

ИЗМЕНЕНИЕ №2 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**

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 постановлением Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от _____ 2025 г. № _____

Дата введения ____-____-____

1 Содержание. Приложение А изложить в следующей редакции:

«Приложение А (обязательное) Акт осмотра оценщиком многоквартирного жилого дома, жилого (блокированного) дома, садового домика, изолированного жилого помещения (квартиры), жилого помещения, построек при них или их элементов».

2 Содержание. Приложение Р изложить в следующей редакции:

«Приложение Р (справочное) Шкала экспертных оценок физического износа при определении стоимости жилых (блокированных) домов, построек, многоквартирных домов при невозможности определения удельного веса их конструктивных элементов, в процентах».

3 Содержание. Приложение С изложить в следующей редакции:

«Приложение С (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».

4 Содержание. Приложение Т изложить в следующей редакции:

«Приложение Т (справочное) Шкала экспертных оценок физического износа сборно-разборных, передвижных и временных зданий и сооружений, в процентах».

5 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 52.3.01-2020 (33520) Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка стоимости капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений, машино-мест как объектов недвижимого имущества

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.»

6 Раздел 3. Изложить в новой редакции:

«В настоящем техническом кодексе применяют термины, установленные в [1], [9], [18], ТКП 52.0.01, ТКП 52.0.03, ТКП 52.2.07, ТКП 52.3.01, ТКП 52.3.03, ТКП 52.3.04, ТКП 52.7.01, СТБ 52.0.02, а также следующий термин с соответствующим определением:

садовый домик: Капитальное строение (здание, сооружение), расположенное в товариществе и предназначенное для отдыха, сезонного или временного проживания в товариществе.»

7 Пункт 4.1. Первый абзац. Заменить слова: «(далее - жилые объекты)» на «(далее - объекты жилищного фонда)».

8 Пункт 4.1. Перечисление 9). Заменить слова: «жилых объектов» на «объектов жилищного фонда», «законодательством» на «законодательными актами».

9 Пункт 4.1. Третий абзац. Заменить слова: «объектов жилого фонда» на «объектов жилищного фонда».

10 Пункт 4.2. Перечисления заменить:

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

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

т) слова «продажи в процедуре экономической несостоятельности (банкротства)» на «продажи в процедуре урегулирования неплатежеспособности [10]»;

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

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

ю) слово: «законодательству» на «законодательными актами».

11 Пункт 4.4. Абзац третий. После слов: «поступят в будущем» дополнить словами: «или будут созданы в будущем», заменить слово «законодательством» на «законодательными актами».

12 Пункт 4.5. После слов: «поступят в будущем» дополнить словами: «или будут созданы в будущем», заменить слово «законодательством» на «законодательными актами».

13 Пункт 4.6 изложить в следующей редакции:

«4.6 При проведении оценки стоимости жилых объектов, в составе которых присутствуют не завершенные строительством объекты (основные или вспомогательные) оценка производится с учетом положений ТКП 52.3.04.»

14 Пункт 5.3.1. Семнадцатое перечисление изложить в новой редакции:

«— сведения о возможности (невозможности) вычленения жилого помещения из квартиры или жилого (блокированного) дома;».

15 Пункт 5.3.1.2 Удалить слова: «предусмотренный законодательством».

16 Пункт 5.3.1.3 Одиннадцатое перечисление заменить слово «законодательством» на «законодательными актами».

17 Пункт 5.3.1.3 Пятнадцатое перечисление заменить слова «нормативные документы» на «нормативные правовые акты».

18 Пункт 5.3.1.3 Добавить двадцать четвертым перечислением:

«- иные источники».

19 Подпункт 5.6.4 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».

20 Добавить пункт 5.6.9 изложив его в следующей редакции:

«5.6.9 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.»

21 Пункт 5.7 – 5.8 Заменить слово: «законодательством» на «законодательными актами».

22 Пункты 5.13.1, 5.13.2 исключить.

23 Подпункт 6.5.1 перечисления:

а) – г), и) – л), н), т), х) дополнить перечислением ч) (два раза).

24 Подпункт 6.5.1.3. Заменить слова: «жилой фонд» на слова: «жилищный фонд».

