

ИЗМЕНЕНИЕ №2 ТКП 52.3.01-2020 (33520)

Оценка стоимости объектов гражданских прав
**ОЦЕНКА СТОИМОСТИ КАПИТАЛЬНЫХ СТРОЕНИЙ
 (ЗДАНИЙ, СООРУЖЕНИЙ), ИЗОЛИРОВАННЫХ
 ПОМЕЩЕНИЙ, МАШИНО-МЕСТ КАК ОБЪЕКТОВ
 НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА**

Ацэнка вартасці аб'ектаў грамадзянскіх праў
**АЦЭНКА ВАРТАСЦІ КАПІТАЛЬНЫХ ПАБУДОЎ
 (БУДЫНКАЎ, ЗБУДАВАННЯЎ), ІЗАЛЯВАННЫХ
 ПАМЯШКАННЯЎ, МАШЫНА-МЕСЦАЎ ЯК АБ'ЕКТАЎ
 НЕРУХОМАЙ МАЕМАСЦІ**

Введено в действие постановлением Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от ____ 2025 г. № ____

Дата введения ____-____-____

1 Раздел 2. Изложить в новой редакции:

«2 Нормативные ссылки

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

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

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 52.2.07-20__ (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 52.3.03-20__ (03150) Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка стоимости многолетних насаждений

ТКП 52.3.04-2024 (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 52.7.01-2020 (33520) Оценка стоимости объектов гражданских прав. Порядок проведения оценки стоимости имущества, находящегося в государственной собственности

СН 1.04.01-2020 Техническое состояние зданий и сооружений

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

Примечание – При пользовании настоящим техническим кодексом целесообразно проверить действие ссылочных документов на официальном сайте Национального фонда технических нормативных правовых актов в глобальной компьютерной сети Интернет.

Если ссылочные документы заменены (изменены), то при пользовании настоящим техническим кодексом следует руководствоваться действующими взамен документами. Если ссылочные документы отменены без замены, то положение, в котором дана ссылка на них, применяется в части, не затрагивающей эту ссылку.».

2 Раздел 3. Первый абзац изложить в новой редакции:

«В настоящем техническом кодексе применяются термины, установленные в [1–3], [10], ТКП 52.0.01, ТКП 52.0.03, ТКП 52.2.07, ТКП 52.3.02, ТКП 52.3.03, ТКП 52.3.04, ТКП 52.7.01, СТБ 52.0.02, а также следующие термины с соответствующими определениями:».

3 Пункт 3.2.4 изложить в новой редакции:

«3.2.4 не завершённый строительством объект: Объект строительства, строительство которого разрешено в соответствии с законодательством, но не завершено (строительство которого продолжается, приостановлено, прекращено или законсервировано).

Примечание – Не завершённые строительством объекты подразделяются на незавершённые законсервированные капитальные строения и незавершённые незаконсервированные капитальные строения.».

4 Пункты 3.2.3, 3.2.4.1, 3.4.1, 3.4.2, 3.4.2.1, 3.4.2.2, 3.4.2.2.2, 3.4.2.4.1, 3.4.2.4.2, 3.4.2.4.3, 3.5.3.3, 3.5.3.3.1 – 3.5.3.3.4, 3.5.3.3.5 исключить.

5 Пункт 3.2.4.2. Заменить слово: «законодательством» на «законодательными актами».

6 Пункт 3.4.2.3 Примечание исключить.

7 Пункт 3.5.2. Заменить слово: «законодательством» на «законодательными актами».

8 Пункт 3.8. Примечание. Заменить слово: «законодательством» на «законодательными актами».

9 Раздел 3. Последний абзац исключить.

10 Пункт 4.1.1. Второе перечисление. После слов: «поступят в будущем» дополнить словами «или будут созданы в будущем», заменить слово: «законодательством» на «законодательными актами».

11 Пункт 4.2. Перечисления заменить:

к) слова «наследования имущества» на «наследования»;

н) слова «реализации управленческого решения» на «реализации управленческих решений»;

у) слова «продажи в процедуре экономической несостоятельности (банкротства)» на «продажи в процедуре урегулирования неплатежеспособности [16]»;

ф) слова «исчисления налога на недвижимость для физических лиц» на «исчисления налога на недвижимость»;

х) слова «исчисления подоходного налога для физических лиц» на «исчисления подоходного налога»;

э) слово: «законодательству» на «законодательным актам».

12 Пункт 4.2. Предпоследний абзац заменить слова: «реализации управленческого решения» на «реализации управленческих решений».

13 Пункт 5.4. Перечисление и). Заменить слова «и) другим признакам» на «з) другим признакам».

14 Пункт 5.4.2.2. слова: «(административные здания и изолированные помещения, складская, торговая недвижимость и др.)» заменить на «(административная, складская, производственная, торговая недвижимость и др.)».

15 Пункт 5.9. Заменить слово: «законодательством» на «законодательными актами».

