица, если исполнителем оценки является юридическое лицо, или индивидуальным предпринимателем, если он является исполнителем оценки. Законодательными актами **может быть установлен более длительный срок хранения** документов об оценке

представлять копии заключений об оценке и отчетов об оценке, иную информацию, полученную от заказчика оценки, **по запросам государственных органов** для выполнения возложенных на них функций

в случае, если исполнителю оценки не представлена **по его запросу третьими лицами информация**, необходимая для проведения независимой оценки, и это существенным образом может повлиять на достоверность стоимости объекта оценки, исполнитель **оценки обязан указать об этом в заключении об оценке**

Введение экспертизы достоверности оценки как механизма эффективного государственно-общественного контроля качества работ по независимой оценке имущества

**ЭКСПЕРТИЗА
ДОСТОВЕРНОСТИ
НЕЗАВИСИМОЙ ОЦЕНКИ**

**ЭКСПЕРТИЗА
ДОСТОВЕРНОСТИ
ВНУТРЕННЕЙ ОЦЕНКИ**

**Совокупность действий
по**

**Проверке
обоснованности
результатов внутренней
оценки**

**проверке соответствия
проведенных расчетов
законодательству**

1

Проверке отчетов об оценке

2

Проверке заключений об
оценке ОГП

3

Проверке соответствия
техническим нормативным
правовым актам об оценке
объектов гражданских прав

4

Проверке обоснованности
результатов независимой
оценки

Положение

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.

экспертиза достоверности внутренней оценки: Совокупность действий по проверке обоснованности результата внутренней оценки и (или) проверке соответствия проведенных расчетов законодательству .

- **заказчик экспертизы достоверности оценки:**
- собственник объекта оценки,
- обладатель иных прав в отношении объекта оценки, исполнитель оценки,
- контролирующие (надзорные) органы,
- иные заинтересованные в оценке лица, обратившиеся в порядке, установленном Положением о порядке проведения экспертизы достоверности, за проведением экспертизы достоверности оценки.



СТБ 52.0.01–2011

Исполнитель экспертизы достоверности оценки:

- Юридическое лицо, имеющее в соответствии с законодательством право на осуществление оценочной деятельности, в **штате которого состоит не менее пяти оценщиков**, для которых **данная организация является основным местом работы, аттестованных в установленном законодательством порядке на право проведения независимой оценки объектов гражданских прав, и одобренное решением Экспертно-консультативного совета по оценочной деятельности при Государственном комитете по имуществу;**
- а также Фонд государственного имущества Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь;
- областные и Минский городской территориальные фонды государственного имущества;
- соответствующие местные исполнительные и распорядительные органы, государственное учреждение "Национальный центр интеллектуальной собственности".



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**, имеющее стаж работы в сфере оценочной деятельности **не менее трех лет**, **либо специалист**

соответствующего структурного подразделения Фонда государственного имущества Государственного комитета по имуществу,

областных, Минского городского территориальных фондов государственного имущества,

соответствующих местных исполнительных и распорядительных органов

или государственного учреждения "Национальный центр кадастра, оценки и государственной собственности".



Указ президента №615 от 13 октября 2006 г и изменения к нему , в том числе № 410 . Положение об оценке объектов гражданских прав

Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 10.02.2011 № 173. Положение об экспертизе достоверности оценки

Стандарты оценки объектов гражданских прав

2

ТЕХНИЧЕСКАЯ И НОРМАТИВНО-ПРАВОВАЯ БАЗА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ГРАЖДАНСКИХ ПРАВ

2

Экспертиза достоверности независимой оценки

Технические кодексы установившейся практики

3

Экспертиза достоверности внутренней оценки

Методические рекомендации руководства

4

Экспертиза достоверности оценки неденежного вклада в уставный фонд

4

Система ТНПА по оценке стоимости объектов гражданских прав

О
Р
М
И
Р
О
В

в Республике Беларусь на базе действующего законодательства
• норм и правил системы технического нормирования и стандартизации

основная цель ТНПА

защита интересов государства и прав и потребителей

при развитии самостоятельности и инициативы

исполнителей оценки

исполнителей экспертизы достоверности оценки

проведении судебной экспертизы

при проведении внутренней оценки

Особенности формирования ТНПА по оценке стоимости объектов гражданских прав

Закон о техническом нормировании и стандартизации

- Технические кодексы – обязательны для исполнения
- Стандарты носят рекомен-дательный характер
- Если есть в техническом кодексе ссылка на стандарт, то стандарт становится

Указ №615 и положение к нему

- Стандарты обязательны для исполнения.
- Технические кодексы разработаны на основе стандартов и также являются обязательными для исполнения

Основные задачи ТНПА

координация планирования разработки, внесения изменений и дополнений в ТНПА

гармонизация с международным и стандартами оценки

научно-методическое руководство, организация и координация работ по техническому нормированию и стандартизации в области ОСОГП