25 Подпункт 6.5.7 третий абзац дополнить предложением: «В случае отсутствия возможности предоставить документы для определения физического износа с учетом условий, указанных выше, физический износ может быть рассчитан иным способом, обоснованным оценщиком.»

26 Подпункт 6.5.9 изложить в редакции: «Расчет оценочной стоимости, производимый оценщиком в соответствии с 6.5, может оформляться в соответствии с приложением Д. Если юридическое лицо расчет оценочной стоимости выполняет самостоятельно, акт внутренней оценки оформляется в соответствии с ТКП 52.7.01.»

27 Пункт 6.5 дополнить подпунктом 6.5.10:

«6.5.10 В случае отсутствия документов, подтверждающих данные, необходимые для оценки стоимости объектов оценки, числящихся в составе основных средств, либо есть сомнения в их достоверности оценочная стоимость может приравниваться к остаточной стоимости объекта оценки, определенной в рамках затратного метода оценки.»

28 Четвертое предложение подпункт 6.6.3 изложить в следующей редакции: «При этом, если дата постройки в представленных документах не указана, и заказчик оценки не располагает сведениями о дате постройки объекта оценки, по согласованию с заказчиком оценки физический износ определяется на основании акта физического износа, технического паспорта либо ведомости технических характеристик, составленных по состоянию не позднее, чем за пятнадцать лет до даты оценки, или принимается по основному строению, что должно быть отражено в задании на оценку.»

29 Подпункт 6.6.3.1 первый абзац после слов «садовых домиков» дополнить словами «, а также если отсутствует год постройки (дата ввода в эксплуатацию)».

30 Подпункт 6.6.3.1 перечисление 2) после слова: «в натуре» дополнить словами: «за исключением целей оценки, указанных в перечислениях к), л), х), 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 Раздел 6 дополнить пунктом 6.9:

6.9 «По объектам жилищного фонда, принятых к бухгалтерскому учёту в качестве основных средств до 01.01.2012, по которым потеря стоимости отражается на забалансовых счетах, порядок начисления сумм потери стоимости принимать аналогично начислению амортизации бюджетными организациями. Начисленные суммы потери стоимости принимать в качестве накопленной амортизации по объекту оценки на дату оценки.»

32 Подпункт 8.7 изложить в новой редакции: «Рыночная стоимость земельного участка определяется в соответствии с ТКП 52.2.07.»

33 Подпункты пункта 8.7 исключить.

34 Подпункт 8.8.2. Одиннадцатое перечисление изложить в новой редакции:

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

35 Во втором предложении подпункта 8.9.3 после слов «В Приложении Л» исключить слова «таблица Л1».

36 Третье предложение подпункта 8.9.3 исключить.

37 Пункт 8.12. Первое предложение. После слов: «факторов на объект» заменить слово: «недвижимости» на «оценки».

38 Подпункт 8.12.1.1. После слов: «факторов на объект» заменить слово: «недвижимости» на «оценки».

39 Подпункт 8.14.5.1. Третий 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.».

40 Подпункт 8.14.5.2. Четвертый абзац исключить.

41 Подпункт 8.14.5.2. Пятый абзац. Заменить слова «ТКП 45-1-04-305» на слова: «СН 1.04.01».

42 Пункт 8.17 исключить.

43 Пункт 9.3.6 изложить в новой редакции:

«9.3.6 Оценка стоимости объекта недвижимости может производиться по доходам от основной деятельности (дохода от бизнеса) в соответствии с п. 10.3.6 ТКП 52.3.01.».

45 Пункт 9.19.1 изложить в новой редакции:

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

46 Пункт 10.3. Первый абзац изложить в новой редакции:

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

47 Пункт 10.7.4. Второй абзац. Заменить слова: «жилого фонда» на «жилищного фонда».

48 Пункт 10.7.7. Заменить слова: «жилого фонда» на «жилищного фонда» (2 раза).

