

ДЗЯРЖАЎНЫ КАМІТЭТ
ПА МАЕМАСЦІ
РЭСПУБЛІКІ БЕЛАРУСЬ

зав. Чырваназоркавы, 12, 220005, г. Мінск
тэл./факс (017) 2882725,
e-mail: info@gki.gov.by

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОМИТЕТ
ПО ИМУЩЕСТВУ
РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

пер. Краснозвёздный, 12, 220005, г. Минск
тел./факс (017) 2882725,
e-mail: info@gki.gov.by

30.10.17 № 7-4/ 6611/ВН

На № от

Областные и Минский городской
исполнительные комитеты
Организации по землеустройству,
подчиненные Государственному
комитету по имуществу
ГУП "Национальное кадастровое
агентство"

О кадастровой стоимости
земельных участков

В связи с поступающими вопросами по подготовке сведений о кадастровой стоимости земельных участков при определении размеров платежей за земельные участки, исходя из их кадастровой стоимости, Государственный комитет по имуществу (далее – Госкомимущество) сообщает следующее.

При подготовке сведений о кадастровой стоимости земельных участков для целей, предусмотренных законодательством, используются содержащиеся в регистре стоимости земель, земельных участков государственного земельного кадастра (далее – регистр стоимости) результаты кадастровой оценки:

- земель населенных пунктов (городов, городских поселков);
- земель сельских населенных пунктов;
- земель садоводческих товариществ и дачных кооперативов;
- земель, расположенных за пределами населенных пунктов, садоводческих товариществ и дачных кооперативов;

Результаты кадастровой оценки земель, земельных участков в установленном порядке можно получить в ГУП "Национальное кадастровое агентство" или на сайте vl.nca.by.

Кадастровая стоимость земель, земельных участков в настоящее время применяется при определении следующих платежей:

- земельный налог или арендная плата за земельные участки, находящиеся в государственной собственности;

- плата за право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности;

- плата за предоставление земельного участка в частную собственность граждан Республики Беларусь или негосударственных юридических лиц Республики Беларусь;

выкуп земельного участка, находящегося в частной собственности, для государственных нужд;

начальная цена земельного участка, при проведении аукционов по продаже земельных участков в частную собственность;

начальная цена права заключения договора аренды земельного участка при проведении аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков;

начальная цена земельного участка или права заключения договора аренды земельного участка, необходимого для обслуживания недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности, при проведении аукционов по продаже недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности, одновременно с продажей земельного участка в частную собственность негосударственному юридическому лицу Республики Беларусь или права заключения договора аренды земельного участка, необходимого для обслуживания этого имущества;

начальная цена права проектирования и строительства юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем капитального строения (здания, сооружения) на предоставляемом земельном участке, на котором находятся объекты, подлежащие сносу, при проведении аукционов с условиями на право проектирования и строительства капитальных строений (зданий, сооружений);

минимальная цена земельного участка, находящегося в частной собственности, при его возмездном отчуждении (по запросам нотариусов).

Для определения земельного налога или арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности, а также минимальной цены земельного участка, находящегося в частной собственности, при его возмездном отчуждении, кадастровая стоимость земель, земельных участков **выбирается из регистра стоимости.**

Для определения размеров **иных платежей** следует учитывать порядок и технологии проведения кадастровой оценки земель, земельных участков в отношении различных территорий, видов функционального использования земель и дат оценки. Выбор валюты, в которой выражена кадастровая стоимость земель, земельных участков, осуществляется на основании нормативного правового акта, регулирующего порядок определения таких платежей.

1. В отношении земельных участков вида функционального использования земель "жилая усадебная зона", "рекреационная зона", земель садоводческих товариществ и дачных кооперативов с датой кадастровой оценки земель 01.07.2016.

1.1. Определение кадастровой стоимости земельных участков земель населенных пунктов (городов, городских поселков), а также земель садоводческих товариществ и дачных кооперативов производится путем

умножения кадастровой стоимости 1 кв.м земель оценочной зоны на площадь земельного участка.

