

ИЗМЕНЕНИЕ № 1 ТКП 52.3.02-2015 (33520)

**Оценка стоимости объектов гражданских прав
ОЦЕНКА СТОИМОСТИ ЖИЛЫХ ДОМОВ, САДОВЫХ
ДОМИКОВ (ДАЧ) И ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ,
ЗА ИСКЛЮЧЕНИЕМ ОБЪЕКТОВ НЕЗАВЕРШЕННОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА**

**Ацэнка вартасці аб'ектаў грамадзянскіх праў
АЦЭНКА ВАРТАСЦІ ЖЫЛЫХ ДАМОЎ, САДОВЫХ
ДОМІКАЎ (ДАЧ) І ЖЫЛЫХ ПАМЯШКАННЯЎ,
ЗА ВЫКЛЮЧЭННЕМ АБ'ЕКТАЎ, ЯКІЯ НЕ ЗАВЕРШАНЫ
БУДАЎНІЦТВАМ**

Введено в действие приказом Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 29 декабря 2018 г. № 263

**Дата введения – после официального
опубликования на Национальном правовом
Интернет-портале Республики Беларусь**

1. Раздел «Содержание». Наименование разделов 5, 12 изложить в новой редакции:
««5. Процедура оценки»; «12. Особенности процедуры оценки неотделимых
улучшений»;

заменить слова: «обязательное» на «справочное» (5 раз);

приложение Б. Заменить слова: «комиссией заказчика оценки» на «заказчиком
оценки»;

2. Раздел 1. Второй абзац изложить в новой редакции:

«Настоящий технический кодекс применяется исполнителями оценки при оказании
услуг по независимой оценке, оценщиками при проведении независимой оценки (далее –
проведение независимой оценки), исполнителями экспертизы достоверности оценки при
оказании услуг по экспертизе достоверности независимой и внутренней оценки,
экспертами по проведению экспертизы достоверности оценки. Настоящий технический
кодекс может использоваться для проведения внутренней оценки, а также судебными
экспертами при проведении судебной экспертизы по вопросам оценки стоимости
объектов гражданских прав.»

3. Раздел 2 изложить в новой редакции:

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

ТКП 45-1.04-119-2008 (02250) Здания и сооружения. Оценка степени физического
износа

ТКП 45-1.04-305-2016 (33020) Техническое состояние и техническое обслуживание
зданий и сооружений. Основные требования

ТКП 52.0.01-2018 (33520) Оценка стоимости объектов гражданских прав. Общие
положения

ТКП 52.1.01-2015 (33520) Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка
стоимости предприятий (бизнеса)

ТКП 52.2.07-2018 (33520) Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка
стоимости земельных участков

ТКП 52.3.01-2015 (33520) Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка
стоимости капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений,
машино-мест как объектов недвижимого имущества

ТКП 52.3.03-2013 (03150) Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка стоимости многолетних насаждений

ТКП 52.3.04-2015 (33520) Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка стоимости не завершенных строительством объектов

ТКП 52.4.01-2018 (33520) Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка стоимости машин, оборудования, инвентаря, материалов

ТКП 52.7.01-2017 (33520) Оценка стоимости объектов гражданских прав. Порядок проведения оценки стоимости имущества, находящегося в государственной собственности

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 52.3.01-2017 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».

4. Раздел 3 изложить в новой редакции:

«Для целей настоящего технического кодекса применяются термины и определения, установленные в ТКП 52.0.01, ТКП 52.2.07, ТКП 52.3.01, ТКП 52.3.03, ТКП 52.4.01, рекомендуются использовать термины и их определения, установленные СТБ 52.0.01, СТБ 52.0.02, СТБ 52.3.01, СТБ 52.4.01, а также следующие термины с соответствующими определениями:

3.1 блокированный жилой дом: Жилой дом, состоящий из двух и более квартир или двух и более квартир и вспомогательных помещений, каждая из которых имеет вход непосредственно с придомовой территории.

3.2 жилая комната: Жилое помещение, находящееся внутри квартиры или жилого дома, иного капитального строения (здания, сооружения).