49 Подпункт 10.17.7.2 изложить в новой редакции:

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

$$\Delta V_{1m^2} = \left(\frac{V_{a1m^2}}{V_{a21m^2}} - 1 \right) \times 100\% \quad (129)$$

где ΔV_{1m^2} – корректировка цены на 1 м² общей площади, %;

V_{a1m^2} – цена (стоимость) 1 м² общей площади объекта-аналога, общая площадь которого равна или сопоставима с общей площадью объекта оценки, д. е./м²;

V_{a21m^2} – цена (стоимость) 1 м² общей площади объекта-аналога, общая площадь которого отличается от общей площади объекта оценки, д. е./м²».

50 Пункт 10.17.7.3. Первый абзац изложить в новой редакции:

«10.17.7.3 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

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

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

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

$V_{п_{a2}}$ – цена (стоимость) объекта-аналога, общая площадь (строительный объем) которого отличается от общей площади (строительного объема) объекта оценки, д.е.».

51 Подпункт 10.17.7.3. Четвертый абзац изложить в новой редакции:

«Корректировка на общую площадь может производиться статистическими и иными методами, обоснованными оценщиком.»

52 Пункт 10.17.14. Первый абзац. Заменить слова: «жилого фонда» на «жилищного фонда».

53 Пункт 10.22. изложить в новой редакции:

«10.22 Если объектом оценки является доля в имущественном праве на объект недвижимости, то при отсутствии или недостаточности рыночной информации о ценах сделок или предложения долей в имущественном праве на объект недвижимости стоимость доли в праве рассчитывается в соответствии с 10.23.»

54 Пункт 10.23 изложить в новой редакции:

«10.23 Стоимость доли в имущественном праве на объект недвижимости в составе жилой комнаты, квартиры, жилого (блокированного) дома, оценка доли в имущественном праве может определяться по формуле

$$V_{доли} = V \times D \times k_{\partial} \quad (144)$$

где $V_{доли}$ – стоимость доли в объекте недвижимости, д.е.;

V – стоимость недвижимости, д.е.;

D –доля имущественного права в объекте недвижимости;

k_{∂} – коэффициент корректировки стоимости доли в имущественном праве.

Коэффициент может определяться статистическими (как по ценам сделок, так и ценам предложений (спроса) по объектам-аналогам) и иными методами, обоснованными оценщиком.

k_{∂} может приниматься в зависимости от условий предстоящей сделки. Условия предстоящей сделки могут быть отражены в Задании на оценку стоимости.

Формула (144) применяется при наличии рыночной информации (цены сделок (предложений, спроса) на рынке недвижимости).».

55 Пункт 10.24.1 исключить.

56 Пункт 12.1. Первый абзац. Заменить слова: «жилого фонда» на слова: «жилищного фонда».

57 Пункт 12.6.2. Заменить номер формулы: (147) на (148).

58 Пункт 12.7.2. Заменить номер формулы: (148) на (149).

59 Пункт 12.7.2.1. Заменить номер формулы: (149) на (150).

60 Пункт 12.7.2.2. Заменить номер формулы: (150) на (151).

61 Пункт 12.7.3 изложить в новой редакции:

«12.7.3 Если рыночную стоимость объекта аренды можно определить доходным и (или) сравнительным методом оценки, то остаточная стоимость неотделимых улучшений объекта аренды может быть определена также по формуле

$$C_{ост}^{ну} = V^{рек} - V^{до}, \quad (152)$$

где $V^{рек}$ – рыночная стоимость объекта аренды после реконструкции, д.е.;

$V^{до}$ – рыночная стоимость объекта аренды до реконструкции, д.е.

Формула (152) может использоваться при условии, что площадь земельного участка до и после реконструкции объекта аренды не изменилась. В противном случае остаточная стоимость неотделимых улучшений рассчитывается по формуле (149) или иным методом обоснованным оценщиком.».

62 Пункт 12.7.4.3. Заменить номер формулы: (152) на (153).

63 Приложение А изложить в следующей редакции:

«Приложение А (обязательное) АКТ осмотра оценщиком многоквартирного жилого дома, жилого (блокированного) дома, садового домика, изолированного жилого помещения (квартиры), жилого помещения, построек при них или их элементов».

64 Приложение А. Перечисление 3 Примечания изложить в следующей редакции:

«3) При составлении акта осмотра изолированного жилого помещения (квартиры), жилого помещения, расположенных в жилых зданиях, учитывается состояние и износ жилого здания. В акте осмотра описывается фактическое состояние конструктивных элементов изолированного жилого помещения (квартиры) или жилого помещения.».