формирование комплекса объектов технического нормирования и стандартизации в области оценки объектов гражданских прав;

формирование систематизированных источников информации для предоставления их оценщикам и оперативного использования в ОСОГП

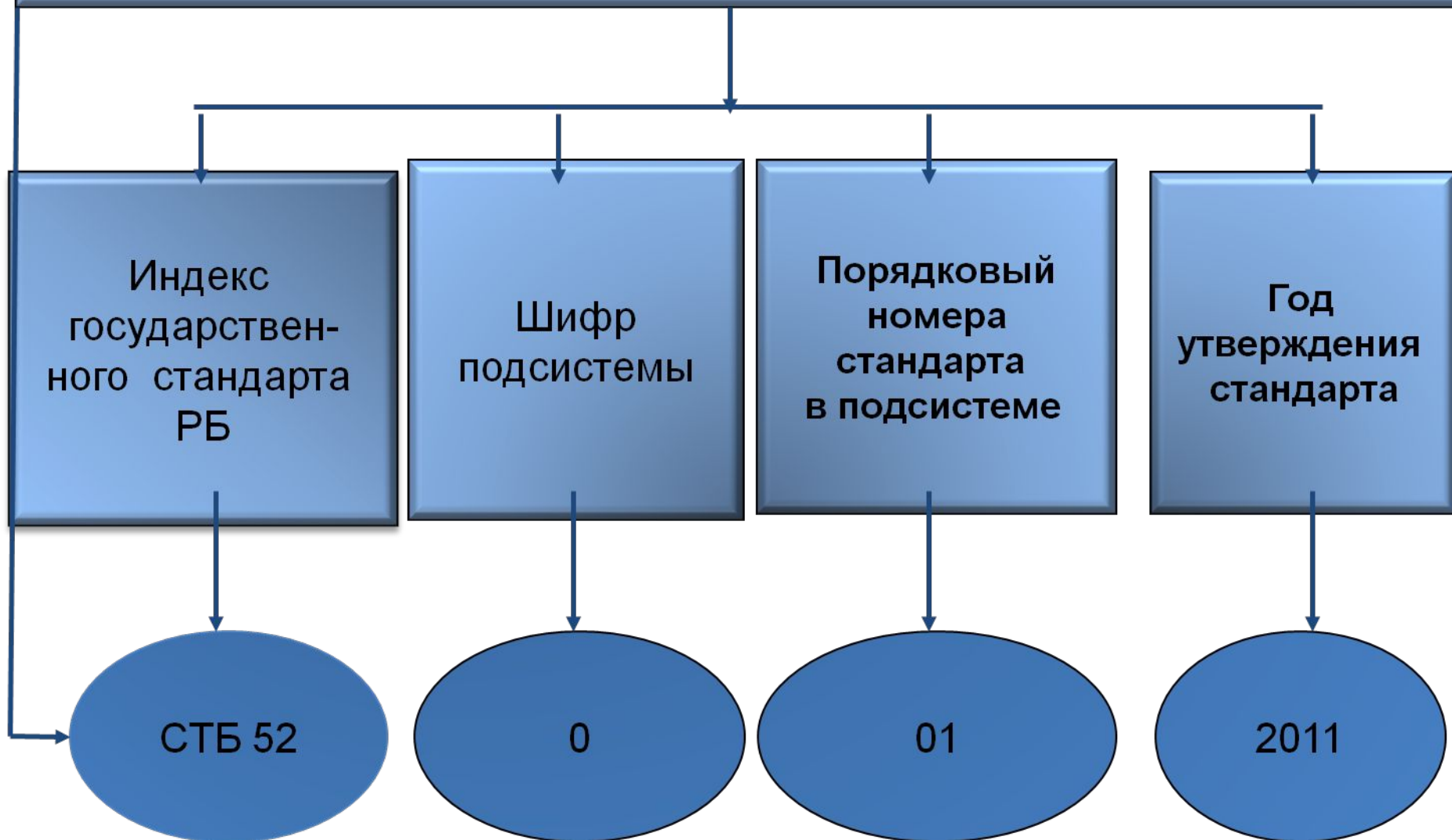
формирование правил и процедур обеспечения качества проведения оценки, а также создание нормативной базы для их сертификации

создание и ведение системы классификации и кодирования технико-экономической информации, используемой при оценке стоимости объектов оценки;

создание условий по соблюдению исполнителями оценки, оценщиками, исполнителями экспертизы, экспертами, в том числе судебными экспертами, исполнителями экспертизы требований,

осуществления контроля за соблюдением требований ТНПА в области ОСОГ путем государственного контроля за соблюдением требований ТНПА оценщиками, исполнителями оценки, проведения экспертизы достоверности оценки;