16 Раздел 6.1 дополнить абзацем:

«Процедура оценки объектов государственной собственности производится с учетом ТКП 52.7.01.».

17 Пункт 6.3.1.2 Удалить слова: «предусмотренный законодательством».

18 Пункт 6.3.2 Десятое перечисление заменить слово «законодательством» на «законодательными актами».

19 Пункт 6.3.2 Четырнадцатое перечисление заменить слова «нормативные документы» на «нормативные правовые акты».

20 Пункт 6.3.2 Двадцать второе перечисление изложить в следующей редакции:

«- иные источники».

21 Подпункт 6.6.3 После слов «третьих лиц» дополнить словами «или использовать информацию, собранную оценщиком самостоятельно. Правила оформления, представления в отчете об оценке и анализа такой информации аналогичны правилам, установленным ТКП 52.0.01

для информации, представляемой заказчиком оценки. Ответственность за достоверность информации несёт исполнитель оценки».

22 Добавить второй абзац в пункт 6.6.8 изложив его в следующей редакции:

«При определении стоимости доли в объекте недвижимости и невозможности осмотра всего объекта недвижимости, оценщиком может проводится осмотр доступной части. При этом в отчете отражается возможное влияние указанного обстоятельства на результат независимой оценки.»

23 Пункт 6.7 – 6.8 Заменить слово: «законодательством» на «законодательными актами».

24 Пункт 6.8.7 Изложить в следующей редакции:

«6.8.7 При оценке стоимости объектов оценки через доходы от основной деятельности анализируются рынок продукции, работ или услуг, производимых в объектах недвижимости, являющихся объектом оценки.»

25 Пункты 6.13.1, 6.13.2 исключить.

26 Пункт 7.5.9 изложить в редакции «Расчет оценочной стоимости, производимый оценщиком в соответствии с 7.5, может оформляться в соответствии с приложением Г. Если юридическое лицо расчет оценочной стоимости оформляет самостоятельно, акт внутренней оценки оформляется в соответствии с ТКП 52.7.01.».

27 Пункт 7.6. Первый абзац. После слов: «на дату оценки» дополнить словами «с учетом [5]».

28 Подпункт 7.6.2.2 Первый абзац. Исключить перечисление г) и добавить перечисление э).

29 Подпункт 7.6.2.2 Третий абзац. Слова «чем за три года до даты оценки» заменить на слова: «чем за пятнадцать лет до даты оценки.».

30 Подпункт 7.6.2.2 Второе предложение абзаца третьего. После слов «(машино-места)» дополнить словами: «за исключением целей оценки, указанных в перечислениях к), л), ц), для которых определение остаточной стоимости объекта оценки может производиться без осмотра по согласованию с заказчиком оценки, что должно быть отражено в задании на оценку».

31 Подпункт 8.3.2.1. Третье перечисление. После слов: «поступят в будущем» дополнить словами «или будут созданы в будущем».

32 Подпункт 8.3.2.1. Шестой абзац. Исключить слова: «инженерным сетям».

33 Подпункт 8.3.2.1. Седьмой абзац исключить.

34 Подпункт 8.3.2. дополнить подпунктом 8.3.2.4:

«Если объектом оценки являются инженерные сети, являющиеся составными частями и принадлежностями основного строения либо зарегистрированные отдельно от основного строения и информации для расчета их рыночной стоимости в соответствии с 8.3.2.2 и 8.3.2.2.4 недостаточно, к рыночной стоимости, определенной в текущем использовании, приравнивается остаточная стоимость объекта оценки, рассчитанная затратным методом оценки.»

35 Подпункт 8.4.3 во втором абзаце после слов «и плоскостным сооружениям» исключить слова «инженерным сетям».

36 Пункт 8.5.2. Третье предложение. После слов: «должно быть аналогичным» дополнить словами: «или приведено к аналогичному».

37 Пункт 8.6.1 изложить в новой редакции:

«8.6.1.1 Если права на земельный участок принадлежат одному участнику совместной деятельности, а имущественные права и финансовые вложения на недвижимые улучшения всем участникам, то при определении доли в имущественном праве на недвижимые улучшения каждого участника из рыночной стоимости объекта недвижимости исключается рыночная стоимость земельного участка, при условии, что иное не установлено договором о совместной деятельности.».

38 Пункт 9.6. изложить в новой редакции:

«9.6. Рыночная стоимость земельного участка определяется в соответствии с ТКП 52.2.07.».

39 Подпункты пункта 9.6 исключить.

40 Подпункт 9.7.6.5. Третье перечисление изложить в новой редакции:

«– данных об уровне цен на объекты-аналоги, в том числе размещенных в сети Интернет;».

41 Подпункт 9.7.6.5. После шестого перечисления дополнить перечислением: «– 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 [17];»

42 Подпункт 9.7.6.5. Перечисление седьмое становится перечислением восьмым.