Примечание – К жилым комнатам не относятся санитарные узлы, кухни, прихожие, гардеробные и тому подобное, а также производственные помещения для индивидуальной трудовой деятельности или домашнего труда, если выполняемые в этих помещениях процессы не могут быть совмещены с функциями жилых комнат.

3.3 жилое помещение: Предназначенное для проживания граждан помещение, отапливаемое, имеющее естественное освещение и соответствующее санитарным нормам и правилам, гигиеническим нормативам и иным техническим требованиям, предъявляемым к жилым помещениям.

3.4 квартира: Изолированное жилое помещение, состоящее из одной или нескольких жилых комнат и подсобных помещений и имеющее вход из вспомогательного помещения либо непосредственно с придомовой территории.

3.5 изолированная жилая комната: Жилая комната, не связанная с другой жилой комнатой общим входом.

3.6 многоквартирный жилой дом: Жилой дом, состоящий из вспомогательных помещений, а также двух и более квартир, каждая из которых имеет вход из вспомогательного помещения.

3.7 общая площадь жилого помещения: Сумма жилой площади и площади пола подсобных помещений, кроме площади пола балконов и лоджий.

3.8 общежитие: Жилой дом (его часть), специально построенный или переоборудованный для временного проживания граждан на период их работы (службы), учебы.

3.9 многоквартирный жилой дом: Жилой дом, состоящий из одной квартиры, имеющей вход непосредственно с придомовой территории.»;

5. Пункт 4.1. Второй и девятый абзацы. Заменить слова: «жилой комнаты» на «изолированной жилой комнаты» (2 раза).

6. Пункт 4.4. Изложить в новой редакции: «4.4 Для цели оценки, отраженной в 4.2, перечисление г) могут оцениваться как объекты недвижимости недвижимые улучшения, перечисленные в пункте 4.1 перечисления 1)–10), которые поступят в будущем. Оценка стоимости недвижимых улучшений, которые будут созданы в будущем с предполагаемыми имущественными правами на земельный участок и имущественными правами на недвижимые улучшения производится в соответствии с ТКП 52.3.04.».

7. Раздел 5. Наименование раздела. Исключить слово: «независимой».

8. Пункт 5.1. Первый и шестнадцатый абзацы. Исключить слово: «независимой»; перечисление е). Заменить слова: «определение предпосылок и ограничений, с учетом которых производится независимая оценка» на «описание предпосылок и ограничений, с учетом которых определялся результат независимой оценки»;

перечисление к) изложить в новой редакции:

«к) описание объекта оценки (техническое и иное, включая перечень ограничений (обременений) прав на объект оценки при их наличии);»;

перечисление м) изложить в новой редакции:

«м) расчеты и их обоснование, определение стоимости выбранными методами оценки и методами расчета стоимости;».

9. Пункт 5.2. Первый абзац. Исключить слова: «, либо постановление (определение), вынесенное судом, органом уголовного преследования или органом, ведущим административный процесс (далее – постановление (определение))»;

второй абзац изложить в новой редакции:

«Заключение договора и составление задания на оценку производятся в соответствии с ТКП 52.0.01»;

третий абзац исключить.

10. Пункт 5.3. Заменить слова: «СТБ 52.0.01 (подпункт 8.2.2.1)» на «ТКП 52.0.01».

11. Подпункт 5.3.1 изложить в новой редакции:

«Необходимая для проведения независимой оценки информация, представляемая заказчиком оценки и получаемая от третьих лиц, включает следующие документы:

– копия свидетельства (удостоверения) о государственной регистрации в отношении капитального строения (здания, сооружения), изолированного помещения, гаража и (или) другого документа, удостоверяющего права на недвижимые улучшения;

– копия свидетельства (удостоверения) о государственной регистрации в отношении земельного участка и (или) другого документа, удостоверяющего права на земельный участок;

– копия технического паспорта (ведомости технических характеристик, паспорта изготовителя и др.) или другого документа, подтверждающего объемно-планировочные показатели и конструктивные характеристики объекта оценки;

– копия инвентарной карточки учета объекта основных средств по объекту оценки (далее – инвентарная карточка) или первичных учетных документов;

– копия проектно-сметной документации (далее – ПСД) по объекту оценки;