1.2. Определение кадастровой стоимости земельных участков на землях сельских населенных пунктов Минского, Гродненского, Брестского, Витебского, Могилевского, Гомельского, Дзержинского районов производится путем умножения кадастровой стоимости 1 кв.м земель оценочной зоны на площадь земельного участка.

1.3. Определение кадастровой стоимости земель сельских населенных пунктов, за исключением земель сельских населенных пунктов Минского, Гродненского, Брестского, Витебского, Могилевского, Гомельского, Дзержинского районов, производилось с применением упрощенного вида оценочного зонирования, которое предполагает учет влияния ограниченного количества факторов оценки. Кадастровая стоимость земель рассчитана с учетом наличия фактора оценки "Электроснабжение" во всех сельских населенных пунктах и без учета влияния следующих факторов оценки:

- газоснабжение (или возможность подключения);
- централизованное водоснабжение (или возможность подключения);
- централизованное водоотведение (канализация) (или возможность подключения);
- централизованное теплоснабжение (или возможность подключения).

В связи с этим кадастровая стоимость земельного участка определяется путем умножения кадастровой стоимости 1 кв.м земель оценочной зоны на площадь земельного участка и количественные значения коэффициентов влияния факторов оценки из таблицы 1 (Приложение В ТКП 52.2.05-2016 "Оценка стоимости объектов гражданских прав. Порядок кадастровой оценки земель, земельных участков по видам функционального использования земель "жилая усадебная зона" (включая садоводческие товарищества и дачные кооперативы) и "рекреационная зона" (далее – ТКП 52.2.05-2016)).

Применение коэффициентов, учитывающих обеспеченность земельного участка централизованными коммуникациями, следует производить при их фактическом наличии с любой стороны улицы, на которой расположен земельный участок, и/или при наличии технической возможности подключения, подтвержденной соответствующей эксплуатирующей службой.

Таблица 1 – Факторы оценки и коэффициенты их влияния на кадастровую стоимость земель, земельных участков сельских населенных пунктов по виду функционального использования земель ”жилая усадебная зона“ и ”рекреационная зона“ с датой кадастровой оценки земель 01.07.2016

Кадастровая стоимость земельного участка площадью 1000 кв.м, базовая величина*	Кадастровая стоимость земельного участка площадью 1000 кв.м по состоянию на 01.07.2016, белорусские рубли**	Коэффициент, учитывающий:									
		газоснабжение (или возможность подключения)		централизованное водоснабжение (или возможность подключения)		централизованное водоотведение (канализация) (или возможность подключения)		централизованное теплоснабжение (или возможность подключения)		электроснабжение	
		да	нет	да	нет	да	нет	да	нет	да	нет
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
до 50,00	до 1050,00	1,50	1,00	1,20	1,00	1,15	1,00	1,10	1,00	1,00	0,90
50,01-150,00	1050,01-3150,00	1,30	1,00	1,15	1,00	1,10	1,00	1,07	1,00	1,00	0,90
150,01-400,00	3150,01-8400,00	1,20	1,00	1,10	1,00	1,05	1,00	1,05	1,00	1,00	0,90
400,01-650,00	8400,01-13650,00	1,15	1,00	1,09	1,00	1,05	1,00	1,05	1,00	1,00	0,90
свыше 650,00	свыше 13650,00	1,10	1,00	1,07	1,00	1,05	1,00	1,05	1,00	1,00	0,90

* Размер базовой величины в Республике Беларусь на дату кадастровой оценки земель составлял 21 белорусский рубль.
 ** Носит информационный характер. Кадастровая стоимость земельного участка площадью 1000 кв.м в базовых величинах (столбец №1) переведена в белорусские рубли с учетом значения базовой величины на дату кадастровой оценки земель 01.07.2016

Применение коэффициентов, учитывающих обеспеченность земельного участка централизованными коммуникациями, следует производить исходя из уровня кадастровой стоимости земельного участка площадью 1000 кв.м (столбец №1 таблицы 1 настоящего письма).

