

ИЗМЕНЕНИЕ № 1 ТКП 52.3.03-2013 (03150)

**Оценка стоимости объектов гражданских прав
ОЦЕНКА СТОИМОСТИ МНОГОЛЕТНИХ НАСАЖДЕНИЙ**

**Ацэнка вартасці аб'ектаў грамадзянскіх праў
АЦЭНКА ВАРТАСЦІ ШМАТГАДОВЫХ НАСАДЖЭННЯЎ**

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**

Содержание. Заменить слова: «обязательное» на «справочное» (4 раза);
пункт 5 изложить в новой редакции: «5 Процедура оценки»;
приложение Б. Заменить слова: «комиссией заказчика оценки» на «заказчиком оценки»;
приложение В. Заменить слова: «комиссией заказчика оценки» на «заказчиком оценки»;
приложение П. Заменить слова: «комиссией заказчика оценки» на «заказчиком оценки».

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.»

Раздел 2. Третий–восьмой абзацы изложить в новой редакции:

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

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

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

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 52.3.02-2015 (33520) Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка стоимости жилых домов, садовых домиков (дач) и жилых помещений, за исключением объектов незавершенного строительства

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

дополнить абзацами после восьмого:

«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».

Раздел 3. Первый абзац 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 52.3.02, а также следующие термины и определения:».

Пункт 3.1. Первый абзац изложить в новой редакции:

«3.1 многолетние насаждения: Объекты растительного мира, расположенные на определенной территории.».

Пункт 3.14. Исключить слова: «(ГОСТ 28329)».

Пункт 3.25. Заменить слова: «, содержанию и реконструкции» на «и содержанию».

Пункт 3.27. Исключить слова: «(ГОСТ 28329)».

Пункт 3.32. Заменить слова: «Противоэрозионные и водоохранные, естественные и искусственно созданные насаждения, не входящие в лесной фонд, предназначенные» на «Естественная и искусственно созданная древесно-кустарниковая растительность (насаждения), не входящая в лесной фонд, предназначенная».

Раздел 3 дополнить абзацем после последнего:

«Для целей настоящего технического кодекса рекомендуются использовать термины и определения, установленные в СТБ 52.0.01, СТБ 52.0.02, СТБ 52.3.01.».

Пункт 4.1. Второй абзац изложить в новой редакции:

«– единого объекта недвижимого имущества, представляющего собой совокупность земельного участка и его недвижимых улучшений, в том числе многолетних насаждений, включая имущественные права на них (далее – объект недвижимости);»;

третий абзац изложить в новой редакции:

«– недвижимых улучшений, в том числе:»;

дополнить абзацем после последнего:

«В рамках настоящего технического кодекса однолетние цветники и напочвенный покров не оцениваются.»;

Пункт 4.2. Четвертый абзац. Заменить слова: «в процедуре банкротства» на «в процедуре экономической несостоятельности (банкротства)»;

девятнадцатый абзац исключить.

Раздел 5. Заменить слова: «Порядок проведения независимой оценки» на «Процедура оценки».

Пункт 5.1 изложить в новой редакции:

«5.1 Процедура оценки может включать следующие этапы:

а) заключение договора на оказание услуг по проведению независимой оценки (далее – договор), 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) описание предпосылок и ограничений, с учетом которых определялся результат независимой оценки;

ж) анализ рынка недвижимости (в случае использования рыночных методов оценки);

и) анализ местоположения объекта оценки;

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

л) обоснование применения использованных методов оценки и методов расчета стоимости;

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

н) обоснование результата независимой оценки;

о) составление и оформление отчета об оценке;

п) составление и оформление заключения об оценке.

Процедура оценки индексным методом оценки осуществляется в соответствии с перечислениями а), б), г), м), о), п). В случае необходимости порядок проведения оценки стоимости индексным методом оценки может дополнительно включать перечисления в), е), и), к).

Если независимая оценка производится для цели оценки, отраженной в 4.2, перечисление с), в порядок проведения независимой оценки включаются перечисления а), б), в), г), е), к), л), м), о), п), а выделение (разделение) первоначальной стоимости инвентарного объекта производится в соответствии с 7.4.»

Пункт 5.2. Первый абзац изложить в новой редакции:

«Составление задания на оценку производится в соответствии с ТКП 52.0.01.»;

второй и третий абзацы исключить;

четвертый абзац. Первое предложение исключить;

второе предложение. Заменить слова: «указываются» на «в задании на оценку указываются»;

третье предложение. Заменить слова: «систематизируются» на «рекомендуется систематизировать»;

пятый–восьмой абзацы исключить.

Пункт 5.3 исключить.

