

ПОСТАНОВЛЕНИЕ КОМИТЕТА ПО ЗЕМЕЛЬНЫМ РЕСУРСАМ,  
ГЕОДЕЗИИ И КАРТОГРАФИИ ПРИ СОВЕТЕ МИНИСТРОВ РЕСПУБЛИКИ  
БЕЛАРУСЬ

30 мая 2003 г. № 5

ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ИНСТРУКЦИИ ПО КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКЕ ЗЕМЕЛЬ  
НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

В соответствии с постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 26 сентября 2002 г. № 1322 "О проведении оценки земель населенных пунктов" (Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 2002 г., № 111, 5/11194) и постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 17 декабря 2002 г. № 1764 "Об утверждении Положения о порядке проведения оценки, переоценки земель, земельных участков" (Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 2003 г., № 1, 5/11683) Комитет по земельным ресурсам, геодезии и картографии при Совете Министров Республики Беларусь ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить прилагаемую Инструкцию по кадастровой оценке земель населенных пунктов Республики Беларусь.
2. Признать утратившим силу приказ Государственного комитета по земельным ресурсам, геодезии и картографии Республики Беларусь от 30 декабря 1998 г. № 166 "Об утверждении Временной методики кадастровой оценки земель населенных пунктов" (Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 1999 г., № 10, 8/41).

Председатель

Г.И.Кузнецов

СОГЛАСОВАНО

СОГЛАСОВАНО

Письмо

Заместитель

Министерства культуры      Министра экономики

Республики Беларусь      Республики Беларусь

17.06.2003 № 01-10/809      В.К.Адашкевич

30.05.2003

СОГЛАСОВАНО

Письмо

Министерства архитектуры

и строительства

Республики Беларусь

19.06.2003 № 02-2-07/2615

УТВЕРЖДЕНО

Постановление

Комитета по земельным ресурсам,

геодезии и картографии

при Совете Министров

Республики Беларусь

30.05.2003 № 5

ИНСТРУКЦИЯ

по кадастровой оценке земель населенных пунктов  
Республики Беларусь

## ГЛАВА 1 ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1. Инструкция по кадастровой оценке земель населенных пунктов Республики Беларусь (далее - Инструкция) разработана в соответствии с постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 26 сентября 2002 г. № 1322 "О проведении оценки земель населенных пунктов" (Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 2002 г., № 111, 5/11194), постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 17 декабря 2002 г. № 1764 "Об утверждении Положения о порядке проведения оценки, переоценки земель, земельных участков" (Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 2003 г., № 1, 5/11683) в целях осуществления кадастровой оценки земель, земельных участков населенных пунктов для определения их кадастровой стоимости.

2. Для целей настоящей Инструкции используются следующие термины и их определения:

кадастровая оценка - оценка земельных участков в населенных пунктах для целей, предусмотренных законодательством Республики Беларусь, с использованием сведений, содержащихся в государственных земельном, градостроительном и других кадастрах, утвержденной градостроительной документации, государственной системе мониторинга земельного рынка;

кадастровая стоимость - стоимость земельных участков, которая устанавливается в результате кадастровой оценки;

базовая стоимость земель населенного пункта - средняя стоимость единицы площади земель в наиболее дорогой оценочной зоне населенного пункта;

оценочная зона - это часть земель, однородных по виду функционального использования и близких по значению стоимости единицы площади земельных участков;

нормативный подход - это совокупность приемов оценки, обеспечивающих проведение расчетов кадастровой стоимости земельных участков;

экспертный подход - это совокупность приемов оценки, обеспечивающих проведение расчетов рыночной стоимости земельных участков;

базовая стоимость земель оценочной зоны - стоимость единицы площади земель оценочной зоны, полученная в результате расчета нормативным подходом настоящей Инструкции;

средняя стоимость 1 кв.м земель оценочной зоны - это стоимость, рассчитанная как отношение суммы кадастровых стоимостей всех земельных участков, расположенных в оценочной зоне, к сумме их площадей;

опорный населенный пункт - населенный пункт, для которого базовая стоимость земель определена экспертным подходом;

типичный участок - земельный участок, соответствующий

характерным параметрам оценочной зоны: целевому назначению земель; характеру и плотности застройки; наличию инженерного оборудования, объектов внешнего благоустройства и другим параметрам, предусмотренным законодательством Республики Беларусь.

3. Объектом (единицей) оценки является застроенный или незастроенный земельный участок, зарегистрированный в государственном земельном кадастре Республики Беларусь.

4. Исполнителями работ по оценке являются: научно-производственное государственное республиканское унитарное предприятие "Национальное кадастровое агентство" Комитета по земельным ресурсам, геодезии и картографии при Совете Министров Республики Беларусь (далее - Комзем), юридические лица, подведомственные Комзему.

5. Заказчиками кадастровой оценки являются местные исполнительные и распорядительные органы, юридические и физические лица.

6. Кадастровая стоимость определяется в белорусских рублях на дату оценки. По желанию заказчика кадастровая стоимость может определяться в иностранной валюте по курсу Национального банка Республики Беларусь на дату оценки.

7. Кадастровая оценка осуществляется периодически по состоянию на 1 января текущего года (далее - дата оценки). Периодичность оценки устанавливается местными исполнительными и распорядительными органами, если иное не установлено законодательством. Кадастровая стоимость действительна с момента утверждения оценки до даты следующей оценки.