Обозначение стандарта оценки по классификационному признаку



Шифр подсистем ы	Порядковый номер стандарта в подсистеме	Наименование 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 предприятий как имущественных комплексов (бизнеса)
2	01	Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка земельных участков
3	01	Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка капитальных строений (зданий и сооружений), не завершаемых строительством объектов, изолированных помещений как объектов недвижимого имущества
4	01	Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка машин, оборудования, инвентаря, материалов
5	01	Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка объектов интеллектуальной собственности
6	01	Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка транспортных средств
7-9		Резерв

ОБОЗНАЧЕНИЕ ТКП (ТЕХНИЧЕСКИЕ КОДЕКСЫ УСТАНОВИВШЕЙСЯ ПРАКТИКИ)

Обозначение ТКП по классификационному принципу состоит из

Индекс
государствен-
ного
ТКП РБ

Шифра
подсистемы

Порядковый
номер
ТКП в
подсистеме

Год
утверждения
ТКП

ТКП 52

0

01

2011

Классификация ТКП оценки стоимости объектов гражданских прав

Шифр подсистемы	Порядковый номер стандарта в подсистеме	Наименование ТКП
1	01	Оценка предприятий как (бизнеса) 2011 г.
2	01-03	с Оценка стоимости объектов гражданских прав. Кадастровая оценка земельных участков 2011 г.
3	01	Оценка капитальных строений (зданий и сооружений), изолированных помещений как объектов недвижимого имущества с 2012 г.
3	02	Оценка жилых домов ,садовых домиков (дач) и жилых помещений за исключением незавершенных строительством объектов с 1 ноября 2012 Г.
4	01	Оценка стоимости, машин, оборудования, инвентаря , материалов будет введен 2012
3	03	Оценка многолетних насаждений завершение 2013
7	01	Порядок проведения оценки стоимости имущества находящегося в государственной собственности 2012

Проекты изменений ТНПА оценки стоимости объектов гражданских прав (первая редакция) на сайте Госстандарта

подсис темы	ВЫИ номер подсисте мы	Наименование ТНПА для оценщиков дорожных транспортных средств
0	01	Изменение №2 СТБ52.0.01-2011 «Оценка стоимости объектов гражданских прав. Общие положения
2	01	Изменения №2 СТБ52.2.01-2011. Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка стоимости земельных участков
3	01	Изменение №2 СТБ52.3.01-2011. Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка капитальных строений (зданий и сооружений), не завершенных строительством объектов, изолированных помещений, машино - мест как объектов недвижимого имущества
6	01	Изменение №2 СТБ 52.6.01-2012«Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка стоимости транспортных средств»
1	01	Изменение №2 СТБ52.1.01-2011 «Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка стоимости предприятий (бизнеса)

В связи с прекращением публикаций Министерством строительства и архитектуры индексов изменения стоимости строительно-монтажных работ (далее - индексов СМР) для расчета по проектно-сметной документации, разработанной без применения ресурсно-сметных норма в базисных ценах 1991 (далее индексов СМР без применения ресурсно-сметных норм), Госкомимущество разъясняет.

Стоимость восстановления, стоимость замещения, оценочная стоимость в ноябре и декабре 2014 г определяются

с использованием коэффициента дооценки СМР, рассчитанного с помощью индексов СМР для расчета по проектно-сметной документации, разработанной с применением ресурсно-сметных норма в базисных ценах 1991 или базисном уровне цен 1 января 2006г. (далее –индексов СМР с применением ресурсно-сметных норм). При этом коэффициент СМР (коэффициент СМР для жилья) определяется

произведением коэффициента СМР без применения ресурсно-сметных норм за октябрь 2014 г и коэффициента дооценки СМР, который рассчитывается отношением индексов СМР с применением ресурсно-сметных норм за ноябрь (декабрь) 2014 к октябрю 2014.

ТНПА планируемые к введению в 2015

Шифр подсистем ы	Порядковый номер стандарта в подсистеме	Наименование групп стандартов
6	04	Требования к составлению и ведению справочника-базы среднерыночных цен по типам дорожных транспортных средств
8	01	Порядок проведения экспертизы достоверности внутренней и независимой оценки
3	04	Введение в действие ТКП 52.3.04- 2015 «Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка стоимости не завершенных строительством объектов (февраль 2015)»

ТНПА планируемые к переработке в 2015 г.

Шифр подсистемы	Порядковый номер стандарта в подсистеме	Наименование ТКП
4	01	Изменения № 2 СТБ52.4.01-2012, ТКП 52.4.01-2012 «Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка стоимости машин, оборудования, инвентаря, материалов»
3	03	Изменения №1 ТКП 52.3.03-2013 «Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка стоимости многолетних насаждений»»
6	02	Изменения №1 ТКП 52.6.02-2012 «Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка стоимости водного транспорта»»
6	03	Изменения №1 ТКП 52.6.03-2012 «Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка стоимости воздушного транспорта»»
0	02	Новая редакция СТБ 52.0.02-2011 Оценка стоимости объектов гражданских прав. Термины и определения