– копия договора (договоров) аренды, в том числе на земельный участок;

– копии правоустанавливающих документов на объект оценки (договора купли-продажи, мены и др.);

– сведения о доходах по объекту оценки;

– сведения о расходах на содержание и эксплуатацию объекта оценки;

– сведения о реконструкции (модернизации), капитальном и (или) текущем ремонте, произведенных на объекте оценки;

– сведения о ставке земельного налога и поправочных коэффициентах к ставке земельного налога;

– сведения о ставке налога на недвижимость и поправочных коэффициентах к ставке налога на недвижимость;

– данные бухгалтерского учета и другие необходимые документы соответствующих служб юридического лица, или выписки из доходов и расходов организаций и

индивидуальных предпринимателей, применяющих упрощенную систему налогообложения (далее – книга учета);

– сведения о возможности (невозможности) осуществления раздела объекта недвижимости на два или более объекта недвижимости, вычленения изолированного помещения из капитального строения, определения порядка пользования земельным участком и (или) изолированным помещением в капитальном строении (в случае оценки стоимости доли в имущественном праве или определении размера компенсации за долю в имущественном праве);

– акт осмотра заказчиком оценки;

– другие.

Необходимость предоставления всех документов или их части определяет оценщик.

Для целей оценки, приведенных в 4.2, перечисления а) – в), заказчик оценки предоставляет копию инвентарной карточки объекта оценки (для юридического лица или индивидуального предпринимателя), копию технического паспорта и копию свидетельства (удостоверения) о государственной регистрации капитального строения (здания, сооружения), изолированного помещения, гаража или иного недвижимого улучшения, а в случае реконструкции, модернизации или иных аналогичных работ (далее – реконструкции) – перечисленные документы по объемно-планировочным показателям с вне-сенными в них после завершения реконструкции изменениями.»

12. Подпункт 5.3.2. Второй и третий абзацы изложить в новой редакции:

«– сведения из единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним (далее – ЕГРНИ);

– сведения из реестра цен на земельные участки государственного земельного кадастра и регистра стоимости земель, земельных участков государственного земельного кадастра;»;

одинадцатый абзац. Заменить слова: «риэлтерских агентств» на «риэлтерских организаций», «Интернет-сайтах» на «интернет-сайтах или на других государственных информационных ресурсах глобальной компьютерной сети Интернет».

13. Подпункт 5.3.3 изложить в новой редакции:

«5.3.3 Правила анализа и представления информации отражены в ТКП 52.0.01.».

14. Подпункт 5.3.4 исключить.

15. Подпункт 5.3.5. Заменить слова: «СТБ 52.0.01 (подпункт 8.2.2.2а) или СТБ 52.3.01 (подпункт 12.1.3)» на «ТКП 52.0.01».

16. Подпункт 5.3.6. Заменить слова: «СТБ 52.0.01 (подпункт 8.2.2.2 б) или СТБ 52.3.01 (подпункт 12.1.4)» на «ТКП 52.0.01».

17. Подпункт 5.4.2 изложить в новой редакции:

«5.4.2 Заказчик оценки обеспечивает осмотр объекта оценки на месте его расположения».

18. Подпункт 5.4.3. Исключить слова: «оценщиком или комиссией заказчика оценки».

19. Подпункт 5.4.4 изложить в новой редакции:

«5.4.4 Если в состав объекта оценки входят несколько недвижимых улучшений (здания, сооружения, благоустройство и др.), производится осмотр каждого из них. При выявлении по результатам осмотра недвижимых улучшений, относящихся к объекту оценки и являющимися его принадлежностями, оценка стоимости которых не предусмотрена договором, исполнитель оценки составляет перечень таких объектов, подлежащих независимой оценке и письменно информирует об этом заказчика оценки. Оценка стоимости недвижимых улучшений, выявленных по результатам осмотра, производится в случае заключения дополнительного соглашения к договору. В противном случае оценщик в предпосылках и ограничениях отражает факт наличия недвижимых улучшений, относящихся к объекту оценки, но не включенных в его состав, а также влияние этого факта на результат независимой оценки. При этом учитывается их состояние на дату осмотра.»