65 Приложение А дополнить примечанием 7):

«7) При использовании метода средневзвешенного износа определение фактического состояния объекта оценки оценивается путем соотношения результата расчета физического износа по Приложениям Р-У: 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%.».

66 Приложение В. Примечания 1), 2). Заменить слова: «жилого фонда» на «жилищного фонда» (2 раза).

67 Приложение Ж изложить в новой редакции:

Приложение Ж (обязательное)

Коэффициенты, учитывающие перевод удельных показателей стоимости, указанных в нормах для оценки жилых домов, садовых домиков (дач), примыкающих к ним строений, а также расположенных отдельно от них (подсобных и дворовых) построек к уровню затрат по сводному сметному расчету

Наименование	Подрядный способ строительства		Хозяйственный способ строительства
	в городах и поселках городского типа	в сельской местности	
Жилой трехэтажный дом	1,25	1,30	0,89
Жилой двухэтажный дом	1,26	1,30	0,89
Жилой одноэтажный дом			
- с каменными стенами	1,26	1,31	0,88
- с деревянными стенами	1,30	1,37	0,79
Мансарда жилого дома			
- с каменными стенами	1,23	1,27	0,88
- с деревянными стенами	1,26	1,31	0,82
Жилая пристройка			
- с каменными стенами	1,23	1,27	0,89

Наименование	Подрядный способ строительства		Хозяйственный способ строительства
	в городах и поселках городского типа	в сельской местности	
- с деревянными стенами	1,25	1,30	0,84
Веранда			
- с каменными стенами	1,24	1,29	0,86
- с деревянными стенами	1,28	1,34	0,77
Подвал жилого дома	1,24	1,29	0,84
Садовый домик			
- одноэтажный	1,29	1,36	0,76
- двухэтажный	1,26	1,32	0,81
Мансарда садового домика	1,25	1,31	0,82
Подвал садового домика	1,24	1,30	0,82
Баня	1,25	1,30	0,83
Бассейн	1,31	1,38	0,70
Сарай	1,27	1,32	0,79
Гараж	1,27	1,33	0,78
Забор	1,27	1,34	0,76
Покрытие	1,26	1,31	0,82
Другие строения	1,27	1,33	0,78

Примечание – При расчете коэффициентов учтены следующие затраты, включаемые в сводный сметный расчет:

1) при строительстве подрядным способом – затраты по отводу участка и выносу осей трасс в натуру; затраты на строительство временных зданий и сооружений; затраты по отводу участка для внеплощадочных сетей; дополнительные затраты при производстве строительно-монтажных работ в зимнее время; затраты на премирование за ввод в действие в срок объектов; затраты, связанные с подготовительными работами по сбору исходных данных, получению разрешений на строительство, проведению исполнительных съемок, подготовке документации по сдаче объекта; затраты, связанные с подвижным и разъездным характером работ, с перевозкой работников автомобильным транспортом и командированием работников подрядных организаций; затраты на премирование за производственные результаты; затраты на содержание застройщика, заказчика; затраты на содержание государственного строительного надзора; затраты на проведение авторского надзора проектных организаций; затраты на проведение ПИР, экспертизы; резерв средств на непредвиденные работы и затраты; отчисления в фонд строительной науки;

2) при строительстве хозяйственным способом - затраты по отводу участка и выносу осей трасс в натуру; затраты по отводу участка для внеплощадочных сетей; затраты на содержание застройщика, заказчика; затраты на содержание государственного строительного надзора; затраты на проведение авторского надзора проектных организаций; затраты на проведение ПИР, экспертизы; резерв средств на непредвиденные работы и затраты. Коэффициент учитывает корректировку структуры затрат на размер накладных расходов (50,6% от нормы) и плановых накоплений (0,0%).