1.4. Определение кадастровой стоимости земель, расположенных за пределами населенных пунктов, садоводческих товариществ и дачных кооперативов, осуществлялось с учетом влияния ограниченного количества факторов оценки. Кадастровая стоимость земель рассчитана без учета влияния следующих факторов оценки:

- электроснабжение;
- газоснабжение (или возможность подключения);
- централизованное водоснабжение (или возможность подключения);
- централизованное водоотведение (канализация) (или возможность подключения);
- централизованное теплоснабжение (или возможность подключения);

подъезд по автомобильной дороге с усовершенствованным покрытием (цементно-бетонные, асфальтобетонные, черные гравийные и черные щебеночные).

В связи с этим кадастровая стоимость земельного участка определяется путем умножения кадастровой стоимости 1 кв.м земель оценочной зоны на площадь земельного участка и количественные значения коэффициентов влияния факторов оценки из таблицы 2 (Приложение М и В ТКП 52.2.05-2016).

Применение коэффициентов, учитывающих обеспеченность земельного участка централизованными коммуникациями, следует производить при наличии технической возможности подключения централизованных коммуникаций или при наличии таких коммуникаций на земельном участке или в пределах 100 м от границ земельного участка.

Таблица 2 – Факторы оценки и коэффициенты их влияния на кадастровую стоимость земель, земельных участков, расположенных за пределами населенных пунктов, садоводческих товариществ и дачных кооперативов, по виду функционального использования земель "жилая усадебная зона" и "рекреационная зона" с датой кадастровой оценки земель 01.07.2016

Кадастровая стоимость земельного участка площадью 1000 кв.м, базовая величина*	Кадастровая стоимость земельного участка площадью 1000 кв.м по состоянию на 01.07.2016, белорусские рубли**	Коэффициент, учитывающий:											
		газоснабжение (или возможность подключения)		централизованное водоснабжение (или возможность подключения)		централизованное водоотведение (канализация) (или возможность подключения)		централизованное теплоснабжение (или возможность подключения)		электроснабжение		подъезд по автомобильной дороге с усовершенствованным покрытием (цементно-бетонные, асфальтобетонные, черные гравийные и черные щебеночные)	
		да	нет	да	нет	да	нет	да	нет	да	нет	да	нет
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
до 50,00	до 1050,00	1,50	1,00	1,20	1,00	1,15	1,00	1,10	1,00	1,10	1,00	1,05	1,00
50,01-150,00	1050,01-3150,00	1,30	1,00	1,15	1,00	1,10	1,00	1,07	1,00	1,10	1,00	1,05	1,00
150,01-400,00	3150,01-8400,00	1,20	1,00	1,10	1,00	1,05	1,00	1,05	1,00	1,10	1,00	1,05	1,00
400,01-650,00	8400,01-13650,00	1,15	1,00	1,09	1,00	1,05	1,00	1,05	1,00	1,10	1,00	1,05	1,00
свыше 650,00	свыше 13650,00	1,10	1,00	1,07	1,00	1,05	1,00	1,05	1,00	1,10	1,00	1,05	1,00

* Размер базовой величины в Республике Беларусь на дату кадастровой оценки земель составлял 21 белорусский рубль.

** Носит информационный характер. Кадастровая стоимость земельного участка площадью 1000 кв.м в базовых величинах (столбец №1) переведена в белорусские рубли с учетом значения базовой величины на дату кадастровой оценки земель 01.07.2016

Применение коэффициентов, учитывающих обеспеченность земельного участка централизованными коммуникациями, следует производить исходя из уровня кадастровой стоимости земельного участка площадью 1000 кв.м (столбец №1 таблицы 2 настоящего письма).

2. В отношении земельных участков вида функционального использования земель "жилая многоквартирная зона" с датой кадастровой оценки земель 01.07.2015.

2.1. Определение кадастровой стоимости земельных участков на землях населенных пунктов (городов, городских поселков) производится путем умножения кадастровой стоимости 1 кв.м земель оценочной зоны на площадь земельного участка.