20. Подпункт 5.4.6. Исключить слова: «, в том числе указанными в постановлении (определении)».
21. Подпункт 5.4.7. Исключить слова: «, в том числе указанных в постановлении (определении),».
22. Подпункт 5.4.9. Заменить слова: «комиссии заказчика» на «заказчиком».
23. Подпункт 5.4.10. Заменить слова: «СТБ 52.0.01 (подпункт 8.2.2.3)» на «ТКП 52.0.01», «подписанный комиссией заказчика оценки» на «подписанный заказчиком оценки»;
- исключить слова: «, либо в постановлении (определении)», «, в том числе указанные в постановлении (определении),», «, указанными в постановлении (определении)».
24. Подпункт 5.4.11. Заменить слова: «акт физического износа» на «акт определения физического износа».
25. Пункт 5.5. Заменить слова: «СТБ 52.0.01 (подпункт 8.2.2.4)» на «ТКП 52.0.01».
26. Пункт 5.8 изложить в новой редакции:
- «5.8. Описание объекта оценки (техническое и иное, включая перечень ограничений (обременений) прав на объект оценки при их наличии) состоит из описания земельного участка, недвижимых улучшений и других улучшений, входящих в состав объекта оценки.»
27. Пункт 5.9 изложить в новой редакции:
- «5.9 Обоснование применения использованных методов оценки и методов расчета стоимости производится в соответствии с настоящим техническим кодексом, ТКП 52.0.01, ТКП 52.2.07.»
28. Пункт 5.10 изложить в новой редакции:
- «5.10 Расчеты и их обоснование, определение стоимости выбранными методами оценки и методами расчета стоимости, производятся в соответствии с ТКП 52.0.01 и настоящим техническим кодексом, а при оценке стоимости подъемно-транспортного оборудования и котлов, входящих в состав объекта оценки,- в соответствии с ТКП52.4.01 (а также могут производиться на основании СТБ 52.4.01) с учетом оцениваемых имущественных прав, финансовых интересов и других особенностей объекта оценки. Цены оценки принимаются в соответствии с ТКП 52.0.01.»
29. Пункт 5.11. Первое предложение. Заменить слова: «СТБ 52.0.01 (подпункт 8.2.2.10)» на «ТКП 52.0.01»;
- второе предложение исключить.
30. Подпункт 5.11.5 исключить.
31. Пункты 5.12–5.14 изложить в новой редакции:
- «5.12 Отчет об оценке должен включать:
- номер и дату отчета об оценке;
 - наименование объекта оценки;
 - краткие факты и выводы по результатам оценки;
 - данные, использованные для оценки, с указанием их источника;
 - анализ данных, использованных для оценки;
 - основные предпосылки и ограничения, с учетом которых проводилась оценка;
 - анализ рынка объектов-аналогов (в случае использования рыночных методов 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;
 - расчеты и их обоснование, описание процедуры определения стоимости выбранными методами оценки и методами расчета стоимости;
 - результат независимой 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.

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

5.13 Оформление заключения об оценке производится в соответствии с ТКП 52.0.01.

5.14 Оформление отчета об оценке производится в соответствии с ТКП 52.0.01, а также рекомендуется использовать СТБ 52.3.01 с учетом особенностей объектов оценки.».

32. Пункты 5.15–5.16 исключить.

33. Пункт 5.17. Заменить слова: «СТБ 52.0.01 (подпункты 8.3.9, 8.3.10)» на «ТКП 52.0.01».

34. Раздел 6. Везде по тексту заменить слова: «жилой комнаты» на «изолированной жилой комнаты», «жилых комнат» на «изолированных жилых комнат», «жилая комната» на «изолированная жилая комната».

35. Подпункт 6.4.1.1. Шестой абзац. Исключить слова: «(подпункты 7.4.1–7.4.2.5)».

36. Подпункт 6.4.1.7. Второй абзац. Заменить слова: «Министерством строительства и архитектуры Республики Беларусь» на «Министерством архитектуры и строительства Республики Беларусь».

37. Подпункт 6.4.2. Третий абзац. Заменить слово: «организации» на «организацией».