43 Подпункт 9.7.7.3 дополнить вторым абзацем следующего содержания:

«Если в качестве исходной информации для определения первоначальной стоимости объекта оценки используются объект-аналог из [17], учитывается способ строительства улучшений в соответствии с подпунктом 8.3.2.2 ТКП 52.3.02, приложениями Ж и К, указанного технического кодекса.».

44 Во втором предложении подпункта 9.8.3 после слов «В Приложении Е» исключить слова «таблица Е1».

45 Третье предложение подпункта 9.8.3 исключить.

46 Подпункт 9.8.4.2. Заменить слова «сводного коэффициента дооценки» на слова «стоимости восстановления или стоимости замещения».

47 Подпункт 9.9.6. Ссылку [12] заменить на ссылку [13].

48 Пункт 9.11. Первое предложение. После слов «факторов на объект» заменить слово: «недвижимости» на слово: «оценки».

49 Подпункт 9.11.1.1. Заменить слово: «недвижимости» на слово: «оценки».

50 Подпункт 9.12.2.7. Шестой и седьмой абзац изложить в новой редакции:

«Процент исправимого износа конструктивных элементов рекомендуется определять путем сравнения признаков физического износа, выявленных в результате визуального осмотра, с установленными в законодательном порядке значениями этих признаков и (или) в соответствии с ТКП 45-1.04-119. Величина исправимого физического износа может определяться путем составления калькуляции ремонтных работ. Исправимый физический износ конструктивных элементов может быть определен экспертным методом в процентах от их стоимости восстановления или стоимости замещения в зависимости от физического износа соответствующих конструктивных элементов.

При наличии затрат на разделение и (или) утилизацию соответствующих конструктивных элементов, они включаются в физический износ недвижимых улучшений.».

51 Подпункт 9.12.2.8. Последний абзац первого предложения дополнить словами:

«Нормативный срок службы i-го вида конструктивного элемента может определяться в соответствии с СН 1.04.01.».

52 Подпункт 9.12.2.8. Пятое предложение. После слов «в соответствии с» заменить слово «ТКП 45-1.04-305» на слово «ТКП 45-1.04-119.».

53 Пункт 9.19 изложить в новой редакции:

«При определении остаточной стоимости изолированных помещений, с учетом имеющихся правоотношениями по совместному домовладению, регулируемые [19], первоначальная стоимость изолированного помещения должна быть сформирована с учетом стоимости доли в праве собственности на общее имущество совместного домовладения, доля которых приходится на изолированное помещение.».

54 Пункт 10.3.6 изложить в новой редакции:

«10.3.6. Оценка стоимости объекта недвижимости может производиться по доходу от основной деятельности (доход от бизнеса), если информация, представленная заказчиком оценки, позволяет определить выручку от реализации продукции и товаров, изготовленных с использованием объекта оценки, выполненных работ и оказываемых услуг, себестоимость продукции, изготовленной с использованием объекта оценки, в том числе по элементам затрат (материальные затраты, затраты на оплату труда, отчисления на социальные нужды, амортизация основных средств и нематериальных активов, прочие затраты), сведения о заемном капитале и иное. При этом определяется, как правило, денежный поток на инвестированный капитал, который освобождается от влияния чистого оборотного капитала, рыночной стоимости основных средств (за исключением объекта оценки), объектов интеллектуальной собственности и других составляющих, способствующих генерации денежного потока. При обосновании, возможно вместо рыночной использовать остаточную стоимость основных средств и объектов интеллектуальной собственности, а также других составляющих по стоимости, отраженной в балансе. Определение денежного потока на инвестированный капитал и итоговой стоимости оцениваемого объекта недвижимости через доход от основной деятельности, производится в соответствии с ТКП 52.1.01.».

55 Дополнить пункт 10.11 подпунктом 10.11.1.3.3:

«10.11.1.3.3. Если объектом оценки является изолированное помещение, расположенное в многоквартирном здании, для которого выделена доля в имущественном праве на земельный участок, то площадь земельного участка для расчета земельного налога или арендной платы может быть определена по площади зарегистрированной доли земельного участка.»

56 Пункт 10.20.1 изложить в новой редакции:

«10.20.1. Коэффициент капитализации для земли определяется в соответствии с ТКП 52.2.07».

57 Пункт 11.3 первый абзац изложить в новой редакции:

«11.3. Исследование рынка недвижимости производится с целью получения информации о ценах сделок, предложений, спроса на объекты, сходные с объектом оценки по местоположению, объемно-планировочным, конструктивным, экономическим характеристикам, функциональному назначению.»

58 Пункт 11.13.4.5. Заменить слова: «определяется по формуле» на «может определяться».