8. В период между оценками кадастровая стоимость земельных участков может уточняться, в том числе с помощью поправочных коэффициентов, и приниматься решением местных исполнительных и распорядительных органов.

9. Кадастровая оценка земельных участков определяется экспертным или нормативным подходами.

Экспертный подход кадастровой оценки может быть использован для оценки земельных участков в целях: формирования базы налогообложения, осуществления контроля за сделками купли-продажи и выявления фактов уклонений от уплаты налогов, раздела имущества, определения размера компенсаций, передачи земельных участков в собственность или аренду, определения начальных цен на торгах (аукционах, конкурсах), ипотечного кредитования, внесения земельных участков в качестве неденежных вкладов в уставные фонды юридических лиц и в других случаях, предусмотренных законодательством Республики Беларусь. Для этих целей стоимость земельных участков определяется на дату оценки, которая определяется индивидуально и не обязательно совпадает с датой кадастровой оценки.

10. Кадастровая оценка осуществляется в следующем порядке:  
определение базовой стоимости земель населенного пункта;  
оценочное зонирование в целях разделения земель населенного пункта на оценочные зоны;  
определение базовой стоимости земель каждой оценочной зоны;  
определение кадастровой стоимости земельных участков с

применением индексов, корректирующих стоимость отдельного земельного участка относительно базовой стоимости земель оценочной зоны;

определение средней стоимости 1 кв.м земель каждой оценочной зоны;

оформление документации и экспертиза кадастровой оценки;  
утверждение документации кадастровой оценки местным исполнительным и распорядительным органом.

11. Коэффициенты, представленные в настоящей Инструкции, уточняются по результатам мониторинга цен на земельном рынке и утверждаются Комземом.

## ГЛАВА 2

### ОПРЕДЕЛЕНИЕ БАЗОВЫХ СТОИМОСТЕЙ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ

12. Базовая стоимость земель населенных пунктов определяется экспертным или расчетным подходами.

Расчетный подход может выполняться с построением моделей оценки на основе методов математической статистики или экспертных методов анализа информации (метод ранга, метод анализа иерархий, метод скаляризации векторных оценок и другие). Расчетный подход используется в случаях, когда применить экспертный подход не представляется возможным.

13. Расчетный подход заключается в вычислении базовых стоимостей путем интерполяции (экстраполяции) базовых стоимостей опорных населенных пунктов. Интерполяция (экстраполяция) осуществляется по коэффициентам социально-экономического и географического потенциала населенных пунктов (рентной доходности регионального уровня).

14. Базовые стоимости земель населенных пунктов определяются в следующем порядке:

для всех населенных пунктов изучается возможность применения экспертного подхода с учетом наличия требуемых исходных данных;

определяется базовая стоимость земель экспертным подходом в г.Минске и других опорных населенных пунктах;

выполняется расчет коэффициентов рентной доходности регионального уровня для всех населенных пунктов, включая опорные населенные пункты. Например, при определении базовых стоимостей методом ранга нормированные коэффициенты рентной доходности

(N)

регионального уровня  $K$  определяются по формуле

L

$$K_{RD}^{(нп)} = \frac{\sum_{CI} P \times B}{\sum_{LI} P \times B},$$

где  $K_{RD}^{(нп)}$  - нормированный коэффициент рентной доходности

регионального уровня;

Р - ранг столицы по I-му рентообразующему фактору;

СI

Р - ранг L-го населенного пункта по I-му рентообразующему

LI

фактору;

В - вес I-го рентообразующего фактора.

СI

Ранги населенных пунктов и веса рентообразующих факторов определяются экспертным путем.

Нормированный коэффициент рентной доходности для г.Минска равен 1, для остальных населенных пунктов он меньше 1.

Перечень рентообразующих факторов населенных пунктов регионального уровня составляют:

административный статус населенного пункта;

численность населения населенного пункта;

площадь населенного пункта;

возрастная структура населения;

социальная структура населения (образовательный уровень населения, структура занятости);

транспортное сообщение (положение в системе сети автомобильных, железных дорог международного и республиканского значения, речными и воздушными путями);

качество освоения территории населенного пункта;

народнохозяйственная структура (отраслевая структура производственного комплекса);

уровень социально-бытового обслуживания;

территориальные возможности развития;

местонахождение в пригородной зоне крупных населенных пунктов;

экономические факторы, учитывающие региональную политику государства;

классификация населенного пункта по значению историко-культурного наследия;

иные факторы.

Определяются базовые стоимости земель населенных пунктов по базовым стоимостям г.Минска и других опорных населенных пунктов по формуле

$$BC = \left( \sum_{J}^{(нп)} BC_{LJ} \times K_{J} : K_{J} \right) : НП,$$

где  $BC_{LJ}$  - базовая стоимость земель J-го опорного населенного

пункта;

(нп)

$K_{J}$  - нормированный коэффициент рентного дохода J-го опорного

J

населенного пункта;

(нп)

К - нормированный коэффициент рентного дохода L-го

L

населенного пункта, для которого осуществляется расчет базовой стоимости;

НП - количество опорных населенных пунктов, используемых в расчете.