38. Подпункт 6.4.3.7. Изложить в новой редакции: «6.4.3.7 Проверка правильности отражения в бухгалтерском учете процентов по кредиту может производиться в соответствии с приложением Г.».

39. Подпункт 6.4.4.4.3. Четвертый абзац. Заменить слово: «объект» на «объекта».

40. Подпункт 6.4.4.5.1. Третий абзац. Заменить слова: «акт приемки объекта оценки в эксплуатацию (далее – акт ввода в эксплуатацию)» на «акт приемки в эксплуатацию объекта, законченного возведением, реконструкцией, реставрацией, благоустройством (далее – акт приемки в эксплуатацию)».

41. Подпункт 6.4.4.5.6. Третий абзац. Заменить слова: «подрядном способе строительства» на «строительстве подрядным способом»;

четвертый абзац. Заменить слова: «хозяйственным способе строительства» на «строительстве хозяйственным способом».

42. Подпункт 6.4.4.6. Седьмой абзац. Исключить слова: «(пункт 9.9.7)».

43. Подпункт 6.4.4.8. Пятый абзац исключить.

44. Пункт 6.7. Заменить слова: «СТБ 52.0.01 (подпункт 8.2.2.10.4а, 8.2.2.10.4б)» на «ТКП 52.0.01».

45. Пункт 7.1, подпункт 7.1.1. Везде по тексту заменить слова: «процедура независимой оценки» на «процедура оценки».

46. Подпункт 7.1.2. Исключить слово: «только».

47. Пункт 7.2 изложить в новой редакции:

«7.2 При оценке объектов недвижимости, элементов объектов недвижимости, долей в имущественном праве на объект недвижимости рыночными методами оценки в зависимости от целей оценки рекомендуется использовать предметы оценки, указанные в СТБ 52.3.01.».

48. Подпункт 7.2.1. Второй абзац. Заменить слова: «Едином государственном регистре недвижимого имущества (далее – ЕГРНИ)» на «ЕГРНИ».

49. Пункт 7.3. изложить в новой редакции:

«7.3 При оценке улучшений, в том числе недвижимых улучшений и их элементов, долей в имущественном праве на них рыночными методами оценки в зависимости от целей оценки рекомендуется использовать предметы оценки, указанные в СТБ 52.3.01.».

50. Подпункт 7.5.5. Исключить слова: «в соответствии с ТКП 52.3.01 (подпункты 8.5.1–8.5.1.5).».

51. Пункт 8.2. Второй абзац. Заменить слово: «другое» на «другие».

52. Подпункт 8.6.5.1. Заменить слова: «СТБ 52.2.01» на «ТКП 52.2.07.».

53. Подпункт 8.6.5.5. Заменить слова: «реестре имущества, находящегося в собственности Республики Беларусь» на «Едином реестре государственного имущества (далее – ЕРГИ)», «СТБ 52.2.01» на «ТКП 52.2.07».

54. Подпункт 8.6.5.7. Заменить слова: «СТБ 52.2.01» на «ТКП 52.2.07».

55. Подпункт 8.6.8.2. Заменить слова: «ТКП 52.2.01» на «нормативными правовыми актами, в том числе ТНПА, на основании которых проводилась кадастровая оценка земель согласно Приложению А ТКП 52.2.07».

56. Подпункт 8.6.8.3.5. Заменить слово: «оценка» на «оценки».

57. Подпункт 8.6.11.4. Заменить слово: «корректирующей» на «корректирующий».

58. Пункт 8.6.12. Заменить слова: «СТБ 52.2.01» на «ТКП 52.2.07».

59. Пункт 8.7. Второй абзац. Заменить слово: «информация» на «информации».

60. Подпункты 8.8.3, 8.12.2.2. Заменить слова: «акт приемки объекта оценки в эксплуатацию» на «акт приемки в эксплуатацию».

61. Подпункт 8.8.7.1. Третий абзац. Заменить слова: «подрядном способе строительства» на «строительстве подрядным способом»;

четвертый абзац. Заменить слова: «хозяйственном способе строительства» на «строительстве хозяйственным способом».

