

## СОВРЕМЕННАЯ СИСТЕМА СТАНДАРТОВ В ОБЛАСТИ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ

*Игнаткович Г.Н.,*

*магистр экономических наук, оценщик, судебный эксперт,  
REV, заместитель директора ООО «Центр оценки», Республика Беларусь*

*Гая Лапинская А.В.,*

*оценщик бизнеса, REV, директор ООО «Центр оценки»*

В 2007 г. в Республике Беларусь вступил в силу Указ Президента № 615 от 13 октября 2006 г., регулирующий вопросы оценочной деятельности в нашей стране. В этом же году в республике созданы и утверждены государственные стандарты оценки стоимости объектов гражданских прав.

Нормативно-техническую базу Республики Беларусь возможно разделить на три уровня.

Первый уровень – это Указ Президента № 615 «Об оценочной деятельности», аналогом которого во многих странах является Закон аналогичной тематики. Настоящим документом установлены основные положения в оценке стоимости, а также исключения, на которые стандарты не распространяются.

Вторым уровнем являются стандарты Республики Беларусь «Оценка стоимости объектов гражданских прав». Система стандартов в области оценки стоимости в Республике Беларусь представляет собой комплекс стандартов, устанавливающих положения, общие правила и требования, которые обеспечивают нормативное, методическое и организационное единообразие при определении стоимости объектов оценки, оказании услуг по оценке стоимости, и, кроме того, взаимоотношения участников рынка независимой оценки. Стандарты устанавливают общие требования и определения, основные понятия и виды стоимости, которые используются в оценочной деятельности, общие требования к исходной информации, методам оценки, методам расчета стоимости, общие требования к оформлению заключения и отчета об оценке.

В стандартах разработана единая для Республики Беларусь терминология, которая используется оценщиками при составлении заключений и отчетов об оценке.

Под оценкой понимается определение стоимости объекта оценки, а под оценочной деятельностью – предпринимательская деятельность, связанная с оказанием услуг по оценке. В стандартах определены объекты оценки по видам объектов гражданских прав. В каждом виде объектов гражданских прав есть свои особенности и свои объекты оценки внутри групп. Поэтому в каждом из стандартов оценки уточнены объекты оценки и введены понятия, которые позволяют оценивать части объектов оценки, имущественные права или совокупность объектов оценки. Так, под объектами

оценки понимаются предприятия (бизнес), акции, капитальные строения (здания, сооружения), изолированные помещения, не завершенные строительством объекты, земельные участки, машины, оборудование, инвентарь, транспортные средства, материалы и другое имущество, а также объекты интеллектуальной собственности.

В результате были введены в действие и с некоторыми изменениями действуют и в настоящий момент следующие стандарты:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

В стандартах СТБ 52.0.01-2017 и СТБ 52.0.02-2017 определены общие положения и используемые термины.

Стандарты СТБ 52.1.01-2017 -- СТБ 52.6.01-2017 описывают основные элементы и формулы проведения расчетов в соответствии с выбранными методами оценки и методами расчета стоимости по каждому виду объектов гражданских прав.

Поскольку каждый стандарт определяет методологию оценки для своих объектов оценки, то в связи с этим введены понятия, определяющие те объекты оценки, которые рассматриваются в каждом из стандартов. Так, например, определение недвижимого имущества принято в национальных стандартах согласно определению, имеющемуся в Гражданском кодексе Республики Беларусь, и в стандарте СТБ 52.3.01-2011 введено определение объекта недвижимого имущества и единого объекта недвижимого имущества.

В соответствии со стандартами исполнитель оценки (т.е. юридическое лицо, субъект оценочной деятельности) готовит для заказчика по результатам оценки: заключение об оценке и отчет об оценке.

Заключение об оценке представляет собой документ, содержащий полное наименование исполнителя оценки: фамилию, имя и отчество оценщика, ответственного за проведение независимой оценки, номер и срок действия свидетельства об

аттестации оценщика по соответствующему виду объектов оценки, номер и дату заключения договора на проведение независимой оценки либо указание на судебное постановление, описание объекта оценки, дату, цель и валюту оценки, названия используемых методов оценки и методов расчета стоимости, итоговую стоимость объекта оценки, иную информацию по соглашению сторон, а также по усмотрению исполнителя оценки.

Отчет об оценке является документом, содержащим обоснованное мнение оценщика о стоимости объекта оценки с приведением расчетов и описанием процедуры оценки, оформленным в соответствии с требованиями законодательства и стандартов оценки стоимости.

И, наконец, третий уровень - это Технические кодексы установившейся практики (ТКП). Перечень таких ТКП приведен в табл. 1.