Пример определения базовой стоимости земель г. Несвижа расчетным подходом (метод ранга) приведен согласно приложению 1 настоящей Инструкции.

15. Базовые стоимости земель населенных пунктов сводятся в таблицу по форме К1 согласно приложению 2 настоящей Инструкции, готовится пояснительная записка с соответствующим обоснованием.

### ГЛАВА 3 ОЦЕНОЧНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ

16. Оценочное зонирование осуществляется с целью разделения территории населенного пункта на оценочные зоны.

17. В оценочной зоне должны соблюдаться следующие условия:  
земельные участки имеют одинаковое функциональное использование и территориально-планировочные условия;  
транспортная (временная) доступность центра населенного пункта\* со всех земельных участков внутри зоны не различается;  
внешние улучшения земельных участков в зоне равноценны.

---

\*Центр населенного пункта определяется на основе утвержденной градостроительной документации.

18. Оценочное зонирование осуществляется на основе кадастровых карт, утвержденных генеральных планов и планов детальной планировки населенных пунктов.

19. Оценочное зонирование осуществляется в следующем порядке:  
составляется кадастровая карта населенного пункта;  
на кадастровую карту наносятся функциональные зоны;  
функциональные зоны делятся на оценочные зоны по факторам: временной доступности центра населенного пункта, внешних улучшений, территориально-планировочных условий, природных и рекреационных особенностей земель;  
оформление результатов оценочного зонирования.

20. При формировании оценочных зон необходимо придерживаться следующих правил:

земельные участки с административными (офисными) зданиями образуют оценочные зоны с учетом особенностей типов строений, влияющих на рыночную стоимость земли;

в отдельные оценочные зоны не выделяются земельные участки в зонах жилой застройки с расположенными на них зданиями, используемыми в качестве детских садов, школ, поликлиник и других объектов общественного обслуживания или здравоохранения;

количество оценочных зон определяется индивидуальными особенностями населенных пунктов и не регламентируется.

21. Границами оценочных зон принимаются:

естественные рубежи (ярко выраженные элементы рельефа - реки, ручьи, овраги, балки, обрывы и так далее);

границы земель, занятых крупными инженерными сооружениями (железные дороги, магистральные автодороги, магистральные улицы);

улицы, проезды, границы (заборы) предприятий производственного и непромышленного назначения;

границы лесных, сельскохозяйственных и иных земель.

## ГЛАВА 4 ЭКСПЕРТНЫЙ ПОДХОД

22. Экспертный подход используется для определения базовой стоимости земель населенных пунктов и средней стоимости 1 кв.м земель оценочных зон. Экспертный подход оценки предполагает определение рыночной стоимости типичных земельных участков.

23. Оценка рыночной стоимости земельных участков производится в следующем порядке:

сбор и анализ исходных данных о рынке недвижимости;

анализ наиболее эффективного использования земельных участков (по просьбе заказчика);

выбор и обоснование методов оценки;

оценка рыночной стоимости земельных участков;

составление отчета об оценке рыночной стоимости земельных участков.

24. При определении варианта наиболее эффективного использования земельного участка определяется вариант использования, который является юридически разрешенным, физически возможным, финансово осуществимым и приводит к максимальной стоимости земли при следующих условиях:

земельный участок рассматривается как незастроенный и предназначенный для будущего строительства;

рынок находится в стадии равновесия, т.е. спрос на земельные участки равен предложению;

результаты расчетов имитируют потенциальный рентный доход.

25. При определении варианта наиболее эффективного использования земли независимо от вида существующей застройки рассматриваются следующие альтернативные варианты:

жилая застройка;

застройка под административные (офисные) здания;

застройка под торговые или коммерческие здания;

промышленная застройка и другое.

26. Возможность использования земель для этих целей определяется с учетом регламентов, установленных градостроительной документацией.

Для каждого варианта застройки рассчитывается стоимость земли с применением экспертного подхода. Самая высокая стоимость земли соответствует варианту ее наиболее эффективного использования.



32. Доходный подход предполагает определение рыночной стоимости типичных земельных участков по формуле

$$PC = \frac{\Pi}{3} + \frac{(D - P)}{T} : K_{\text{кап}},$$

где PC - рыночная стоимость земельного участка, руб.;

3

$\frac{\Pi}{T}$  - единовременные платежи, выплачиваемые потенциальным

покупателем за предоставление права аренды, руб.;

D - годовой доход от аренды земельного участка, получаемый собственником, руб.;

P - годовые расходы собственника на содержание земельного участка, руб.;

K - коэффициент капитализации для земли.

кап

Коэффициент капитализации принимается равным средней ставке банковского процента по депозитным валютным вкладам на дату оценки, а с развитием земельного рынка определяется на основе статистической информации.

33. При использовании нескольких методов оценки согласование окончательных результатов производится экспертным путем.

## ГЛАВА 5 НОРМАТИВНЫЙ ПОДХОД

34. Базовая стоимость земель оценочной зоны определяется по формуле:

$$BC3 = BC \times K_{\text{Ф}} \times K_{\text{М}} \times K_{\text{Л}},$$

где BC3 - базовая стоимость земель оценочной зоны, руб./кв.м;

BC - базовая стоимость земель населенных пунктов,

НП

руб.(у.е)/кв.м;

K - коэффициент функционального использования земель оценочной

Ф

зоны;

K - коэффициент местоположения земель оценочной зоны

М

относительно центра населенного пункта;

K - коэффициент локальной ценности земель оценочной зоны.