2.2. Определение кадастровой стоимости земельных участков на землях сельских населенных пунктов Минского района производится путем умножения кадастровой стоимости 1 кв.м земель оценочной зоны на площадь земельного участка.

2.3. Определение кадастровой стоимости земель сельских населенных пунктов, за исключением земель сельских населенных пунктов Минского района, производилось с применением упрощенного вида оценочного зонирования, которое предполагает учет влияния ограниченного количества факторов оценки. Кадастровая стоимость земель определена с учетом наличия факторов оценки "Электроснабжение" и "Подъезд по автомобильной дороге с усовершенствованным покрытием (цементно-бетонные, асфальтобетонные, черные гравийные и черные щебеночные" во всех сельских населенных пунктах и без учета влияния следующих факторов оценки:

газоснабжение (или возможность подключения);

централизованное водоснабжение (или возможность подключения);

централизованное водоотведение (канализация) (или возможность подключения);

централизованное теплоснабжение (или возможность подключения).

В связи с этим кадастровая стоимость земельного участка определяется путем умножения кадастровой стоимости 1 кв.м земель оценочной зоны на площадь земельного участка и количественные значения коэффициентов влияния факторов оценки из таблицы 3 (Приложения А ТКП 52.2.04-2016 "Оценка стоимости объектов гражданских прав. Порядок кадастровой оценки земель, земельных участков по видам функционального использования земель "жилая многоквартирная зона" (далее – ТКП 52.2.04-2016)).

Применение коэффициентов, учитывающих обеспеченность земельного участка централизованными коммуникациями, следует производить при их фактическом наличии с любой стороны улицы, на которой расположен земельный участок, и/или технической возможности

подключения, подтвержденной соответствующей эксплуатирующей службой.

Таблица 3 – Факторы оценки и коэффициенты их влияния на кадастровую стоимость земель, земельных участков сельских населенных пунктов по виду функционального использования земель "жилая многоквартирная зона" с датой кадастровой оценки земель 01.07.2015

№ п/п	Наименование фактора оценки	Значение коэффициента	
		да	нет
1	Электроснабжение	1,00	0,90
2	Газоснабжение (или возможность подключения)	1,40	1,00
3	Централизованное водоснабжение (или возможность подключения)	1,30	1,00
4	Централизованное водоотведение (канализация) (или возможность подключения)	1,20	1,00
5	Централизованное теплоснабжение (или возможность подключения)	1,20	1,00
6	Подъезд по автомобильной дороге с усовершенствованным покрытием (цементно-бетонные, асфальтобетонные, черные гравийные и черные щебеночные)	1,00	0,95

2.4. Определение кадастровой стоимости земель, расположенных за пределами населенных пунктов, садоводческих товариществ и дачных кооперативов, осуществлялось с учетом влияния ограниченного количества факторов оценки. Кадастровая стоимость земель рассчитана без учета влияния следующих факторов оценки:

- электроснабжение;
- газоснабжение (или возможность подключения);
- централизованное водоснабжение (или возможность подключения);
- централизованное водоотведение (канализация) (или возможность подключения);
- централизованное теплоснабжение (или возможность подключения);
- подъезд по автомобильной дороге с усовершенствованным покрытием (цементно-бетонные, асфальтобетонные, черные гравийные и черные щебеночные);
- доступность международных и республиканских автомобильных дорог (расстояние не более 500 м по прямой).

В связи с этим кадастровая стоимость земельного участка определяется путем умножения кадастровой стоимости 1 кв.м земель оценочной зоны на площадь земельного участка и количественные значения коэффициентов влияния факторов оценки из таблицы 4 (Приложение А ТКП 52.2.04-2016).

Применение коэффициентов, учитывающих обеспеченность земельного участка централизованными коммуникациями, следует производить при наличии технической возможности подключения

централизованных коммуникаций или при наличии таких коммуникаций на земельном участке или в пределах 100 м от границ земельного участка.