ТКП подобны инструкциям и являются обязательными для исполнения документами, они под-

ТКП 52.0.01-2018	Оценка стоимости объектов гражданских прав. Общие положения
ТКП 52.1.01-2015	Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка стоимости предприятий (бизнеса)
ТКП 52.2.01-2015	Оценка стоимости объектов гражданских прав. Порядок кадастровой оценки земель, земельных участков населенных пунктов Республики Беларусь (отменен)
ТКП 52.2.02-2015	Оценка стоимости объектов гражданских прав. Порядок кадастровой оценки земель, садоводческих товариществ и дачных кооперативов (отменен)
ТКП 52.2.03-2015	Оценка стоимости объектов гражданских прав. Порядок кадастровой оценки земель, расположенных за пределами населенных пунктов, садоводческих товариществ и дачных кооперативов (отменен)
ТКП 52.2.04-2016	Оценка стоимости объектов гражданских прав. Порядок кадастровой оценки земель, земельных участков по виду функционального использования земель "Жилая многоквартирная зона"
ТКП 52.2.05-2016	Оценка стоимости объектов гражданских прав. Порядок кадастровой оценки земель, земельных участков по виду функционального использования земель "Жилая усадебная зона" (включая садоводческие товарищества и дачные кооперативы) и "Рекреационная зона"
ТКП 52.2.06-2017	Оценка стоимости объектов гражданских прав. Порядок кадастровой оценки земель, земельных участков по видам функционального использования земель "Общественно-деловая зона"
ТКП 52.2.07-2018	Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка стоимости земельных участков
ТКП 52.3.01-2015	Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка стоимости капитальных строений (зданий и сооружений), изолированных помещений, машино-мест как объектов недвижимого имущества
ТКП 52.3.02-2015	Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка стоимости жилых домов, садовых домиков (дач) и жилых помещений, за исключением объектов незавершенного строительства
ТКП 52.4.01-2018	Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка стоимости машин, оборудования, инвентаря, материалов
ТКП 52.3.03-2013	Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка стоимости многолетних насаждений
ТКП 52.3.04-2015	Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка стоимости не завершенных строительством объектов
ТКП 52.6.01-2015	Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка стоимости дорожных транспортных средств
ТКП 52.6.02-2012	Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка стоимости водных судов
ТКП 52.6.03-2012	Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка стоимости воздушных судов
ТКП 52.7.01-2017	Оценка стоимости объектов гражданских прав. Порядок проведения оценки стоимости имущества, находящегося в государственной собственности
ТКП 302-2018	Кадастровая оценка сельскохозяйственных земель. Технология работ

робно описывают различные методики оценки в зависимости от вида объектов гражданских прав. Так, например, издано несколько различных ТКП для оценки объектов недвижимости: ТКП 52.3.01-2015 Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка стоимости капитальных строений (зданий и сооружений), изолированных помещений, машино-мест как объектов недвижимого имущества; ТКП 52.3.02-2015 Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка стоимости жилых домов, садовых домиков (дач) и жилых помещений, за исключением объектов незавершенного строительства; ТКП 52.3.04-2015, Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка стоимости не завершенных строительством объектов.

В Республике Беларусь существует обязательная процедура аттестации оценщиков. Так, претендент для допуска к сдаче квалификационного экзамена должен иметь высшее экономическое, техническое или юридическое образование. Сдача экзамена и получение свидетельства оценщика происходит по каждому из видов объектов гражданских прав отдельно. Оценщик предприятий как имущественных комплексов (бизнеса), акций должен иметь свидетельства об аттестации оценщика на проведение оценки стоимости всех видов объектов гражданских прав. Свидетельство оценщика действительно в течение трех лет, после чего путем подтверждения квалификации происходит его продление еще на три года.

В соответствии с Указом Президента Республики Беларусь «Об оценочной деятельности» (в действующей редакции) *действие* стандартов не распространяется на:

оценку движимого и недвижимого имущества в связи со страхованием;

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

оценку государственного имущества в процессе приватизации, за исключением независимой оценки его рыночной стоимости, в том числе жилых помещений государственного жилищного фонда;

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

оценку имущества, являющегося носителем государственных секретов;

оценку стоимости материальных историко-культурных ценностей либо культурных ценностей, которые составляют библиотечный фонд Республики Беларусь, Национальный архивный фонд Республики Беларусь или включенных в Музейный фонд Республики Беларусь, а также представленных в установленном порядке для придания им статуса историко-культурных ценностей, за исключением независимой оценки оценочной стоимости недвижимых материальных историко-культурных ценностей, принадлежащих физическим лицам, для целей исчисления налога на недвижимость;

оценку драгоценных металлов и драгоценных камней и изделий из них;

предварительную оценку таможенными органами товаров, изъятых, арестованных, задержанных, а также выпущенных в соответствии с таможенной процедурой отказа в пользу государства;

оценку описанного либо арестованного имущества, переоценку имущества, осуществляемую судебным исполнителем в порядке, установленном гражданским или хозяйственным процессуальным законодательством;

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, доходных вложений в материальные активы, оборудования к установке, за исключением переоценки основных средств, доходных вложений в материальные активы, оборудования к установке методом прямой оценки с привлечением юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, осуществляющих оценочную деятельность;

оценку стоимости декларируемого имущества в соответствии с законодательными актами о декларировании физическими лицами доходов и имущества;

оценку имущества в иных случаях, определенных законодательными актами.

Кроме оценочной деятельности, вопросы оценки стоимости рассматриваются также в рамках судебно-экспертной деятельности, которая является отдельным видом хозяйственной деятельности. Вопросы оценки в данном случае возникают, при необходимости установления стоимости объекта судебными или следственными органами. Тем не менее структура законодательства выстроена таким образом, что, судебные эксперты обязаны использовать те же нормативно-технические акты (стандарты, ТКП), что и оценщики, что в большинстве случаев исключает споры о методике расчета стоимости между оценщиками и судебными экспертами, что встречается у наших стран-соседей.