Л

35. Коэффициент функционального использования земель оценочной зоны K отражает доходность земель оценочной зоны относительно

Ф

базовой стоимости земель населенного пункта и определяется на основе функционального зонирования, принятого в градостроительной

документации, согласно приложению 3 настоящей Инструкции.

В случае если по результатам анализа земельного рынка или по результатам оценки экспертным подходом выявлены иные соотношения стоимостей между земельными участками с различным функциональным использованием, коэффициенты функционального использования земельных участков в оценочной зоне корректируются с учетом их весовой значимости.

Земли населенных пунктов с расположенными на них доходными объектами недвижимости, такими как станции технического обслуживания, супермаркеты, гостиницы категорий 4 и 5 звезд, рестораны или бары класса "люкс", организации игорного или развлекательного бизнеса, рынки, и другой коммерческой деятельности выделяются в отдельные оценочные зоны. Кадастровая стоимость этих зон определяется с применением повышающих коэффициентов, устанавливаемых экспертным путем, но не превышающих значения 2,5.

36. Коэффициент местоположения земель оценочной зоны  $K_M$

характеризует зависимость рентного дохода от местоположения оценочной зоны по временной доступности относительно центра населенного пункта. Для г.Минска ввиду особенностей организации территории значения коэффициентов местоположения градуируются в большей степени, чем в отношении остальных населенных пунктов. В зависимости от временной доступности центра населенного пункта коэффициент определяется согласно приложению 4 настоящей Инструкции.

37. Коэффициент локальной ценности земель оценочной зоны  $K_L$

определяется по формуле

$$K_L = K_{L1} \times K_{L2} \times K_{L3},$$

где  $K_{L1}$  - коэффициент внешних улучшений оценочной зоны;

$K_{L2}$

- коэффициент территориально-планировочных условий

$K_{L3}$

оценочной зоны;

$K_{L3}$  - коэффициент, учитывающий природные и рекреационные

$K_{L3}$

особенности оценочной зоны.

38. Коэффициент внешних улучшений оценочной зоны  $K_{L1}$

вычисляется по формуле

$$K_{L1} = K_{L1.1} \times K_{L1.2} \times K_{L1.3} \times K_{L1.4} \times K_{L1.5},$$

где  $K_{L1.1}$  - коэффициент доступа улиц с твердым покрытием;

$K_{L1.1}$

$K_{L1.1}$  - коэффициент централизованного газоснабжения;

Л1.2

К - коэффициент централизованного водоснабжения;

Л1.3

К - коэффициент централизованного водоотведения

Л1.4

(канализации);

К - коэффициент централизованного теплоснабжения.

Л1.5

Коэффициенты К , К , К , К определяются согласно

Л1.1 Л1.2 Л1.3 Л1.4

приложению 5 настоящей Инструкции.

39. Коэффициент территориально-планировочных условий оценочной зоны К определяется по формуле

Л2

$$K_{Л2} = K_{Л2.1} \times K_{Л2.2} \times K_{Л2.3} \times K_{Л2.4},$$

где К - коэффициент, учитывающий расположение земель в

Л2.1

действующих производственных и коммунально-складских зонах с удобными связями с транспортными узлами;

К - коэффициент, учитывающий расположение земель в

Л2.2

пешеходной доступности до остановок городского и/или пригородного транспорта;

К - коэффициент, учитывающий доступность земель оценочной

Л2.3

зоны центров жилых микрорайонов;

К - коэффициент, учитывающий расположение земель в

Л2.4

пешеходной доступности зеленых зон населенного пункта.

Коэффициенты К , К , К , К , определяются согласно

Л2.1 Л2.2 Л2.3 Л2.4

приложению 6 настоящей Инструкции.

40. Коэффициент, учитывающий природные и рекреационные особенности оценочной зоны К вычисляется по формуле

Л3

$$K_{Л3} = K_{Л3.1} \times K_{Л3.2} \times K_{Л3.3},$$

где К - коэффициент, учитывающий расположение земель в пределах

Л3.1

заповедной и/или территории природоохранного назначения;

К - коэффициент, учитывающий расположение земель в пределах

Л3.2

территорий оздоровительного назначения;

К - коэффициент, учитывающий расположение земель в пределах

Л3.3

территорий рекреационного назначения.

Коэффициенты  $K_{ЛЗ.1}$ ,  $K_{ЛЗ.2}$ ,  $K_{ЛЗ.3}$  определяются согласно

приложению 7 настоящей Инструкции.

41. Кадастровая стоимость земельного участка определяется путем умножения базовой стоимости оценочной зоны на индекс, корректирующий стоимость земельного участка относительно базовой стоимости земель оценочной зоны, и на площадь земельного участка:

$$КС = \frac{БСЗ \times И \times П}{Л},$$

где БСЗ - базовая стоимость оценочной зоны, руб./кв.м;

И - индекс корректировки стоимости земельного участка;

П - площадь земельного участка, кв.м;

Л

42. Индекс корректировки стоимости земельного участка И определяется по формуле

$$И = И_1 \times И_2 \times И_3 \times И_4 \times И_5,$$

где  $И_1$  - индекс плотности застройки земельного участка;

1

$И_2$  - индекс особенностей санитарно-гигиенических

2

(экологических) условий земельного участка;

$И_3$  - индекс, учитывающий инженерно-геологические условия

3

земельного участка;

$И_4$  - индекс, учитывающий расположение земельных участков в

4

зонах ограничений прав застройки;

$И_5$  - индекс, учитывающий особенности земельных участков,

5

имеющих особо важное историческое значение.