59 Пункт 11.13.5.1 изложить в новой редакции:

«11.13.5.1. Если единицей сравнения выступает цена (стоимость) объекта недвижимости, приходящаяся на 1 м² общей площади основного недвижимого улучшения, а объект-аналог отличается от объекта оценки общей площадью, но остальные показатели, включая объемно-планировочные показатели и конструктивные элементы, сопоставимы, производится корректировка цены (стоимости) на 1 м² общей площади по формуле

$$\Delta V_{1\text{м}^2} = \left(\frac{V_{a1\text{м}^2}}{V_{a2\text{м}^2}} - 1 \right) \times 100\% \quad (129)$$

где $\Delta V_{1\text{м}^2}$ – корректировка цены на 1 м² общей площади, %;

$V_{a1\text{м}^2}$ – цена (стоимость) 1 м² общей площади объекта-аналога, общая площадь которого равна или сопоставима с общей площадью объекта оценки, д. е./м²;

$V_{a2\text{м}^2}$ – цена (стоимость) 1 м² общей площади объекта-аналога, общая площадь которого отличается от общей площади объекта оценки, д. е./м².

Формула (129) может использоваться при условии:

– общая площадь объекта оценки и объекта-аналога отличаются, как правило, не более чем на 20 %;

– общая площадь объекта оценки и объекта-аналога отличаются более чем на 20 %, но по результатам анализа рынка недвижимости в исследуемом диапазоне общей площади изменение цены (стоимости) на 1 м² общей площади не выявлено.

В противном случае оценщик может использовать другие методы расчета корректировок.»

60 Пункт 11.13.5.4 изложить в новой редакции:

«11.13.5.4 Если единицей сравнения выступает цена (стоимость) объекта недвижимости, а объект-аналог отличается от объекта оценки только общей площадью (строительным объемом), а остальные показатели, включая объемно-планировочные показатели и конструктивные элементы, сопоставимы, корректировка цены (стоимости) на общую площадь (строительный объем) может производиться по формуле

$$\Delta V_{\text{пл}} = \left(\frac{V_{\text{п}a1}}{V_{\text{п}a2}} - 1 \right) \times 100\% \quad (130)$$

где $\Delta V_{\text{пл}}$ – корректировка цены (стоимости) на общую площадь (строительный объем), %;

$V_{\text{п}a1}$ – цена (стоимость) объекта-аналога, общей площадью (строительным объемом) соответствующим общей площади (строительным объемом) объекту оценки, д. е.;

$V_{пз}$ – цена (стоимость) объекта-аналога, общая площадь (строительный объем) которого отличается от общей площади (строительного объема) объекта оценки, д.е.».

61 Подпункт 13.1.11.3. Первый абзац. После слова: «и» дополнить словом «или».

62 Подпункт 13.1.11.3. Дополнить абзацем после последнего: «Формула (144) может использоваться при условии, что площадь земельного участка объекта аренды до и после реконструкции не изменилась. В противном случае остаточная стоимость неотделимых улучшений рассчитывается по формуле (140) или иным методом, обоснованным оценщиком.»

63 Приложение А. Пункт 3 Примечания изложить в следующей редакции:

«3) При составлении акта осмотра изолированного помещения, машино-места, расположенных в зданиях, учитывается состояние и износ здания (согласно приложению Р). В акте осмотра описывается фактическое состояние конструктивных элементов изолированного помещения, помещения или машино-места.».

64 Приложение А дополнить примечанием 7):

«7) При использовании метода средневзвешенного износа определение фактического состояния объекта оценки оценивается путем соотнесения результата расчета физического износа по Приложениям М-Р: новое отличное – от 0% до 9%; очень хорошее – от 10% до 19%; хорошее – от 20% до 39%; удовлетворительное – от 40% до 54%; условно пригодное – от 55% до 69%; неудовлетворительное – от 70% до 79%; непригодное к эксплуатации – от 80% до 90%.».

65 Приложение Е изложить в новой редакции:

Приложение Е (справочное)

Базисные уровни цен

Таблица – Базисные уровни цен при условии представления заказчиком оценки информации о базисном уровне цен

Показатель	Сметная нормативная база, введенная в годы:				
	1955	1969–1984	1993	2001	2008
	без применения ресурсно-сметных норм			с применением ресурсно-сметных норм	
Базисный уровень цен	1955	1969–1984	1991	2006	

66 Приложение М изложить в новой редакции:

Приложение М (справочное)

Шкала экспертных оценок физического износа зданий при невозможности определения удельного веса их конструктивных элементов, в процентах

Состояние здания	Характеристика фактического состояния здания	Диапазон износа	Износ, %
1	2	3	4
Новое, отличное	Новый объект, в отличном состоянии	0;5	0
	Эксплуатируемый несколько лет (до 5 лет) объект в отличном состоянии		5

