

## **ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА к проекту первой редакции**

### **ТКП 52.3.01-2020 «Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка стоимости капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений, машино-мест как объектов недвижимого имущества»**

(обозначение (при наличии) и наименование технического кодекса)

первая редакция

(стадия разработки проекта технического кодекса (проект, окончательная редакция, проект, представляемый на утверждение))

#### **1. Основание для пересмотра технического кодекса**

Приказ Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 20 марта 2022 г. №88 "О выделении средств внебюджетного централизованного инвестиционного фонда".

#### **2. Цели и задачи пересмотра технического кодекса**

Основными целями работ являются:

- приведение ТКП 52.3.01-2020 в соответствие с Указом Президента Республики Беларусь от 13 октября 2006 г. № 615 "Об оценочной деятельности в Республике Беларусь" (далее – Указ № 615), иными нормативными правовыми актами (при наличии расхождений);
- обеспечение современного научного и технического уровня оценки стоимости объектов недвижимости;
- поддержание технического кодекса в актуальном состоянии.

Для достижения поставленных целей при выполнении работ должны быть решены следующие задачи:

- проведение анализа положений ТКП 52.3.01-2020 и изменений, внесенных в законодательство;
- определение проблемных вопросов в теории и практике оценки стоимости капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений, машино-мест как объектов недвижимого имущества;
- изменение ТКП 52.3.01-2020 по разделам с учетом информации, содержащейся в иных профильных технических кодексах установившейся практики по оценке объектов гражданских прав;
- разработка окончательной редакции проекта изменений в ТКП 52.3.01-2020.

#### **3. Характеристика объекта стандартизации**

Оценка стоимости капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений, машино-мест как объектов недвижимого имущества.

#### **4. Взаимосвязь проекта технического кодекса с другими техническими нормативными правовыми актами в области технического нормирования и стандартизации**

- ТКП 52.0.01-2020 (33520) "Оценка стоимости объектов гражданских прав. Общие положения";
- ТКП 52.0.03-2020 (33520) "Оценка стоимости объектов гражданских прав. Определение ликвидационной стоимости";
- ТКП 52.1.01-2024 (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 52.3.02-2020 (33520) "Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка стоимости жилых домов, садовых домиков (дач) и жилых помещений, за исключением объектов незавершенного строительства";
- ТКП 52.3.03-2013 (03150) "Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка стоимости многолетних насаждений";
- ТКП 52.3.04-2024 (03150) "Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка стоимости не завершенных строительством объектов";
- ТКП 52.7.01-2021 (33520) "Оценка стоимости объектов гражданских прав. Порядок проведения оценки стоимости имущества, находящегося в государственной собственности".

## **5. Информация о требованиях технического кодекса, отличающихся от соответствующих требований международных стандартов, межгосударственных и других региональных стандартов (при наличии)**

Не имеется.

## **6. Источники информации**

- Указ № 615;
- Гражданский кодекс Республики Беларусь;
- нормативные правовые акты Президента Республики Беларусь и принятые в соответствии с ними иные акты законодательства Республики Беларусь, регулирующие отношения в сфере недвижимого имущества;
- Международные стандарты финансовой отчетности, введенные в действие на территории Республики Беларусь в качестве технических нормативных правовых актов;
- Международные стандарты оценки;
- литературные источники, научные статьи;
- отчеты о независимой оценке;
- предложения и замечания заинтересованных субъектов технического нормирования и стандартизации.

## **7. Сведения о рассылке на рассмотрение и согласовании проекта технического кодекса**

Проект технического кодекса разослан на отзыв:

| Наименование юридического лица                                     | Место нахождения                                                                    |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Общество с ограниченной ответственностью "ИПМ-Консалт оценка"      | Республика Беларусь, 220004, г. Минск, ул. Немига, д. 40, пом. 46 (офис 1)          |
| Закрытое акционерное общество "Центр промышленной оценки"          | Республика Беларусь, 220004, г. Минск, ул. Немига, д. 40, пом. 46 (офис 2)          |
| Экспертное частное унитарное предприятие "ОЦЕНКА И ЭКСПЕРТИЗА"     | Республика Беларусь, 220030, г. Минск, пр-т Независимости, д. 11 корпус 2, ком. 218 |
| Общество с ограниченной ответственностью "Центральное бюро оценки" | Республика Беларусь, 220030, г. Минск, пр-т Независимости, д. 11 корпус 2, ком. 318 |
| Закрытое акционерное общество "ИНФО-МАРКЕТ"                        | Республика Беларусь, 220034, г. Минск, ул. Смолячкова, д. 9, пом. 519               |
| Общество с ограниченной ответственностью "АИК-Консалтинг"          | Республика Беларусь, 220034, г. Минск, ул. Платонова, д. 1Б, пом. 11 (7 этаж)       |
| Общество с ограниченной ответственностью "ПравитЭксперт"           | Республика Беларусь, 220073, г. Минск, ул. Кальварийская, д. 25, каб. 413,415,415А  |