43. В соответствии с плотностью застройки индекс  $И_1$

1

определяется согласно приложению 8 настоящей Инструкции.

44. Индекс  $И_2$  учитывает особенности санитарно-гигиенических

2

(экологических) условий, в которых находится земельный участок и определяется по формуле

$$И = И_{2.1} \times И_{2.2} \times И_{2.3} \times И_{2.4} \times И_{2.5} \times И_{2.6},$$

где  $И_{2.1}$  - индекс, учитывающий расположение земельных участков в

2.1

санитарно-защитной зоне;

И<sub>2.2</sub> - индекс, учитывающий расположение земельных участков в

зоне загрязнения атмосферы;

И<sub>2.3</sub> - индекс, учитывающий расположение земельных участков в

зоне повышенного электромагнитного излучения;

И<sub>2.4</sub> - индекс, учитывающий расположение земельных участков в

зоне превышения допустимого уровня шума, вибрации;

И<sub>2.5</sub> - индекс, учитывающий расположение земельных участков в

зоне загрязнения грунтов тяжелыми металлами;

И<sub>2.6</sub> - индекс, учитывающий расположение земельных участков в

зоне радиоактивного загрязнения.

Значения индексов определяются согласно приложению 9 настоящей Инструкции.

45. Индекс И<sub>3</sub> учитывает инженерно-геологические условия

земельного участка и определяется по формуле

$$И_3 = И_{3.1} \times И_{3.2} \times И_{3.3} \times И_{3.4},$$

где И<sub>3.1</sub> - индекс, учитывающий уклон рельефа земельного участка;

И<sub>3.2</sub> - индекс, учитывающий качество грунтов земельного участка

под строительство;

И<sub>3.3</sub> - индекс затопляемости земельного участка паводковыми

водами;

И<sub>3.4</sub> - индекс, учитывающий уровень грунтовых вод на земельном

участке.

Значения индексов принимаются согласно приложению 10 настоящей Инструкции.

46. Индекс И<sub>4</sub> учитывает расположение участков в зонах

ограничений прав застройки и определяется согласно приложению 11 настоящей Инструкции.

47. Индекс И<sub>5</sub> учитывает особенности земельных участков, имеющих

особо важное историческое значение, иную ценность, не отраженные в настоящей Инструкции, но имеющие важное значение, по мнению оценщика. Значения индекса принимаются в диапазоне от 1 до 3.

48. Влияние иных факторов (связь через паромную переправу и другие), не оговоренных в настоящей Инструкции, учитывается экспертным путем.

49. Примеры расчета кадастровой стоимости земельных участков

приведены согласно приложению 12 настоящей Инструкции.

## ГЛАВА 6 КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКИХ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ

50. Кадастровая оценка земель сельских населенных пунктов осуществляется по упрощенной схеме.

51. В сельских населенных пунктах базовая стоимость земель оценочной зоны определяется по формуле

$$BCЗ = BC \times K_{\text{СНП}} \times K_{\text{ФСНП}} \times K_{\text{ВСНП}},$$

где BCЗ - базовая стоимость земель оценочной зоны, руб./кв.м;

BC - базовая стоимость земель сельских населенных пунктов,  
СНП  
руб./кв.м;

$K_{\text{ФСНП}}$  - коэффициент, учитывающий функциональное использование  
земель сельских населенных пунктов;

$K_{\text{ВСНП}}$  - коэффициент, учитывающий особенности внешних улучшений  
земель сельских населенных пунктов.

52. Значения коэффициента функционального использования земель в сельских населенных пунктах определяются согласно приложению 13 настоящей Инструкции.

53. Коэффициент, учитывающий особенности внешних улучшений  $K_{\text{ВСНП}}$  вычисляется по формуле

$$K_{\text{ВСНП}} = K_{\text{В1}} \times K_{\text{В2}} \times K_{\text{В3}} \times K_{\text{В4}},$$

где  $K_{\text{В1}}$  - коэффициент централизованного газоснабжения;

$K_{\text{В2}}$  - коэффициент централизованного водоснабжения;

$K_{\text{В3}}$  - коэффициент централизованного водоотведения  
(канализации);

$K_{\text{В4}}$  - коэффициент централизованного теплоснабжения.

Коэффициенты  $K_{\text{В1}}$ ,  $K_{\text{В2}}$ ,  $K_{\text{В3}}$ ,  $K_{\text{В4}}$  определяются согласно

приложению 14 настоящей Инструкции.