Таблица 4 – Факторы оценки и коэффициенты их влияния на кадастровую стоимость земель, земельных участков, расположенных за пределами населенных пунктов, садоводческих товариществ и дачных кооперативов, по виду функционального использования земель ”жилая многоквартирная зона“ с датой кадастровой оценки земель 01.07.2015

№ п/п	Наименование фактора оценки	Значение коэффициента	
		да	нет
1	Электроснабжение	1,10	1,00
2	Газоснабжение (или возможность подключения)	1,40	1,00
3	Централизованное водоснабжение (или возможность подключения)	1,30	1,00
4	Централизованное водоотведение (канализация) (или возможность подключения)	1,20	1,00
5	Централизованное теплоснабжение (или возможность подключения)	1,20	1,00
6	Подъезд по автомобильной дороге с усовершенствованным покрытием (цементно-бетонные, асфальтобетонные, черные гравийные и черные щебеночные)	1,05	1,00
7	Доступность международных и республиканских автомобильных дорог (расстояние не более 500 м по прямой)	1,10	1,00

3. В отношении земельных участков вне зависимости от вида функционального использования земель с датами кадастровых оценок 01.01.2011, 01.01.2012, 01.01.2013, 01.01.2014.

3.1. Определение кадастровой стоимости земельных участков на землях населенных пунктов (городов, городских поселков), а также на землях садоводческих товариществ и дачных кооперативов производится путем умножения кадастровой стоимости 1 кв.м земель оценочной зоны на площадь земельного участка.

3.2. Определение кадастровой стоимости земельных участков на землях сельских населенных пунктов Минского района производится путем умножения кадастровой стоимости 1 кв.м земель оценочной зоны на площадь земельного участка.

3.3. Определение кадастровой стоимости земель сельских населенных пунктов, за исключением земель сельских населенных пунктов Минского района, производилось с применением упрощенного вида оценочного зонирования, которое предполагает учет влияния ограниченного количества факторов оценки. Кадастровая стоимость земель рассчитана с учетом наличия фактора оценки ”Обеспеченность (возможность подключения) электроснабжением“ во всех сельских населенных пунктах и без учета влияния следующих факторов оценки:

обеспеченность (возможность подключения) централизованным газоснабжением;

обеспеченность (возможность подключения) централизованным водоснабжением;

обеспеченность (возможность подключения) централизованным водоотведением (канализацией);

обеспеченность (возможность подключения) централизованным теплоснабжением;

наличие асфальтированного подъезда к сельскому населенному пункту

санитарно-защитная зона;

хутор или труднодоступная местность.

В связи с этим кадастровая стоимость земельного участка определяется путем умножения кадастровой стоимости 1 кв.м земель оценочной зоны на площадь земельного участка и количественные значения коэффициентов влияния факторов оценки из таблицы 5 (Приложение Д ТКП 52.2.01-2011 "Оценка стоимости объектов гражданских прав. Порядок кадастровой оценки земель, земельных участков населенных пунктов Республики Беларусь").

Применение коэффициентов, учитывающих обеспеченность земельного участка централизованными коммуникациями, следует производить при их фактическом наличии с любой стороны улицы, на которой расположен земельный участок, и/или технической возможности подключения, подтвержденной соответствующей эксплуатирующей службой.

Таблица 5 – Факторы оценки и коэффициенты их влияния на кадастровую стоимость земель, земельных участков сельских населенных пунктов с датами кадастровых оценок 01.01.2011, 01.01.2012, 01.01.2013, 01.01.2014

№ п/п	Наименование фактора оценки	Значение коэффициента	
		да	нет
1	Обеспеченность (возможность подключения) централизованным газоснабжением	1,60	1,00
2	Обеспеченность (возможность подключения) централизованным водоснабжением	1,30	1,00
3	Обеспеченность (возможность подключения) централизованным водоотведением (канализацией)	1,20	1,00
4	Обеспеченность (возможность подключения) централизованным теплоснабжением	1,20	1,00
5	Наличие асфальтированного подъезда к сельскому населенному пункту	1,10	1,00
6	Санитарно-защитная зона	0,90	1,00
7	Хутор или труднодоступная местность	0,70	1,00
8	Обеспеченность (возможность подключения) электроснабжением	1,00	0,90