| Наименование юридического лица                                                                          | Место нахождения                                                                           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| Общество с ограниченной ответственностью "АСБ Консалт"                                                  | Республика Беларусь, 220030, г. Минск, ул. Мясникова, д. 32, ком. 301                      |
| Общество с ограниченной ответственностью "ПРОМОВА ПРАЙС"                                                | Республика Беларусь, 220068, г. Минск, ул. Некрасова, д. 114, пом. 31 (2-й этаж, ком. 3)   |
| Унитарное предприятие по оказанию услуг "Брестское отделение Белорусской торгово-промышленной палаты"   | Республика Беларусь, 224701, г. Брест, ул. Гоголя, 13                                      |
| Унитарное предприятие по оказанию услуг "Гомельское отделение Белорусской торгово-промышленной палаты"  | Республика Беларусь, 246050, Гомельская область, г. Гомель, ул. Ирининская, д. 21, пом. 17 |
| Унитарное предприятие по оказанию услуг "Гродненское отделение Белорусской торгово-промышленной палаты" | Республика Беларусь, 230023, г. Гродно, ул. Советская, д. 23а                              |
| Унитарное предприятие по оказанию услуг "Минское отделение Белорусской торгово-промышленной палаты"     | Республика Беларусь, 220113, г. Минск, ул. Я.Коласа, д. 65, ком. 3                         |
| Общество с ограниченной ответственностью "БелВЭБ Капитал"                                               | Республика Беларусь, 220036, г. Минск, ул. К.Либкнехта, д. 66, пом. 21а, ком. 1            |
| Общество с ограниченной ответственностью "Деловая оценка"                                               | Республика Беларусь, 246050, г. Гомель, ул. Жарковского, д. 24, каб. 3-2                   |
| Общество с ограниченной ответственностью "Оценка Проф"                                                  | Республика Беларусь, 220140, г. Минск, ул. Лещинского, дом 14, офис 8                      |
| Общество с ограниченной ответственностью "ФБК-Оценка"                                                   | Республика Беларусь, 220090, г. Минск, тр-т. Логойский, д. 22А, пом. 201-1                 |
| Частное экспертно-консалтинговое унитарное предприятие "БелОценкаКонсалт"                               | Республика Беларусь, 220092, г. Минск, ул. Берута, 3Б – 76 (деловой центр "Пушкинский")    |
| Общество с ограниченной ответственностью "Реалконсалтинг"                                               | Республика Беларусь, 220015, г. Минск, ул. Пономаренко, д. 35А, пом. 701, каб. 8           |
| Унитарное предприятие по оказанию услуг "Могилевское отделение Белорусской торгово-промышленной палаты" | Республика Беларусь, 212022, г. Могилев, ул. Циолковского, 1, ком. 3                       |
| Унитарное предприятие по оказанию услуг "Витебское отделение Белорусской торгово-промышленной палаты"   | Республика Беларусь, 210001, г. Витебск, ул. Космонавтов, 4                                |
| Консалтинговое унитарное предприятие "Независимая экспертная компания"                                  | Республика Беларусь, 224005, г. Брест, ул. Комсомольская, 25                               |
| Общество с ограниченной ответственностью "Независимая оценка"                                           | Республика Беларусь, 224005, г. Брест, ул. Комсомольская, 25                               |
| Общество с ограниченной ответственностью "Судебно-экспертная коллегия"                                  | Республика Беларусь, 220007, г. Минск, ул. Жуковского, д. 11А, 4 этаж                      |
| Общество с ограниченной ответственностью "Бизнес оценка"                                                | Республика Беларусь, 224005, г. Брест, ул. Комсомольская, 25                               |
| Общество с ограниченной ответственностью "Инновационный консалтинг"                                     | Республика Беларусь, 220073, г. Минск, ул. Скрыганова, 6А, пом. №14, комн. 32, 5 эт.       |