54. Кадастровая стоимость земельного участка определяется по формуле

$$КС = BCЗ \times K \times Пл,$$

где  $K$  - коэффициент качества земельных участков;

$K$

Пл - площадь земельного участка, кв.м

55. Коэффициент качества земельного участка  $K$  вычисляется по

$K$

формуле

$$K = K_{K1} \times K_{K2} \times K_{K3} \times K_{K4},$$

где  $K_{K1}$  - коэффициент доступности центра населенного пункта (до 500

$K_{K1}$

м);

$K_{K2}$  - коэффициент примыкания земельного участка к

$K_{K2}$

асфальтированным дорогам и улицам;

$K_{K3}$  - коэффициент, учитывающий расположение земельного участка

$K_{K3}$

в санитарно-защитных зонах;

$K_{K4}$  - коэффициент, учитывающий расположение земельного участка

$K_{K4}$

на хуторах и в труднодоступных местностях.

Значения коэффициентов  $K_{K1}$ ,  $K_{K2}$ ,  $K_{K3}$ ,  $K_{K4}$  определяются согласно

$K_{K1}$   $K_{K2}$   $K_{K3}$   $K_{K4}$

приложению 15 настоящей Инструкции.

## ГЛАВА 7

### ОФОРМЛЕНИЕ ДОКУМЕНТАЦИИ И ЭКСПЕРТИЗА КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ

56. Результаты кадастровой оценки оформляются в соответствии со следующими типовыми формами:  $K1$  (согласно приложению 2 настоящей Инструкции),  $K2$  (титульный лист согласно приложению 16 настоящей Инструкции),  $K3$  (титульный лист согласно приложению 17 настоящей Инструкции),  $K3A$  (согласно приложению 18 настоящей Инструкции),  $K3B$  (согласно приложению 19 настоящей Инструкции),  $K3C$  (согласно приложению 20 настоящей Инструкции).

57. Таблица базовых стоимостей земель населенных пунктов содержит базовые стоимости населенных пунктов Республики Беларусь и оформляется по форме  $K1$  настоящей Инструкции.

58. В составе отчета об оценке рыночной стоимости земельного участка отчета должно быть:

краткое изложение основных фактов и выводов;

описание земельных участков (анализ местоположения, схема или план границ земельных участков);

понятие рыночной стоимости;

анализ наиболее эффективного использования;

определение рыночной стоимости выбранными методами, обоснование метода и описание процедуры расчетов;

согласование результатов оценки;

сведения об оценщиках, проводивших оценку;  
список используемой литературы.

59. Отчет о кадастровой оценке земель населенного пункта оформляется по форме КЗ настоящей Инструкции. Отчет о кадастровой оценке земель населенного пункта подписывается руководителем организации, которая произвела оценку и заверяется печатью. В содержание отчета входят следующие пункты:

сведения об авторском коллективе;  
общие положения;  
краткая характеристика населенного пункта;  
состояние рынка недвижимости населенного пункта;  
определение базовой стоимости земель населенного пункта;  
оценочное зонирование территории населенного пункта;  
схема оценочного зонирования (форма КЗА настоящей Инструкции);  
определение стоимости оценочных зон;  
таблица оценочных зон (форма КЗВ настоящей Инструкции);  
определение кадастровой стоимости земельных участков;  
таблица кадастровых стоимостей земельных участков (форма КЗС настоящей Инструкции).

60. На схеме оценочного зонирования по примеру согласно приложению 18 настоящей Инструкции должны быть отображены:  
существующая и/или перспективная граница населенного пункта;  
границы оценочных зон;  
земли сельскохозяйственного назначения;  
код оценочной зоны и стоимость 1 кв.м оценочной зоны.

61. В таблице оценочных зон согласно приложению 19 настоящей Инструкции должна содержаться следующая информация:

код оценочной зоны;  
площадь оценочной зоны, кв.м;  
средняя стоимость 1 кв.м земель оценочной зоны, руб./кв.м;  
базовая стоимость оценочной зоны, руб./кв.м.

62. Таблица кадастровых стоимостей согласно приложению 20 настоящей Инструкции должна содержать следующую информацию:

кадастровый номер земельного участка;  
код оценочной зоны;  
площадь земельного участка, кв.м;  
стоимость 1 кв.м земельного участка, руб./кв.м;  
кадастровую стоимость земельного участка, руб.

63. Оценочная документация кадастровой оценки подлежит экспертизе. Экспертиза кадастровой оценки осуществляется с целью удостоверения правильности выбора методов оценки, полноты состава и содержания оценочной документации.

64. Результаты экспертизы оформляются в форме заключения экспертизы или акта замечаний и рекомендаций для доработки документов кадастровой оценки.

65. Документация кадастровой оценки возвращается на доработку в случаях, если:

нарушены требования настоящей Инструкции;  
неправильно выбраны методы оценки;  
неправильно (неполно) оформлена оценочная документация.

66. Экспертиза осуществляется Комземом или ГУП "Национальное кадастровое агентство" Комзема.

## ГЛАВА 8 УТВЕРЖДЕНИЕ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ

67. Отчет о кадастровой оценке земель населенного пункта изготавливается в двух экземплярах. Один экземпляр отчета хранится в архиве организации, выполнившей оценку.

Другой экземпляр направляется в Комзем для проверки поступившей документации и направления ее на утверждение соответствующему местному исполнительному и распорядительному органу.