3.4. Определение кадастровой стоимости земель, расположенных за пределами населенных пунктов, садоводческих товариществ и дачных кооперативов, произведено с учетом влияния ограниченного количества факторов оценки. Кадастровая стоимость земель рассчитана без учета влияния следующих факторов оценки:

- обеспеченность (возможность подключения) электроснабжением;
- обеспеченность (возможность подключения) централизованным газоснабжением;
- обеспеченность (возможность подключения) централизованным водоснабжением;
- обеспеченность (возможность подключения) централизованным водоотведением (канализацией);
- обеспеченность (возможность подключения) централизованным теплоснабжением;
- наличие асфальтированного подъезда;
- наличие железнодорожного подъезда (для производственной зоны);
- доступность автомобильных дорог международного и республиканского значения (расстояние не более 500 м по прямой).

В связи с этим кадастровая стоимость земельного участка определяется путем умножения кадастровой стоимости 1 кв.м земель оценочной зоны на площадь земельного участка и количественные значения коэффициентов влияния факторов оценки из таблицы 6 (Приложение Б ТКП 52.2.03-2011 "Оценка стоимости объектов гражданских прав. Порядок кадастровой оценки земель, расположенных за пределами населенных пунктов, садоводческих товариществ и дачных кооперативов").

Применение коэффициентов, учитывающих обеспеченность земельного участка централизованными коммуникациями, следует производить при наличии технической возможности подключения централизованных коммуникаций или при наличии таких коммуникаций на земельном участке или в пределах 100 м от границ земельного участка.

Таблица 6 – Факторы оценки и коэффициенты их влияния на кадастровую стоимость земель, земельных участков, расположенных за пределами населенных пунктов, садоводческих товариществ и дачных кооперативов, с датами кадастровых оценок 01.01.2011, 01.01.2012, 01.01.2013, 01.01.2014

№ п/п	Наименование фактора оценки	Значение коэффициента	
		да	нет
1	Обеспеченность (возможность подключения) электроснабжением	1,10	1,00
2	Обеспеченность (возможность подключения) централизованным газоснабжением	1,30	1,00

№ п/п	Наименование фактора оценки	Значение коэффициента	
		да	нет
3	Обеспеченность (возможность подключения) централизованным водоснабжением	1,30	1,00
4	Обеспеченность (возможность подключения) централизованным водоотведением (канализацией)	1,20	1,00
5	Обеспеченность (возможность подключения) централизованным теплоснабжением	1,20	1,00
6	Наличие асфальтированного подъезда	1,10	1,00
7	Наличие железнодорожного подъезда (для производственной зоны)	1,10	1,00
8	Доступность автомобильных дорог международного и республиканского значения (расстояние не более 500 м по прямой)	1,10	1,00

4. В отношении земельных участков вне зависимости от вида функционального использования земель с датами кадастровых оценок 01.01.2007, 01.01.2009, 01.01.2010.

4.1. Определение кадастровой стоимости земельных участков на землях населенных пунктов (городов, городских поселков), а также на землях садоводческих товариществ и дачных кооперативов производится путем умножения кадастровой стоимости 1 кв.м земель оценочной зоны на площадь земельного участка.

4.2. Определение кадастровой стоимости земель сельских населенных пунктов производилось с применением упрощенного вида оценочного зонирования, которое предполагает учет влияния ограниченного количества факторов оценки. Кадастровая стоимость земель рассчитана с учетом наличия фактора оценки "Обеспеченность (возможность подключения) электроснабжением" во всех сельских населенных пунктах и без учета влияния следующих факторов оценки:

обеспеченность (возможность подключения) централизованным газоснабжением;

обеспеченность (возможность подключения) централизованным водоснабжением;

обеспеченность (возможность подключения) централизованным водоотведением (канализацией);

обеспеченность (возможность подключения) централизованным теплоснабжением;

наличие асфальтированного подъезда;

санитарно-защитная зона;

хутор или труднодоступная местность.