62. Пункты 8.9–8.11. Заменить слова: «жилых комнат» на «изолированных жилых комнат» (2 раза), «жилой комнаты» на «изолированной жилой комнаты»(4 раза), «жилая комната» на «изолированная жилая комната» (1 раз).

63. Подпункт 8.12.1.3. Исключить слова: «подлежит корректировке Государственным комитетом по имуществу Республики Беларусь, если изменения законодательства приведут к его увеличению или уменьшению».

64. Подпункт 8.13.3. Заменить слова: «Интернет-сайтах» на «интернет-сайтах или на других государственных информационных ресурсах глобальной компьютерной сети Интернет».

65. Подпункт 8.16.12.2. Заменить слово: «объект» на «объекта».

66. Подпункт 8.16.7.5.2. Пятый абзац изложить в новой редакции:

«Нормативный срок службы конструктивных элементов недвижимых улучшений может приниматься в соответствии с ТКП 45-1.04-305».

67. Пункт 9.2. Первое предложение изложить в новой редакции:

«Сбор и анализ информации рекомендуется производить в соответствии с СТБ 52.3.01».

68. Пункт 9.3. Первый абзац изложить в новой редакции:

«9.3 Выбор метода расчета стоимости производится в соответствии с 9.3.1–9.3.5».

69. Пункт 9.4 изложить в новой редакции:

«9.4 Потенциальный валовой доход рекомендуется определять в соответствии с СТБ 52.3.01».

70. Пункт 9.5. Исключить слова: «(подпункты 9.4.5, 9.5.1)».

71. Подпункты 9.5.1, 9.6.4.1. После слов: «жилым комнатам» дополнить словами «(изолированным жилым комнатам)».

72. Подпункт 9.6.3. Заменить слова: «представлена в СТБ 52.3.01 (пункт 9.5)» на «рекомендуется производить в соответствии с СТБ 52.3.01».

73. Подпункт 9.6.4. Заменить слова: «производится в соответствии с СТБ 52.3.01 (подпункт 9.5.1)» на «рекомендуется производить в соответствии с СТБ 52.3.01».

74. Подпункт 9.9.3.4. Заменить слова: «выполняется в соответствии с СТБ 52.1.01 и ТКП 52.1.01» на «выполняется в соответствии с ТКП 52.1.01».

75. Пункт 9.12. Исключить слова: «(пункт 9.6)».

76. Пункт 9.14. Исключить слова: «(подпункт 9.7.1)».

77. Пункт 9.15. Заменить слова: «производится» на «рекомендуется производить»; исключить слова: «(подпункт 9.7.2)».

78. Пункт 9.17. Исключить слова: «(подпункт 9.8.3.1)».

79. Пункт 9.18. Изложить в новой редакции: «9.18 Общий коэффициент капитализации по моделям собственности зависит от способа возврата капитала и может определяться в соответствии с СТБ 52.3.01.».

80. Пункт 9.20. Исключить слова: «(подпункт 9.7.4)».

81. Подпункт 9.20.1 изложить в новой редакции:

«9.20.1 Коэффициент капитализации для земли определяется в соответствии с ТКП 52.2.07 или по безрисковой норме.».

82. Пункт 9.21 изложить в новой редакции:

«9.21 Определение стоимости объекта недвижимости методами расчета стоимости производится в соответствии с 9.22–9.28.».

83. Пункт 9.30 изложить в новой редакции:

«9.30 Виды методов остатка рекомендуется принимать в СТБ 52.3.01.».

84. Пункт 9.31. Первое предложение изложить в новой редакции:

«9.31 Процедуру оценки объектов недвижимости методом остатка рекомендуется выполнять и отражать в отчете об оценке в соответствии с СТБ 52.3.01.».

85. Пункт 10.1. Заменить слова: «Процедура оценки сравнительным методом оценки представлена в СТБ 52.3.01 (пункты 10.2–10.11)» на «Процедуру оценки сравнительным методом оценки рекомендуется выполнять и отражать в отчете об оценке согласно СТБ 52.3.01».

86. Пункт 10.3. После слов: «жилых комнат» дополнить словами: «(изолированных жилых комнат)».