### Приложение 1 к Инструкции по кадастровой оценке земель населенных пунктов Республики Беларусь

Пример определения базовой стоимости земель (г.Несвиж) по двум опорным городам (г.Минск и г.Брест)

Обозначения	Показатели	Порядок	Значения показателя
расчета	расчета	расчета	расчета
БС	Базовая стоимость земель	Экспертный	12 тыс.руб./кв.м
НП	г.Минска	подход	
	Базовая стоимость земель	Экспертный	6 тыс.руб./кв.м
	г.Бреста	подход	
Рентообразующий фактор:			
1 Административная категория			
Шкала факторов		Ранг	
1	1. Столица		1
	2. Областной центр		2
	3. Город областного подчинения		3
	4. Город районного подчинения		4
	5. Поселки городского типа		5
	6. Сельские населенные пункты		6
Р	Ранг г.Минска	По шкале	1
СИ	факторов		
Р	Ранг г.Бреста		2

Брест				
Р	Ранг г.Несвиж		4	
Несвиж				
С	Весовой коэффициент		1	
-----				
К	Коэффициенты рентной	Формула	(N)	
РД	доходности	пункта 14	$K = 1 \times 1/1 \times 1 = 1 \times x \times x$	
		Минск		
		(N)		
		$K = 1 \times 1/2 \times 1 = 0,5$		
		Брест		
		(N)		
		$K = 1 \times 1/4 \times 1 = 0,25$		
		Несвиж		
-----				
БС	Базовая стоимость земель	БС	$= 1/2 \times (12 \times 0,25/1 +$	
Несвиж	г.Несвижа	Несвиж	$+ 6 \times 0,25/0,5) = 3$	
			тыс.руб./кв.м	
-----				

Приложение 2  
к Инструкции по кадастровой  
оценке земель населенных пунктов  
Республики Беларусь

Форма К1

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ КАДАСТР  
РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ  
СИСТЕМА КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ

Таблица базовых стоимостей земель населенных пунктов  
Республики Беларусь  
200\_ г.

№	Категория	Наименование	Население,	Базовая	Подход
п/п	населенного	населенного	тыс.чел.	стоимость,	(метод)
	пункта	пункта	руб./кв.м	установления	

Приложение 3  
к Инструкции по кадастровой  
оценке земель населенных пунктов  
Республики Беларусь

Коэффициент, учитывающий функциональное использование земель  
в оценочной зоне, К  
Ф

Зоны общественных центров		Зоны жилой застройки		Производственные и коммунально-складские		Зоны рекреационно-ландшафтные	
ядро (центр) города	другие планировочные зоны	усадебная	многоквартирная	складские	ландшафтные		
1,00	0,90	0,20	0,60	0,48	0,10		

Приложение 4  
к Инструкции по кадастровой  
оценке земель населенных пунктов  
Республики Беларусь

Коэффициент местоположения земель оценочной зоны относительно  
центра г.Минска, К  
М

Населенный пункт	Временная транспортная доступность центра г.Минска					
	до 10 минут	11-20 минут	21-30 минут	31-40 минут	41-50 минут	свыше 50 минут
г.Минск	1	0,93	0,79	0,52	0,35	0,28

Коэффициент местоположения земель оценочной зоны относительно  
центра населенного пункта, К  
М

Населенный пункт	Временная транспортная доступность центра населенного пункта			
	до 15 минут	16-30 минут	31-45 минут	свыше 45 минут
Областные центры	1,0	0,79	0,39	0,28
Города свыше 100000 человек	1,0	0,79	0,39	0,28

Города от 50000 до 100000 человек	1,0	0,79	0,39	0,31
Города до 50000 человек	1,0	0,79	0,50	0,33
Прочие городские поселения	1,0	0,79	0,60	-

Приложение 5  
к Инструкции по кадастровой  
оценке земель населенных пунктов  
Республики Беларусь

Коэффициент внешних улучшений оценочной зоны, К  
Л1

Коэффициенты	Особенности земель оценочной зоны	Да	Нет
К Л1.1	Доступ улиц с твердым покрытием	1,05	1,0
К Л1.2	Централизованное газоснабжение	1,20	1,0
К Л1.3	Централизованное водоснабжение	1,10	1,0
К Л1.4	Централизованное водоотведение (канализация)	1,05	1,0
К Л1.5	Централизованное теплоснабжение	1,05	1,0

Приложение 6  
к Инструкции по кадастровой  
оценке земель населенных пунктов  
Республики Беларусь

Коэффициент территориально-планировочных условий земель  
оценочной зоны, К  
Л2

Коэффициенты	Особенности земель оценочной зоны	Да	Нет
--------------	-----------------------------------	----	-----

Коэффициенты	Особенности земель оценочной зоны	Значения	Область
	коэффициентов	применения	
К Л2.1	Земли расположены в действующих промышленных, коммунально-складских зонах с удобными связями с транспортными узлами:		Производственные и коммунально-складские зоны
	да	1,20	
	нет	1,00	
К Л2.2	Земли расположены в пешеходной (5-10 минут) доступности остановок городского и пригородного пассажирского транспорта		За исключением рекреационно-ландшафтной зоны
	да	1,10	
	нет	1,00	
К Л2.3	Земли расположены в доступности центров жилых микрорайонов, метро:		Зоны жилой застройки,
	до 500	1,10	расположенные
	до 1500	1,00	вне ядра
	свыше 1500	0,96	(центра) города
К Л2.4	Земли расположены в пешеходной доступности (менее 15 минут) ботанических садов, заказников, заповедных рощ, памятников природы, земель отдыха, парков, лесопарков, лесов, зеленых зон, пляжей:		Зоны жилой застройки
	да	1,10	
	нет	1,00	