68 Приложение Р изложить в новой редакции:

Приложение Р

(справочное)

Шкала экспертных оценок физического износа при определении стоимости жилых (блокированных) домов, построек, многоквартирных домов и (или) невозможности определения удельного веса конструктивных элементов по объекту оценки (объекту-аналогу), 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 или требующий некоторого текущего ремонта	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 или требующий некоторого текущего ремонта		35
Удовлетворительное	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 долгоживущих 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

Состояние здания	Характеристика фактического состояния здания	Диапазон износа	Износ, %
1	2	3	4
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
	Объект не эксплуатируется, имеются значительные разрушения, отсутствующие краткоживущие 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 краткоживущие 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.			

69 Приложение С изложить в новой редакции:

Приложение С

(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

Состояние сооружения	Характеристика фактического состояния	Диапазон износа	Износ
1	2	3	4
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
	Бывший в эксплуатации до или более 1/4 нормативного срока службы объект в хорошем состоянии. Наблюдаются на поверхности в небольшом количестве повреждения, требующие ремонта в небольшом количестве повреждения, требуется мелкий ремонт		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

Состояние сооружения	Характеристика фактического состояния	Диапазон износа	Износ
1	2	3	4
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
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.			

70 Приложение Т изложить в новой редакции:

Приложение Т

(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

Состояние здания (сооружения)	Характеристика фактического состояния	Диапазон износа	Износ
1	2	3	4
	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
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.			

71 Приложение У изложить в новой редакции:

Приложение У

(справочное)

Шкала экспертных оценок физического износа для квартир, комнат, расположенных в жилом (блокированном) доме, многоквартирном доме, в процентах

Состояние жилого (блокированного), многоквартирного дома	Состояние квартиры, комнаты	Характеристика фактического состояния квартир, комнат в жилом (блокированном) доме, многоквартирном доме	Диапазон износа	Износ
1	2	3	4	5
Новое, отличное	Новое, отличное	Новая квартира, комната (далее – квартира) в отличном состоянии у первого собственника	0; 5	0
		Новая квартира в отличном состоянии при переходе прав при переходе прав от первого собственника новому собственнику		5
Очень хорошее	Очень хорошее	Бывшая в недолгой эксплуатации (до 5 лет) квартира в очень	10; 20	10

Состояние жилого (блокированного), многоквартирного дома	Состояние квартиры, комнаты	Характеристика фактического состояния квартир, комнат в жилом (блокированном) доме, многоквартирном доме	Диапазон износа	Износ
1	2	3	4	5
		хорошем состоянии		
		Бывшая в недолгой эксплуатации (до 5 лет) квартира, после текущего ремонта в хорошем состоянии		15
	Хорошее	Бывшая в недолгой эксплуатации квартира, но требующая незначительного текущего ремонта в хорошем состоянии		20
Хорошее	Очень хорошее	Бывшая в эксплуатации (до 10 лет) квартира в очень хорошем состоянии после текущего ремонта	15; 20	15
		Бывшая в эксплуатации до 10 лет квартира в очень хорошем состоянии после частично выполненного текущего ремонта		20
	Хорошее	Бывшая в эксплуатации квартира в хорошем состоянии после текущего ремонта (отделочных работ), не требующая замены отдельных конструктивных элементов, таких как: полы, электрика, сантехника, слаботочные сети, окна, двери, отделочные работы и иное	25; 35	25
		Бывшая в эксплуатации квартира в хорошем состоянии, после текущего ремонта с частичной заменой отдельных конструктивных элементов, таких как: сантехника, окна, двери, полов, а также выполнением отделочных работ и иное		30
		Бывшая в эксплуатации квартира в хорошем состоянии, после текущего ремонта, но требующая замены отдельных конструктивных элементов, таких как: сантехника, окна, двери, полы, отделочные работы и иное		35
	Удовлетворительное	Бывшая в эксплуатации квартира, требующая проведения текущего ремонта (отделочных работ, полов, окон, дверей, замены отдельных конструктивных элементов и иное) в удовлетворительном состоянии	40; 45	40
		Бывшая в эксплуатации квартира, пригодная для дальнейшей эксплуатации, в удовлетворительном состоянии, требующая проведения текущего ремонта (отделочных работ и иное) и замены отдельных конструктивных элементов, таких		45