Состояние здания	Характеристика фактического состояния здания	Диапазон износа	Износ, %
1	2	3	4
Очень хорошее	Бывший в эксплуатации до 1/4 нормативного срока службы объект и (или) после реконструкции в очень хорошем состоянии	10;15	10
	Бывший в эксплуатации до 1/4 нормативного срока службы объект и (или) полностью отремонтированный в очень хорошем состоянии		15
Хорошее	Бывший в эксплуатации более 1/4 нормативного срока службы объект, с проведенным текущим ремонтом (окраска поверхностей, штукатурка, оклейка обоями, замена плитки и иное) в хорошем состоянии	20;35	20
	Бывший в эксплуатации до и более 1/4 нормативного срока службы объект в хорошем состоянии с незначительными мелкими повреждениями или требующий некоторого текущего ремонта		25
	Бывший в эксплуатации более 1/2 нормативного срока службы объект после капитального ремонта в хорошем состоянии или требующий некоторого текущего ремонта		30
	Бывший в эксплуатации более 1/2 нормативного срока службы объект после текущего ремонта (окраска поверхностей, штукатурка, оклейка обоями, замена плитки и иное) в хорошем состоянии		35
Удовлетворительно	Бывший в эксплуатации объект, требующий ремонта с заменой отдельных краткосрочных конструктивных элементов, таких как: окна, двери, кровля, полы, отделочные работы, сантехнические и электротехнические устройства и иное	40;50	40
	Бывший в эксплуатации объект, требующий текущего ремонта с заменой большей части краткосрочных конструктивных элементов, таких как: окна, двери, кровля, полы, отделочные работы, сантехнические и электротехнические устройства и иное		45
	Бывший в эксплуатации объект, пригодный для дальнейшей эксплуатации, требующий текущего ремонта с заменой всех краткосрочных конструктивных элементов, таких как: окна, двери, кровля, полы, отделочные работы, сантехнические и электротехнические устройства и иное		50
Условно пригодное	Бывший в эксплуатации объект, пригодный для дальнейшей эксплуатации требующий капитального ремонта с заменой краткосрочных конструктивных элементов, таких как: окна, двери, кровля, полы, отделочные работы, сантехнические и электротехнические устройства и иное, а также долговечных элементов, таких как покрытие (перекрытия), перегородки или реконструкции	55;65	55
	Объект не эксплуатируется, имеются частичные разрушения и (или) отсутствующие краткосрочные конструктивные элементы		60
	Объект не эксплуатируется, имеются значительные разрушения и (или) отсутствующие краткосрочные конструктивные элементы		65
Неудовлетворительное	Объект не эксплуатируется, требуется капитальный ремонт, или реконструкция, либо затраты на устранение недостатков составляют от 65 % до 70% от стоимости нового строительства (стоимости восстановления или стоимости замещения)	70;75	70

Состояние здания	Характеристика фактического состояния здания	Диапазон износа	Износ, %
1	2	3	4
	Объект не эксплуатируется, имеются значительные разрушения, отсутствующие краткосживущие и долгоживущие конструктивные элементы, либо фактический срок службы объекта превышает нормативный срок службы или срок его экономической жизни		75
Непригодное к эксплуатации	Объект не эксплуатируется, имеются значительные разрушения, отсутствующие краткосживущие и долгоживущие конструктивные элементы. Капитальный ремонт не целесообразен, так как затраты на устранение разрушений и отсутствующих элементов составляют более 70 % от стоимости нового строительства (стоимости восстановления, стоимости замещения) или в отношении объекта предусмотрен только снос и возврат материалов	80;90	80
	Объект опасный для пребывания человека; либо полностью разрушенный; либо подлежащий сносу вследствие непригодности к эксплуатации		90
Примечания: 1. Физический износ может приниматься как по объекту оценки, так и по объекту-аналогу. 2. Физический износ указан в процентах от стоимости восстановления (стоимости замещения). 3. При определении состояния и процента износа также следует принимать во внимание год постройки и срок эксплуатации объекта за исключением случаев, когда проведена реконструкция или капитальный ремонт.			

67 Приложение Н изложить в новой редакции:

Приложение Н

(справочное)

Шкала экспертных оценок физического износа сооружений, таких как благоустройство, в том числе плоскостных, линейных сооружений, инженерных сетей (кроме, находящихся в земле и недоступных для осмотра) при невозможности определения удельного веса их конструктивных элементов, в процентах

Состояние сооружения	Характеристика фактического состояния	Диапазон износа	Износ
1	2	3	4
Новое, отличное	Новый объект в отличном состоянии	0;5	0
	Новый объект, эксплуатирующийся несколько лет в отличном состоянии. Повреждений, трещин и просадок не наблюдается		5
Очень хорошее	Бывший в эксплуатации до 1/4 нормативного срока службы объект в очень хорошем состоянии	10;15	10
	Бывший в эксплуатации до 1/4 нормативного срока службы объект в очень хорошем состоянии после выполненного текущего ремонта		15
Хорошее	Бывший в эксплуатации более 1/4 нормативного срока службы объект, в хорошем состоянии. Наблюдаются на поверхности в небольшом количестве повреждения, не требующие ремонта	20;35	20