В связи с этим кадастровая стоимость земельного участка определяется путем умножения кадастровой стоимости 1 кв.м земель оценочной зоны на площадь земельного участка и количественные значения коэффициентов влияния факторов оценки, указанные в таблице 7

(Приложение 6 к Инструкции по кадастровой оценке земель населенных пунктов Республики Беларусь, утвержденной постановлением Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 21 мая 2007 г. № 31 (далее – Инструкция № 31)).

Применение коэффициентов, учитывающих обеспеченность земельного участка централизованными коммуникациями, следует производить при их фактическом наличии с любой стороны улицы, на которой расположен земельный участок, и/или технической возможности подключения, подтвержденной соответствующей эксплуатирующей службой.

Таблица 7 – Факторы оценки и коэффициенты их влияния на кадастровую стоимость земель, земельных участков сельских населенных пунктов с датами кадастровых оценок 01.01.2007, 01.01.2009, 01.01.2010

№ п/п	Наименование фактора оценки	Значение коэффициента	
		да	нет
1	Обеспеченность (возможность подключения) централизованным газоснабжением	1,60	1,00
2	Обеспеченность (возможность подключения) централизованным водоснабжением	1,30	1,00
3	Обеспеченность (возможность подключения) централизованным водоотведением (канализацией)	1,20	1,00
4	Обеспеченность (возможность подключения) централизованным теплоснабжением	1,20	1,00
5	Наличие асфальтированного подъезда	1,10	1,00
6	Санитарно-защитная зона	0,90	1,00
7	Хутор или труднодоступная местность	0,70	1,00
8	Обеспеченность (возможность подключения) электроснабжением	1,00	0,90

4.3. Определение кадастровой стоимости земель, земельных участков, расположенных за пределами населенных пунктов, садоводческих товариществ и дачных кооперативов, в соответствии с Приложением 2 к Инструкции № 31 (в редакции постановления Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 20 ноября 2007 г. № 60) выполнялось с учетом влияния ограниченного количества факторов оценки. Кадастровая стоимость земель рассчитана без учета влияния следующих факторов оценки:

обеспеченность (возможность подключения) электроснабжением;
 обеспеченность (возможность подключения) централизованным газоснабжением;
 обеспеченность (возможность подключения) централизованным водоснабжением;
 обеспеченность (возможность подключения) централизованным водоотведением (канализацией);

обеспеченность (возможность подключения) централизованным теплоснабжением;

наличие асфальтированного подъезда;

наличие железнодорожного подъезда (для производственной зоны);

доступность автодорог (менее 500 м по прямой) международного и республиканского значения.

В связи с этим кадастровая стоимость земельного участка определяется путем умножения кадастровой стоимости 1 кв.м земель оценочной зоны на площадь земельного участка и количественные значения коэффициентов влияния факторов оценки, указанные в таблице 8 (Приложение 2 к Инструкции № 31 (в редакции постановления Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 20 ноября 2007 г. № 60)).

Применение коэффициентов, учитывающих обеспеченность земельного участка централизованными коммуникациями, следует производить при наличии технической возможности подключения централизованных коммуникаций или при наличии таких коммуникаций на земельном участке или в пределах 100 м от границ земельного участка.

Таблица 8 – Факторы оценки и коэффициенты их влияния на кадастровую стоимость земель, земельных участков, расположенных за пределами населенных пунктов, садоводческих товариществ и дачных кооперативов, с датами кадастровых оценок 01.01.2007, 01.01.2009, 01.01.2010