Состояние жилого (блокированного), многоквартирного дома	Состояние квартиры, комнаты	Характеристика фактического состояния квартир, комнат в жилом (блокированном) доме, многоквартирном доме	Диапазон износа	Износ
1	2	3	4	5
		как: сантехника, окна, двери, полы и иное		
Удовлетворительное	Очень хорошее	Бывшая в эксплуатации квартира после текущего ремонта, в очень хорошем состоянии	25; 35	25
	Хорошее	Бывшая в эксплуатации квартира в хорошем состоянии		30
	Хорошее	Бывшая в эксплуатации квартира, требующая текущего ремонта в хорошем состоянии		35
	Удовлетворительное	Бывшая в эксплуатации квартира, в удовлетворительном состоянии, требующая, текущего ремонта или замены отдельных конструктивных элементов, таких как: сантехника, окна, двери, полы и иное	40; 60	40
		Бывшая в эксплуатации квартира, в удовлетворительном состоянии, требующая значительного текущего ремонта и замены отдельных конструктивных элементов, таких как: сантехника, окна, двери, полы, отделочные работы и иное		45
		Бывшая в эксплуатации квартира, пригодная для дальнейшей эксплуатации, но требующая капитального ремонта в удовлетворительном состоянии		50
	Условно-пригодное	Бывшая в эксплуатации квартира, но имеющая повреждения отделки, полов, окон, дверей, сантехники и иного в условно-пригодном состоянии		55
	Неудовлетворительное	Квартира не эксплуатируется, в неудовлетворительном состоянии, требуется капитальный ремонт, затраты на проведение которого составляют 60 % стоимости восстановления		60
Условно-пригодное	Условно-пригодное	Квартира эксплуатируется, в условно-пригодном состоянии, пригодна для дальнейшей эксплуатации, но требующая капитального ремонта	65; 70	65
	Неудовлетворительное	Квартира не эксплуатируется, в неудовлетворительном состоянии, требуется капитальный ремонт, затраты на проведение которого составляют более 60 % стоимости восстановления		70
Неудовлетворительное	Неудовлетворительное	Квартира не эксплуатируется, в неудовлетворительном состоянии, требуется капитальный	75; 80	

Состояние жилого (блокированного), многоквартирного дома	Состояние квартиры, комнаты	Характеристика фактического состояния квартир, комнат в жилом (блокированном) доме, многоквартирном доме	Диапазон износа	Износ
1	2	3	4	5
		ремонт, затраты на проведение которого составляют более 70 % стоимости восстановления		
Непригодное к эксплуатации	Непригодное к эксплуатации	Квартира не эксплуатируется, состояние опасное для пребывания человека в состоянии непригодном к эксплуатации	85; 90	
Примечания				
1. Физический износ квартиры может приниматься как по объекту оценки, так и по объекту-аналогу.				
2. Физический износ квартиры 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 жилого (блокированного), многоквартирного дома, в котором располагается квартира, за исключением случаев, когда проведена реконструкция или капитальный ремонт.				

72 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	

73 Библиографию изложить в новой редакции:

- «[1] Жилищный кодекс Республики Беларусь от 28 августа 2012 г. № 428-3
- [2] 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
- [3] Налоговый кодекс Республики Беларусь (Особенная часть) от 29 декабря 2009 г. № 71-3
- [4] Нормативные сроки службы основных средств Утверждены постановлением Министерства экономики Республики Беларусь от 30 сентября 2011 г. № 161
- [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] 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

- [7] 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
- [8] 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
- [9] Указ Президента Республики Беларусь от 13 октября 2006 г. № 615 «Об оценочной деятельности в Республике Беларусь»
- [10] Закон Республики Беларусь от 13 декабря 2022 г. № 227-3 «Об урегулировании неплатежеспособности»
- [11] Закон Республики Беларусь от 20 июня 2008 г. № 345-3 «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] Тарифы 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 предприятий, организаций и учреждений Утверждены постановлением Государственного комитета Республики Беларусь по статистике и анализу от 21 июля 1992 г. № 39
- [16] Закон Республики Беларусь от 8 января 1998 г. № 135-3 «О совместном домовладении»
- [17] 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
- [18] Указ Президента Республики Беларусь от 07 февраля 2006 г. № 87 «О некоторых мерах по сокращению не завершенных строительством незаконсервированных жилых домов, дач»