Состояние сооружения	Характеристика фактического состояния	Диапазон износа	Износ
1	2	3	4
	Бывший в эксплуатации до или более 1/4 нормативного срока службы объект в хорошем состоянии. Наблюдаются на поверхности в небольшом количестве повреждения, требующие некоторого текущего ремонта		25
	Бывший в эксплуатации более 1/4 нормативного срока службы объект в хорошем состоянии. Наблюдаются на поверхности в небольшом количестве повреждения, требуется мелкий ремонт до 20% площади или протяженности (для инженерных сетей)		30
	Бывший в эксплуатации более 1/2 нормативного срока службы объект в хорошем состоянии. Наблюдаются на поверхности, в небольшом количестве повреждения, требуется ремонт до 20% площади или протяженности (для инженерных сетей)		35
Удовлетворительное	Бывший в эксплуатации объект, при осмотре которого наблюдаются повреждения до 35% площади или протяженности (для инженерных сетей), требуется ремонт	40;50	40
	Бывший в эксплуатации объект, при осмотре которого наблюдаются значительные повреждения, требуется ремонт от 35% до 45% площади или протяженности (для инженерных сетей)		45
	Бывший в эксплуатации объект, при осмотре которого наблюдаются значительные повреждения, требуется ремонт до 50% площади или протяженности (для инженерных сетей)		50
Условно пригодное	Бывший в эксплуатации объект, при осмотре которого наблюдаются значительные повреждения до 55% площади или протяженности (для инженерных сетей), требуется капитальный ремонт	55;65	55
	Бывший в эксплуатации объект, при осмотре которого наблюдаются значительные повреждения до 60% площади или протяженности (для инженерных сетей), требуется капитальный ремонт		60
	Бывший в эксплуатации объект, при осмотре которого наблюдаются значительные повреждения до 65% площади или протяженности (для инженерных сетей), требуется капитальный ремонт		65
Неудовлетворительное	Объект эксплуатируется. Наблюдаются значительные повреждения до 70% площади или протяженности (для инженерных сетей), требуется капитальный ремонт	70;75	70
	Объект эксплуатируется или не эксплуатируется, имеются значительные повреждения более 70% площади или протяженности (для инженерных сетей) и (или) фактический срок службы превышает нормативный срок службы. Требуется капитальный ремонт		75
Непригодное к эксплуатации	Объект не эксплуатируется. Наблюдаются повреждения более 80% площади или протяженности (для инженерных сетей). Затраты на устранение повреждений составляют от 80% до 100% от стоимости нового строительства или объект, в отношении которого нет разумных перспектив на использование, кроме как продажа по стоимости возврата материалов	80;90	80
	Объект непригодный к эксплуатации в следствие полного разрушения; подлежит разборке или сносу		90

Состояние сооружения	Характеристика фактического состояния	Диапазон износа	Износ
1	2	3	4
Примечания 1. Физический износ может приниматься как по объекту оценки, так и по объекту-аналогу. 2. Физический износ указан в процентах от стоимости восстановления (стоимости замещения). 3. При определении состояния и процента износа также следует принимать во внимание год постройки и срок эксплуатации объекта.			

68 Приложение П изложить в новой редакции:

Приложение П

(справочное)

Шкала экспертных оценок физического износа сборно-разборных, передвижных и временных зданий и сооружений, в процентах

Состояние здания (сооружения)	Характеристика фактического состояния	Диапазон износа	Износ
1	2	3	4
Новое, отличное	Новый объект в отличном состоянии	0;5	0
	Эксплуатируемый несколько лет объект в отличном состоянии		5
Очень хорошее	Бывший в недолгой эксплуатации менее 1/5 нормативного срока службы объект в очень хорошем состоянии	10;15	10
	Бывший в недолгой эксплуатации более 1/5 нормативного срока службы объект в очень хорошем состоянии		15
Хорошее	Бывший в эксплуатации менее 1/5 нормативного срока службы объект после текущего ремонта в хорошем состоянии	20;35	20
	Бывший в эксплуатации до или более 1/5 нормативного срока службы объект в хорошем состоянии с незначительными мелкими повреждениями		25
	Бывший в эксплуатации более 1/2 нормативного срока службы объект после текущего ремонта в хорошем состоянии		30
	Бывший в эксплуатации более 1/2 нормативного срока службы объект в хорошем состоянии с незначительными мелкими повреждениями		35
Удовлетворительное	Бывший в эксплуатации объект, требующий текущего ремонта (покраски, побелки, частично штукатурки, антикоррозийной защиты, ремонта полов и иное)	40;50	40
	Бывший в эксплуатации объект, пригодный для дальнейшей эксплуатации требующий текущего ремонта и замены отдельных конструктивных элементов, таких как элементы кровли, покрытия, ограждающих конструкций		45
	Бывший в эксплуатации объект, пригодный для дальнейшей эксплуатации, требующий текущего ремонта (покраски, побелки, антикоррозийной защиты, выравнивания стен и др.) и замены ограждающих конструктивных элементов		50
	Бывший в эксплуатации объект, пригодный для дальнейшей эксплуатации, требующий капитального ремонта с заменой части несущих и ограждающих конструктивных элементов		55
	Бывший в эксплуатации объект, требующий капитального ремонта с заменой части несущих и ограждающих конструктивных элементов		60