№ п/п	Наименование фактора оценки	Значение коэффициента	
		да	нет
1	Обеспеченность (возможность подключения) электроснабжением	1,10	1,00
2	Обеспеченность (возможность подключения) централизованным газоснабжением	1,30	1,00
3	Обеспеченность (возможность подключения) централизованным водоснабжением	1,30	1,00
4	Обеспеченность (возможность подключения) централизованным водоотведением (канализацией)	1,20	1,00
5	Обеспеченность (возможность подключения) централизованным теплоснабжением	1,20	1,00
6	Наличие асфальтированного подъезда	1,10	1,00
7	Наличие железнодорожного подъезда (для производственной зоны)	1,10	1,00
8	Доступность автодорог (менее 500 м по прямой) международного и республиканского значения	1,10	1,00

5. Кадастровая стоимость земельного участка, расположенного в более чем одной оценочной зоне, определяется исходя из кадастровой

стоимости 1 кв.м земель оценочной зоны, в которой расположена большая по площади часть земельного участка.

6. Изменения в административно-территориальном устройстве, произошедшие с даты кадастровой оценки земель, не учитываются при расчете кадастровой стоимости земельных участков.

Кадастровая стоимость земельного участка определяется, исходя из кадастровой стоимости 1 кв.м земель оценочной зоны, в границах которой он расположен на дату кадастровой оценки земель.

В случае применения упрощенного вида оценочного зонирования земель сельских населенных пунктов кадастровая стоимость земельного участка определяется исходя из кадастровой стоимости 1 кв.м земель оценочной зоны сельского населенного пункта.

7. В целях единообразия подготовки сведений о кадастровой стоимости земельных участков для целей, предусмотренных законодательством, Госкомимущество рекомендует использовать примерную форму сведений о кадастровой стоимости земельного участка (Приложение 1 к настоящему письму). Строки 8–15 примерной формы следует заполнять в соответствии с рекомендациями пунктов 1-4 настоящего письма. Форма составлена на примере подпункта 4.3 данного письма.

8. На сайте регистра стоимости vl.nca.by по результатам поиска кадастровой стоимости земель, которая рассчитана без учета влияния факторов оценки, будет возникать уведомление о необходимости применения коэффициентов влияния факторов оценки при расчете кадастровой стоимости земельных участков. Дополнительно будет организован переход из уведомления на страницу "Порядок определения кадастровой стоимости земельных участков с применением коэффициентов влияния факторов оценки" сайта ГУП "Национальное кадастровое агентство", где будут размещены перечень факторов оценки и соответствующие коэффициенты их влияния. Данное уведомление на сайте регистра стоимости vl.nca.by будет размещено в срок до 1 ноября 2017 года.

Приложение: на 1 л. в 1 экз.

Заместитель
Председателя комитета

А.В. Литреев

Приложение 1
к письму
Госкомимущества
от __. __. __ № ____

Примерная форма подготовки сведений о кадастровой стоимости
земельных участков

№ п/п	Показатель	Значение показателя
1	Адрес (местоположение) земельного участка	
2	Целевое назначение земельного участка	
3	Площадь земельного участка, кв.м	
4	Номер оценочной зоны	
5	Дата кадастровой оценки земель, дата и номер решения местного исполнительного комитета об утверждении результатов кадастровой оценки земель	
6	Вид функционального использования земель (общественно-деловая зона; жилая усадебная зона; жилая многоквартирная зона; производственная зона; рекреационная зона)	
7	Кадастровая стоимость 1 кв. м земель оценочной зоны для соответствующего вида функционального использования земель, долл. США	
8	Обеспеченность (возможность подключения) электроснабжением	
9	Обеспеченность (возможность подключения) централизованным газоснабжением	
10	Обеспеченность (возможность подключения) централизованным водоснабжением	
11	Обеспеченность (возможность подключения) централизованным водоотведением (канализацией)	
12	Обеспеченность (возможность подключения) централизованным теплоснабжением	
13	Наличие асфальтированного подъезда	
14	Наличие железнодорожного подъезда (для производственной зоны)	
15	Доступность автодорог (менее 500 м по прямой) международного и республиканского значения	
16	Кадастровая стоимость земельного участка, долл. США (стр. 3 x стр. 7 x стр. 8 x стр. 9 x стр. 10 x стр. 11 x стр. 12 x стр. 13 x стр. 14 x стр. 15)	