| Наименование юридического лица                                                                                           | Место нахождения                                                                                    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Республиканское унитарное предприятие "БЕЛОРУССКИЕ ЛОТЕРЕИ"                                                              | Республика Беларусь, 220070, г.Минск, ул. Будённого, 10                                             |
| Республиканское унитарное предприятие "Минское областное агентство по государственной регистрации и земельному кадастру" | Республика Беларусь, 220069, г.Минск, ул. Папанина, 7                                               |
| Открытое акционерное общество "Гомельоблреклама"                                                                         | Республика Беларусь, 246050, г.Гомель, ул. Гагарина, 20                                             |
| Общество с ограниченной ответственностью "АктивОценка"                                                                   | Республика Беларусь, 210029, г.Витебск, ул. Правды, 48, каб. 4 (7 эт.)                              |
| Общество с ограниченной ответственностью "Центр оценки"                                                                  | Республика Беларусь, 220095, г.Минск, ул. Якубова, д. 80, эт. 15, пом. 3Н, каб. 2                   |
| Республиканское унитарное предприятие по оказанию услуг "БелЮрОбеспечение"                                               | Республика Беларусь, 220069, г.Минск, проспект Дзержинского, 1                                      |
| Общество с ограниченной ответственностью "ОценКо"                                                                        | Республика Беларусь, 220073, г.Минск, ул. Ольшевского, д. 24, 5-ый этаж, блок Б, ком. № 506, каб. 4 |
| Республиканское унитарное предприятие "Могилевское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру"       | Республика Беларусь, 212030, г. Могилев, ул. Езерской, д. 4А                                        |
| Республиканское унитарное предприятие "Витебское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру"         | Республика Беларусь, 210026, г. Витебск, ул. Политехническая, 5                                     |
| Республиканское унитарное предприятие "Минское городское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру" | Республика Беларусь, 220040, г. Минск, ул. Максима Богдановича, д. 153                              |
| Республиканское унитарное предприятие "Гомельское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру"        | Республика Беларусь, 246003, г. Гомель, ул. Полесская, д. 19Б, каб. 3-15                            |
| Частное производственное унитарное предприятие "Могзем-Центр"                                                            | Республика Беларусь, 212030, г. Могилев, ул. Ленинская, 16 <sup>б</sup>                             |
| Республиканское унитарное предприятие "Гродненское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру"       | Республика Беларусь, 230003, г. Гродно, ул. Захарова, 27                                            |
| Республиканское унитарное предприятие "Брестское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру"         | Республика Беларусь, 224005, г. Брест, ул. Гоголя, 2В                                               |
| Республиканское унитарное предприятие "Проектный институт Белгипрозем"                                                   | Республика Беларусь, 220108, г. Минск, ул. Казинца, 86, корпус 3                                    |
| Общество с ограниченной ответственностью "Коллиерз Интернешнл Консалтинг"                                                | Республика Беларусь, 220116, г. Минск, пр-т Дзержинского, д.104а, каб. 2504 (оф. 11)                |
| Общество с ограниченной ответственностью "Центр экономических и технических экспертиз"                                   | Республика Беларусь, 220006, г. Минск, ул. Белорусская, 41, оф. 8                                   |
| Коммунальное унитарное консалтинговое предприятие "Оршанский региональный"                                               | Республика Беларусь, Витебская обл., 211391, г. Орша, ул. Владимира Ленина, 58А                     |

| Наименование юридического лица                                                                                     | Место нахождения                                                      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| центр поддержки предпринимательства и недвижимости“                                                                |                                                                       |
| Унитарное частное предприятие по оценке автотранспортных средств ”АВТОБЕЛ“                                         | Республика Беларусь, 220033, г. Минск, ул. Рыбалко, д. 5, оф. 130-1   |
| Научно-производственное государственное республиканское унитарное предприятие ”Национальное кадастровое агентство“ | Республика Беларусь, 220005, г. Минск, пер. Краснозвездный, 12 – 320  |
| Коммунальное консалтинговое унитарное предприятие ”Витебский областной центр маркетинга“                           | Республика Беларусь, 210015, г. Витебск, проезд Гоголя, 5             |
| Общество с ограниченной ответственностью ”Эверест НК“                                                              | Республика Беларусь, 220014, г. Минск, пр-т Жукова, д. 44, каб. 503   |
| Закрытое акционерное общество ”Оценка Сервис“                                                                      | Республика Беларусь, 246050, г. Гомель, ул. Ирнинская, д. 6Б, каб. 28 |
| Коммунальное консалтинговое унитарное предприятие ”Минский областной центр инвестиций и приватизации“              | Республика Беларусь, 220039, г. Минск, ул. Чкалова, д. 5, каб. 321    |

#### 8. Введение технического кодекса в действие

Предполагаемый срок введения технического кодекса в действие – после официального опубликования на Национальном правовом Интернет-портале Республики Беларусь.

#### 9. Дополнительные сведения

Метрологическая экспертиза не требуется.

Генеральный директор  
республиканского унитарного предприятия  
«Институт недвижимости и оценки»

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



В.В. Красовская

(подпись)

(расшифровка  
подписи)

Первый заместитель генерального директора  
республиканского унитарного предприятия  
«Институт недвижимости и оценки»

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



(подписи)

Д.И. Корсунский

(расшифровка  
подписей)

Заместитель генерального директора  
республиканского унитарного предприятия  
«Институт недвижимости и оценки»

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



(подписи)

А.С. Крестьянкин

(расшифровка  
подписей)