Состояние здания (сооружения)	Характеристика фактического состояния	Диапазон износа	Износ
1	2	3	4
Неудовлетворительное	Бывший в эксплуатации объект, требующий значительного ремонта, затраты на который составляют 50 %–60 % от стоимости нового объекта (стоимости восстановления или стоимости замещения) (далее-нового объекта)	65;90	65
	Не эксплуатируемый объект, требующий затрат на ремонт более 60 % от стоимости нового объекта		75
	Объект не эксплуатируется, имеются частичные разрушения и отсутствующие конструктивные элементы		80
	Объект не эксплуатируется, имеются значительные разрушения и отсутствующие конструктивные элементы, затраты на ремонт которых составляют более 70 % от стоимости нового объекта		85
	Полностью разрушенный объект, в отношении которого нет разумных перспектив использования, кроме сноса и продажа по стоимости возврата материалов		90
Примечания 1.Физический износ может приниматься как по объекту оценки, так и по объекту-аналогу. 2.Физический износ указан в процентах от стоимости нового объекта. 3.При определении состояния и процента износа также следует принимать во внимание год постройки и срок эксплуатации объекта.			

69 Приложение Р изложить в новой редакции:

Приложение Р

(справочное)

Шкала экспертных оценок физического износа изолированных помещений (помещений) и машино-мест, расположенных в зданиях, в процентах

Состояние здания	Состояние изолированного помещения или машино-мест	Характеристика фактического состояния изолированного помещения (машино-места)	Диапазон износа	Износ
1	2	3	4	5
Новое, отличное	Новое, отличное	Новое изолированное помещение, машино-место (далее-изолированное помещение) в отличном состоянии у первого собственника	0;5	0
		Новое изолированное помещение в отличном состоянии при переходе прав при наличии перехода прав от первого собственника		5
Очень хорошее	Очень хорошее	Бывшее в недолгой эксплуатации изолированное помещение в очень хорошем состоянии	10;20	10
		Бывшее в недолгой эксплуатации изолированное помещение, после текущего ремонта в очень хорошем состоянии		15
	Хорошее	Бывшее в недолгой эксплуатации изолированное помещение, но требующее незначительный текущий ремонт в хорошем		20

Состояние здания	Состояние изолированного помещения или машино-мест	Характеристика фактического состояния изолированного помещения (машино-места)	Диапазон износа	Износ
1	2	3	4	5
		состоянии		
Хорошее	Очень хорошее	Бывшее в недолгой эксплуатации изолированное помещение в очень хорошем состоянии после текущего ремонта	15;20	15
		Бывшее в недолгой эксплуатации изолированное помещение в очень хорошем состоянии после частично выполненного текущего ремонта		20
	Хорошее	Бывшее в эксплуатации изолированное помещение в хорошем состоянии после текущего ремонта (отделочных работ), требующее или не требующее замены отдельных конструктивных элементов, таких как: полы, электрика, сантехника, слаботочные сети, окна, двери, отделка и иное	25;35	25
		Бывшее в эксплуатации изолированное помещение в хорошем состоянии, после текущего ремонта с частичной заменой отдельных конструктивных элементов, таких как: сантехника, окна, двери, полы, а также выполнением отделочных работ и иное или требующее некоторого текущего ремонта		30
		Бывшее в эксплуатации изолированное помещение в хорошем состоянии, после текущего ремонта, но требующее замены отдельных конструктивных элементов, таких как: сантехника, окна, двери, полы, отделочные работы и иное		35
	Удовлетворительное	Бывшее в эксплуатации изолированное помещение в удовлетворительном состоянии, требующее проведения текущего ремонта (отделочных работ, полов, окон, дверей и замены отдельных конструктивных элементов и иное)	40;45	40
		Бывшее в эксплуатации изолированное помещение в удовлетворительном состоянии, пригодное для дальнейшей эксплуатации, требующее проведения текущего ремонта (отделочных работ и иное) и замены отдельных конструктивных элементов, таких как: сантехника,		45

Состояние здания	Состояние изолированного помещения или машино-мест	Характеристика фактического состояния изолированного помещения (машино-места)	Диапазон износа	Износ
1	2	3	4	5
Удовлетворительное		окна, двери, полы и иное		
	Очень хорошее	Бывшее в эксплуатации изолированное помещение после текущего ремонта, в очень хорошем состоянии	25;35	25
	Хорошее	Бывшее в эксплуатации изолированное помещение в хорошем состоянии		30
	Хорошее	Бывшее в эксплуатации изолированное помещение, требующее текущего ремонта в хорошем состоянии		35
	Удовлетворительное	Бывшее в эксплуатации изолированное помещение в удовлетворительном состоянии, требующее текущего ремонта или замены отдельных конструктивных элементов, таких как: сантехника, окна, двери, полы, отделочные работы и иное	40;60	40
		Бывшее в эксплуатации изолированное помещение, в удовлетворительном состоянии, требующее значительного текущего ремонта и замены отдельных конструктивных элементов таких как: сантехника, окна, двери, полы, отделочные работы и иное		45
		Бывшее в эксплуатации изолированное помещение в удовлетворительном состоянии, пригодное для дальнейшей эксплуатации, но требующее капитального ремонта		50
	Условно-пригодное	Бывшее в эксплуатации изолированное помещение в условно-пригодном состоянии, но имеющее повреждения отделки, полов, окон, дверей, сантехники и иное		55
Условно-пригодное	Неудовлетворительное	Изолированное помещение не эксплуатируется в неудовлетворительном состоянии, требуется капитальный ремонт, затраты на проведение которого составляют 60 % стоимости восстановления (стоимости замещения)	65;70	60
	Условно-пригодное	Изолированное помещение эксплуатируется в условно-пригодном состоянии, пригодно для дальнейшей эксплуатации, но требующее капитального ремонта и		65