87. Пункт 10.6. Заменить слова: «производится в соответствии с СТБ 52.3.01 (пункты 10.7–10.7.8)» на «рекомендуется производить в соответствии с СТБ 52.3.01».

88. Пункт 10.7. Заменить слова: «производится в соответствии с СТБ 52.3.01 (пункты 10.8–10.8.5.)» на «рекомендуется производить в соответствии с СТБ 52.3.01».

89. Подпункт 10.8.1. Заменить слово: «методом» на «метод».

90. Подпункт 10.8.1.3. После слов: «жилых комнат» дополнить словами: «(изолированных жилых комнат)».

91. Пункт 10.10. Первое предложение изложить в новой редакции:

«Методы расчета корректировок рекомендуется принимать в соответствии с СТБ 52.3.01.»

92. Подпункт 10.10.2.3.3. После слов: «жилой комнаты» дополнить словами «(изолированной жилой комнаты)».

93. Пункт 10.11 изложить в новой редакции:

«10.11 Правила проведения корректировок цен (стоимости) объектов-аналогов по методам расчета стоимости рекомендуется применять в соответствии с СТБ 52.3.01.».

94. Пункт 10.12.7. Исключить слова: «(пункт 10.9)».

95. Подпункт 10.12.11. Заменить слова: «санитарных норм, норм пожарной безопасности» на «санитарных норм и правил, норм и правил пожарной безопасности».

96. Пункт 10.16. После слов: «жилая комната» дополнить словами: «(изолированная жилая комната)».

97. Пункт 10.21, подпункты 10.21.1, 10.21.2. После слов: «жилую комнату» дополнить словами «(изолированную жилую комнату)».

98. Пункт 10.12.7. Исключить слова: «(пункт 10.9)».

99. Пункт 11.2. Заменить слова: «СТБ 52.2.01» на «ТКП 52.2.07».

100. Раздел 12. Наименование раздела. Исключить слово: «независимой».

101. Пункт 12.2 исключить.

102. Пункт 12.3. Исключить слово: «независимой» (2 раза);

перечисление к) изложить в новой редакции:

«к) описание объекта оценки (техническое и иное, включая перечень ограничений (обременений) прав на объект оценки при их наличии);».

103. Подпункт 12.3.2. Третий абзац. Заменить слово: «собственника» на «местного исполнительного и распорядительного органа»;

седьмой абзац. Заменить слово: «территориального» на «местного»;

девятый абзац. Заменить слова «акт приемки» на «акт сдачи-приемки»;

десятый абзац изложить в новой редакции:

« – акт приемки в эксплуатацию объекта оценки после завершения реконструкции;»;

шестнадцатый абзац. Заменить слова: «должны быть заверены» на «заверяются в соответствии с ТКП 52.0.01».

104. Подпункт 12.3 3. Заменить слова: «СТБ 52.0.01 (подпункт 8.2.2.2)» на «ТКП 52.0.01»;

второй абзац. Исключить слова: «, за которым указанное имущество закреплено на праве хозяйственного ведения или оперативного управления»;

третий абзац. Второе предложение изложить в новой редакции: «Фактическое состояние, состав имущества, передаваемого в аренду до реконструкции принимается по акту приемки-передачи в аренду этого имущества (далее-акт приемки-передачи).»;

пятый абзац изложить в новой редакции: «Сведения о составе и состоянии арендуемого имущества после реконструкции принимаются в соответствии с договором аренды (дополнительным соглашением к нему), актом приемки-передачи, составленным после проведения реконструкции. При этом проверяется соответствие данных технического паспорта после реконструкции сведениям, отраженным в договоре аренды и акте приемки-передачи к нему.»;

шестой абзац. Первое предложение исключить;

восьмой абзац. Заменить слова: «актов приемки» на «акты сдачи-приемки»;

девятый и десятый абзацы. Заменить слово: «акты» на «акты сдачи-приемки»;

двенадцатый абзац. Заменить слова: «о необходимости согласования с собственником имущества перечня и состава неотделимых улучшений, затраты по которым компенсируются арендатору при выкупе арендуемых недвижимых улучшений» на «о наличии таких неотделимых улучшений. Решение собственника должно быть представлено в исходной информации к отчету об оценке. Оценщик в предпосылках и ограничениях отражает факт отсутствия договора аренды на вспомогательные неотделимые улучшения и решение собственника об учете или исключении неотделимых улучшений из состава затрат, подлежащих возмещению арендатору.».