Пункт 5.3.1 исключить.

Пункт 5.3.2 изложить в новой редакции:

«5.3.2 Состав исходной информации для проведения оценки стоимости включает следующие документы:

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

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

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

– копию паспорта ландшафтно-архитектурного объекта (при его наличии), рабочего дневника учета объектов растительного мира [5], [6], проекта санитарно-защитной зоны либо другого документа по учету объектов растительного мира;

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

– сведения о расходах на содержание и эксплуатацию объекта оценки;

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

– сведения о затратах по многолетним насаждениям, в том числе затратах на посадку, уход, удобрения, обработку, содержание и др.;

– копию инвентарной карточки учета объекта основных средств по объекту оценки (далее – инвентарная карточка) или первичных учетных документов (счета-фактуры, товарно-транспортные накладные, другие);

– сведения о доходах по объекту оценки;

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

– копию проектно-сметной документации по объекту 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 других необходимых документов соответствующих служб юридического лица, или выписок из книг и учета доходов и расходов организаций

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

- акт осмотра заказчиком оценки;
- другие.

Необходимость использования всех документов или их части определяется оценщиком.».

Пункт 5.3.3. Абзацы первый–третий изложить в новой редакции:

«В процедуре оценки объектов оценки, приведенных в настоящем техническом кодексе, могут использоваться следующие источники информации:

- 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;».

Пункт 5.3.4 изложить в новой редакции:

«5.3.4 Правила анализа и отбора исходной информации, оформления и представления ее в отчете об оценке отражены в ТКП 52.0.01.».

Пункт 5.3.5 исключить.

Пункт 5.3.6 изложить в новой редакции:

«5.3.6 Описание процедуры оценки производится в соответствии с ТКП 52.0.01.».

Пункт 5.3.7 изложить в новой редакции:

«5.3.7 Анализ данных, использованных для оценки стоимости, производится в соответствии с ТКП 52.0.01.».

Пункт 5.4.2 исключить.

Пункт 5.4.3 изложить в новой редакции:

«5.4.3 Заказчик оценки обеспечивает возможность проведения осмотра объекта оценки на месте его расположения.».

Пункт 5.4.4.1. Исключить слова: «оценщиком или комиссией заказчика оценки».

Пункт 5.4.4.1.2 изложить в новой редакции:

«5.4.4.1.2 Если в состав объекта оценки входят несколько недвижимых улучшений (здания, сооружения, благоустройство, многолетние насаждения), производится осмотр каждого из них. При выявлении по результатам осмотра недвижимых улучшений, относящихся к объекту оценки и являющихся его принадлежностями, оценка стоимости которых не предусмотрена договором, исполнитель оценки составляет перечень таких объектов 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 предположениях 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.».

Пункт 5.4.4.1.3. Заменить слова: «собственником объекта оценки, другими заинтересованными лицами, в том числе указанными в постановлении (определении)» на «третьими лицами».

Пункт 5.4.4.1.4. Заменить слова: «собственника или третьих лиц, в том числе указанных в постановлении (определении),» на «третьих лиц».

Пункт 5.4.4.1.5 изложить в новой редакции:

«5.4.4.1.5. По результатам осмотра недвижимых улучшений (зданий, сооружений, изолированных помещений, помещений, благоустройства или его части) составляется акт осмотра оценщиком согласно приложению Б или акт осмотра заказчиком оценки согласно приложению В.».

Пункт 5.4.4.2.1 изложить в новой редакции

«При выявлении по результатам осмотра дополнительных многолетних насаждений, относящихся к объекту оценки, оценка стоимости которых не предусмотрена договором, исполнитель оценки составляет перечень таких объектов, и письменно информирует об

этом заказчика оценки. Оценка стоимости многолетних насаждений, 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.».

Пункт 5.4.4.2.2. Заменить слова: «собственником объекта оценки, другими заинтересованными лицами, в том числе указанными в постановлении (определении)» на «третьими лицами».

Пункт 5.4.4.2.3. Заменить слова: «комиссией заказчика оценки» на «заказчиком оценки».

Пункт 5.4.4.2.4. Пятый абзац. Заменить слова: «по его поручению третьими лицами, в том числе указанными в постановлении (определении)» на «третьими лицами».

Пункт 5.4.4.2.5 исключить.

Пункт 5.4.4.2.6. Второе предложение изложить в новой редакции:

«В случае необходимости выполнения указанных работ при проведении независимой оценки исполнитель оценки информирует об этом заказчика оценки.»;
дополнить предложением после последнего:

«Исполнитель оценки может привлекать на договорной основе в соответствии с законодательством специалистов либо организации, специализирующиеся на выполнении данных работ.».