Состояние здания	Состояние изолированного помещения или машино-мест	Характеристика фактического состояния изолированного помещения (машино-места)	Диапазон износа	Износ
1	2	3	4	5
		иное		
	Неудовлетворительное	Изолированное помещение не эксплуатируется в неудовлетворительном состоянии, требующее капитального ремонта, затраты на проведение которого составляют более 60 % стоимости восстановления (стоимости замещения)		70
Неудовлетворительное	Неудовлетворительное	Изолированное помещение не эксплуатируется в неудовлетворительном состоянии, требуется капитальный ремонт, затраты на проведение которого составляют более 70 % стоимости восстановления (стоимости замещения)	75; 80	
Непригодное к эксплуатации	Непригодное к эксплуатации	Изолированное помещение не эксплуатируется, состояние опасное для пребывания человека; непригодное к эксплуатации	85; 90	

Примечания:

1. Физический износ может приниматься как по объекту оценки, так и по объекту-аналогу.
2. Физический износ в процентах от стоимости восстановления (стоимости замещения).
3. При определении состояния и процента износа также следует принимать во внимание год постройки и срок эксплуатации здания, в котором располагаются изолированные помещения и машино-места, за исключением случаев, когда проведена реконструкция или капитальный ремонт.

70 Библиографию изложить в новой редакции:

- «[1] Закон Республики Беларусь от 22 июля 2002 г. № 133-З «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним»
- [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] Кодекс Республики Беларусь «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности от 17 июля 2023 г. № 289-3»
- [4] Положение о порядке учета, хранения, оценки и реализации имущества, изъятого, арестованного или обращенного в доход государства Утверждено Указом Президента Республики Беларусь от 19 февраля 2016 г. № 63
- [5] Налоговый кодекс Республики Беларусь (Особенная часть) от 29 декабря 2009 г. № 71-З
- [6] Единая классификация назначения объектов недвижимого имущества Утверждена постановлением Комитета по земельным ресурсам, геодезии и картографии при Совете Министров Республики Беларусь от 5 июля 2004 г. № 33
- [7] Нормативные сроки службы основных средств Утверждены постановлением Министерства экономики Республики Беларусь от 30 сентября 2011 г. № 161
- [8] Инструкция о порядке переоценки основных средств, доходных вложений в материальные активы, оборудования к установке Утверждена постановлением Министерства экономики Республики Беларусь, Министерства финансов Республики Беларусь и Министерства

архитектуры и строительства Республики Беларусь от 5 ноября 2010 г. № 162/131/37

- [9] Инструкция о порядке начисления амортизации основных средств и нематериальных активов Утверждена постановлением Министерства экономики Республики Беларусь, Министерства финансов Республики Беларусь и Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 27 февраля 2009 г. № 37/18/6
- [10] Указ Президента Республики Беларусь от 13 октября 2006 г. № 615 «Об оценочной деятельности в Республике Беларусь»
- [11] Закон Республики Беларусь от 20 июня 2008 г. № 345-З «Об ипотеке»
- [12] 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
- [13] Тарифы¹ на риэлтерские услуги по содействию при заключении, исполнении, прекращении договоров купли-продажи объектов недвижимости. Утверждены Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 1 ноября 2023 г. № 754 «О тарифах на риэлтерские услуги»
- [14] Временный республиканский классификатор амортизируемых основных средств и нормативные сроки их службы Утвержден постановлением Министерства экономики Республики Беларусь от 21 ноября 2001 г. № 186
- [15] Методические указания по переоценке основных фондов Утверждены постановлением Национального статистического комитета Республики Беларусь от 21 июля 1992 г. № 39
- [16] Закон Республики Беларусь от 13 декабря 2022 г. № 227-З «Об урегулировании неплатежеспособности»
- [17] 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, утвержденные постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 17 мая 2007 г. № 623
- [18] Положение о порядке использования государственной информационной системы «Государственный реестр оценщиков» и ведения государственного реестра оценщиков, утвержденное постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 5 февраля 2007 г. № 148»
- [19] Закон Республики Беларусь от 08 декабря 1998 г. № 135-З «О совместном домовладении»