105. Подпункт 12.3.5. Заменить слова: «описание объекта оценки» на «описание объекта оценки (техническое и иное, включая перечень ограничений (обременений) прав на объект оценки при их наличии)».

106. Пункты 13.13, 13.15. Заменить слова: «реестре имущества, находящегося в собственности Республики Беларусь» на «ЕРГИ».

107. Пункт 13.19 исключить.

108. Приложение А. Заменить слово: «обязательное» на «справочное»;

наименование приложения изложить в новой редакции:

«Акт осмотра заказчиком оценки жилого дома»;

заменить слова: «комиссией заказчика оценки» на «заказчиком оценки».

109. Приложение Б. Заменить слово: «обязательное» на «справочное».

110. Приложение Д. Заменить ссылку: «[11]» на «[9]».

111. Приложение Е. Заменить слова: «обязательное» на «справочное», «подрядном способе строительства» на «строительстве подрядным способом», «хозяйственном способе строительства» на «строительстве хозяйственным способом».

112. Приложение Л. Заменить слово: «обязательное» на «справочное».

113. Приложение М. Заменить слово: «обязательное» на «справочное».

114. Приложение Г. Таблица. Боковик. Исключить ссылки: «[8]», «[10]»;

дополнить после слов: «Инструкция по бухгалтерскому учету основных средств» словами «Утверждена постановлением Министерства финансов Республики Беларусь от 12.12.2001 № 118»;

заменить ссылку: «[9]» на «[8]»;

последнюю строку дополнить после слов: «Постановление Министерства финансов Республики Беларусь от 11 марта 2013 г. № 16» словами «О некоторых вопросах бухгалтерского учета».

115. Приложение Я. Заменить слова: «описание объекта оценки (объекта-аналога)» на «описание объекта оценки (объекта-аналога) (техническое и иное, включая перечень ограничений (обременений) прав на объект оценки при их наличии)».

116. Библиографию изложить в новой редакции:

«Библиография»

[1] Нормативные сроки службы основных средств

Утверждены постановлением Министерства экономики Республики Беларусь от 30 сентября 2011 г. № 161

[2] Инструкция об основаниях назначения и порядке технической инвентаризации недвижимого имущества, а также проверки характеристик недвижимого имущества при совершении регистрационных действий

Утверждена постановлением Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 24 марта 2015 г. № 11

[3] Инструкция о порядке начисления амортизации основных средств и нематериальных активов

Утверждена постановлением Министерства экономики, Министерства финансов и Министерства строительства и архитектуры Республики Беларусь от 27 февраля 2009 г. № 37/18/6

[4] Коэффициенты типа населенного пункта

Утверждены постановлением Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 17 ноября 2000 г. № 17

[5] Нормы для оценки жилых домов, садовых домиков, дач, примыкающих к ним строений, а также расположенных отдельно от них хозяйственных (подсобных и дворовых) построек и гаражей

Утверждены постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 17 мая 2007 г. № 623

[6] Закон Республики Беларусь от 20 июня 2008 г. № 345-З «Об ипотеке»

[7] Тарифы (ставки) на риэлтерские услуги, в том числе на риэлтерские услуги по содействию при заключении, исполнении, прекращении договоров купли-продажи объектов недвижимости

Утверждены постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 14 марта 2008 г. № 386

[8] Инструкция по бухгалтерскому учету основных средств

Утверждена постановлением Министерства финансов Республики Беларусь от 30 апреля 2012 г. № 26

[9] Методические указания по переоценке основных фондов, предприятий, организаций и учреждений

Утверждены постановлением Государственного комитета по статистике и анализу Республики Беларусь от 21 июля 1992 г. № 39».

Заместитель Председателя
Государственного комитета
по имуществу Республики Беларусь

В.А.Абрамов

руководитель (уполномоченное руководителем
должностное лицо) организации-разработчика,
наименование организации-разработчика

подпись

расшифровка подписи