Пункт 5.4.4.2.8 изложить в новой редакции:

«5.4.4.2.8 По результатам осмотра многолетних насаждений составляется акт осмотра оценщиком согласно приложению Н или акт осмотра заказчиком оценки согласно приложению П.».

Пункт 5.4.6 изложить в новой редакции:

«5.4.6 При проведении независимой оценки без осмотра в случаях, предусмотренных в ТКП 52.0.01, СТБ 52.3.01 и в настоящем техническом кодексе, заказчиком оценки или третьими лицами предоставляются все идентификационные характеристики объекта оценки, а также акт осмотра.».

Пункт 5.4.7. Исключить слова: «, указанные в постановлении (определении),».

Пункт 5.4.9 исключить.

Пункт 5.4.10 исключить.

Пункт 5.5 изложить в новой редакции:

«5.5 Описание предпосылок и ограничений, с учетом которых определялся результат независимой оценки, производится в соответствии с ТКП 52.0.01.».

Пункт 5.6.4. Третий абзац. Заменить слово: «России» на «Российской Федерации»;
четвертый абзац изложить в новой редакции:

«Республики Польша, Латвийской Республики, Литовской Республики и Эстонской Республики;»;

последний абзац. Исключить слова «СТБ 52.1.01 и».

Пункт 5.9 изложить в новой редакции:

«5.9 Обоснование применения использованных методов оценки и методов расчета стоимости производится в соответствии с ТКП 52.0.01, ТКП 52.2.07 и настоящим техническим кодексом.».

Пункт 5.10 изложить в новой редакции:

«Расчеты и их обоснование, определение стоимости выбранными методами оценки и методами расчета стоимости производятся в соответствии с ТКП 52.0.01, ТКП 52.2.07 и настоящим техническим кодексом с учетом оцениваемых имущественных прав, финансовых интересов и других особенностей объекта оценки. Цены оценки принимаются в соответствии с ТКП 52.0.01.».

Пункт 5.11. Второй абзац. Исключить слова: «, наличие сервитутов».

Пункты 5.11.5–5.11.9 исключить.

Пункт 5.12 исключить.

Пункт 5.13 изложить в новой редакции:

«5.13 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.»

Пункты 5.13.1–5.13.6 исключить.

Пункт 5.14 изложить в новой редакции:

«5.14 Оформление заключения об оценке производится в соответствии с ТКП 52.0.01. 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.»

Пункты 5.14.1–5.14.3 исключить.

Пункты 5.15–5.18 исключить.

Пункт 5.19. Заменить слова: «СТБ 52.0.01 (подпункты 8.3.8, 8.3.9)» на «ТКП 52.0.01».

Пункт 6.4.1. Седьмой абзац. Заменить слова: «коэффициенту изменения стоимости основных средств вида (группы) основных средств» на «коэффициенту изменения стоимости видов (групп) основных средств».

Пункт 6.4.2.1. Заменить слова: «государственными юридическими лицами было принято решение о непроведении переоценки» на «юридическим лицом не проводилась переоценка».

Пункт 6.6.2. Восьмой абзац. Заменить слова: «коэффициенты изменения стоимости основных средств, вида (группы) основных средств, доводимые» на «коэффициенты изменения стоимости видов (групп) основных средств, ежемесячно доводимые».

Пункт 7.1. Четвертый абзац изложить в новой редакции:

«затратного метода, основанного на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки за вычетом его износа, или на разнице активов и обязательств по балансу.»

Пункт 7.3.6. Первый абзац. Исключить слова: «СТБ 52.1.01 и»;

второй абзац. Заменить слова: «законодательством о бухгалтерском учете» на «законодательством о бухгалтерском учете и отчетности».

Пункт 7.6 исключить.

Подпункт 8.4.2. Первый абзац. Изложить в новой редакции:

«Процедура оценки объекта недвижимости методом построения включает следующие этапы:».

Подпункт 8.4.3. Первый абзац. Заменить слова: «порядок оценки» на «процедура оценки».

Пункт 8.5. Второе предложение исключить;
третье предложение. Заменить слова: «СТБ 52.2.01» на «ТКП 52.2.07».

Пункт 8.6.2 изложить в новой редакции:

«8.6.2 Первоначальная стоимость многолетних насаждений может определяться на основании информации и документов по объекту оценки (инвентарной карточки, проектно-сметной документации, акта приемки в эксплуатацию объекта, законченного возведением, реконструкцией, реставрацией, благоустройством (далее – акт приемки в эксплуатацию) и другие).».

Пункт 8.6.3.7. Заменить слово: «дале» на «далее».

Пункт 8.6.3.9.3. Заменить слова: «ТКП 45-3.02» на «ТКП 45-3.02-69».

Пункт 8.7. Второй абзац изложить в новой редакции:

«Стоимость восстановления и стоимость замещения рассчитывается путем приведения первоначальной стоимости объекта оценки к текущему уровню цен на дату оценки с применением соответствующих индексов изменения стоимости строительно-монтажных работ (далее – СМР) и рассчитанных на их основе коэффициентов СМР, коэффициентов дооценки СМР или статистических индексов стоимости СМР и рассчитанных на их основе сводных статистических коэффициентов СМР в соответствии с порядком определения стоимости восстановления (замещение) недвижимых улучшений, изложенным в ТКП 52.3.01 и ТКП 52.3.02, а также комбинированным методом.».

Подпункты 8.7.1–8.7.4 исключить.

Подпункт 8.7.5.3.4. Исключить слова: «в соответствии с формулой (19)».

Пункт 9.2. Первый абзац изложить в новой редакции:

«Процедура оценки доходным методом оценки включает следующие этапы:».

Подпункт 9.7.1. Исключить слова: «(приложения М-П)».

Подпункт 9.7.6. Заменить слова: «ТКП 52.30.2» на «ТКП 52.3.02».

Пункт 9.10. Исключить слова: «(подпункты 9.14-9.15)».

Подпункт 9.10.2. Исключить слова: «(подпункт 9.15.5)».

Подпункт 9.11.1 изложить в новой редакции:

«9.11.1 Расчет стоимости объекта недвижимости методом прямой капитализации, методом капитализации по норме отдачи с применением расчетных моделей, методом валового мультипликатора, методом остатка производится в соответствии с ТКП 52.3.01.».

Пункт 10.2. Первый абзац изложить в новой редакции:

«Процедура оценки сравнительным методом оценки включает следующие этапы:».

Пункт 11.2. Исключить слова: «(подпункт 11.2)».

Пункт 11.3. Исключить слова: «(подпункт 11.3)».

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

Приложение В. Заменить слова: «обязательное» на «справочное», «комиссией заказчика оценки» на «заказчиком оценки».

Приложение Н. Заменить слово: «обязательное» на «справочное».

Приложение П. Заменить слова: «обязательное» на «справочное», «комиссией заказчика оценки» на «заказчиком оценки».

Библиография. Абзацы четвертый–шестой изложить в новой редакции:

«[4] Положение о порядке определения условий осуществления компенсационных посадок либо компенсационных выплат стоимости удаляемых объектов растительного мира

Утверждено постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 25 октября 2011 г. № 1426

[5] Инструкция о порядке государственного учета объектов растительного мира, расположенных на землях населенных пунктов, и обращения с ними

Утверждена постановлением Министерства жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь от 29 декабря 2004 г. № 40

[6] Инструкция о порядке ведения учета объектов растительного мира и обращения с ними

Утверждена постановлением Министерства природных ресурсов и охраны окружающей среды Республики Беларусь от 15 декабря 2016 г. № 40»;

абзацы восьмой–десятый изложить в новой редакции:

- «[8] Ведомственная отчетность по форме 22-зем «Отчет о наличии и распределении земель»
Утверждается ежегодно Государственным комитетом по имуществу Республики Беларусь
- [9] Ведомственная отчетность по форме 6-зеленые насаждения «Отчет о зеленых насаждениях»
Утверждается ежегодно Министерством жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь
- [10] Сборник № 12 укрупненных показателей восстановительной стоимости внешнего благоустройства и озеленения для переоценки основных фондов бюджетных организаций. Отдел VIII Зеленые насаждения. – Москва, Росжилкомхоз, 1972»;
абзацы двенадцатый–четырнадцатый изложить в новой редакции:
- «[12] Сборник № 47 ресурсно-сметных норм на строительные конструкции и работы «Озеленение. Защитные лесонасаждения. Многолетние плодовые насаждения» (РСН 8.03.147-2007)
Утвержден приказом Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 12 ноября 2007 г. № 364
- [13] Сборник № 68 ресурсно-сметных норм на ремонтно-строительные работы «Благоустройство» (РСН 8.03.368-2007)
Утвержден приказом Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 12 ноября 2007 г. № 364
- [14] Методические указания по переоценке основных фондов предприятий, организаций и учреждений
Утверждены постановлением Государственного комитета Республики Беларусь по статистике и анализу от 21 июля 1992 г. № 39».

Заместитель Председателя
Государственного комитета по имуществу
Республики Беларусь

В.А.Абрамов

руководитель (заместитель руководителя) организации-
разработчика, наименование организации

личная подпись

расшифровка подписи