Приложение 7  
к Инструкции по кадастровой  
оценке земель населенных пунктов  
Республики Беларусь

Коэффициенты, учитывающие природные и рекреационные особенности  
земель оценочной зоны, К  
ЛЗ

Коэффициенты	Особенности земель оценочной зоны	Значения
	коэффициентов	
К ЛЗ.1	Земли расположены в пределах заповедной территории и/или территорий природоохранного назначения:	
	да	1,20

	нет	1,00
К Л3.2	Земли расположены в пределах территорий оздоровительного назначения (курортных зон и зон округов санитарной охраны):	
	да	1,06
	нет	1,00
К Л3.3	Земли расположены в пределах территорий рекреационного назначения (земель туризма и отдыха, парков, лесопарков, зеленых зон, пляжей):	
	да	1,05
	нет	1,00

Приложение 8  
к Инструкции по кадастровой  
оценке земель населенных пунктов  
Республики Беларусь

Индекс плотности застройки земельного участка, И  
1

Плотность застройки		
низкая	средняя	высокая
0,95	1,00	1,05

Приложение 9  
к Инструкции по кадастровой  
оценке земель населенных пунктов  
Республики Беларусь

Индекс санитарно-гигиенических и экологических особенностей  
земельного участка, И  
2

Индексы	Особенности земельного участка	Значения индексов
И 2.1	Участок расположен в санитарно-защитной зоне:	
	да	0,90
	нет	1,00
И	Участок расположен в зоне	

И	2.2	загрязнения атмосферы:		
		до 1 ПДК	1,00	
		1-5	0,95	
		6-10	0,90	
		11-15	0,85	
		свыше 15	0,80	
-----+				
И	2.3	Участок расположен в зоне повышенного электромагнитного поля (излучения):		
		да	0,95	
		нет	1,00	
-----+				
И	2.4	Участок расположен в зоне превышения допустимого шума, вибрации (от железных дорог, аэродрома):		
		да	0,90	
		нет	1,00	
-----+				
И	2.5	Участок расположен в области загрязнения грунтов тяжелыми металлами:		
		да	0,95	
		нет	1,00	
-----+				
И	2.6	Участок находится в области радиоактивного загрязнения:		
		да	0,90	
		нет	1,00	
-----+				

Приложение 10  
к Инструкции по кадастровой  
оценке земель населенных пунктов  
Республики Беларусь

Индексы инженерно-геологических условий земельного участка, И

3

Индексы	Инженерно-геологические условия	Значения индексов	
И	3.1	Уклон рельефа:	
		0-5%	1,0
		5-10%	0,97
		10-15%	0,9
-----+			
И	3.2	Грунты под строительство:	
		благоприятные	1,0
		относительно благоприятные	0,95

	неблагоприятные	0,90
И 3.3	Затопляемость паводковыми водами:	
	нет	1,0
	редко	0,95
	часто	0,93
И 3.4	Наличие грунтовых вод, которые требуют работ по понижению их уровня (в зависимости от уровня грунтовых вод), метры:	
	0-2	0,93
	2-3	0,97
	ниже 3	1,0

Приложение 11  
к Инструкции по кадастровой  
оценке земель населенных пунктов  
Республики Беларусь

Индекс ограничения прав застройки земельного участка, И  
4

Индекс	Особенности земельного участка	Значение
	индекса	
И 4	Участки расположены в зонах ограничений прав застройки:	
	да	0,95
	нет	1,00

Приложение 12  
к Инструкции по кадастровой  
оценке земель населенных пунктов  
Республики Беларусь

Примеры определения кадастровой стоимости земельных участков  
населенных пунктов Республики Беларусь

Экспертный подход:

Пример 1. Требуется определить рыночную стоимость земельного участка площадью 0,23 га. Согласно решению горисполкома, для получения права застройки и аренды юридическому лицу необходимо произвести следующие платежи:

долевое участие в строительстве магистральных инженерных сетей и городских дорог - 2132608,00 у.е.;

возмещение затрат за созданную инженерно-транспортную и социальную инфраструктуру - 1028955,00 у.е.

Кроме вышеперечисленных платежей, данному юридическому лицу необходимо произвести комплексное благоустройство прилегающей к объекту территории, капитальный ремонт асфальтового покрытия на общую сумму 16538392,00 у.е.

Согласно договору аренды, годовая арендная плата составляет 26403,396 у.е. Годовые расходы, связанные с арендой участка, отсутствуют.

#### Определение рыночной стоимости земельного участка методом капитализации дохода

Рыночная стоимость земельного участка методом капитализации дохода определяется по формуле, приведенной в пункте 32 настоящей Инструкции:

1. Расчет единовременных платежей  $\Pi$  представлен в следующей таблице:

№ п/п	Наименование платежей	Сумма платежей, у.е.
1	Долевое участие в строительстве магистральных инженерных сетей и городских дорог	2132608,00
2	Возмещение затрат за созданную инженерно-транспортную и социальную инфраструктуру	1028955,00
3	Комплексное благоустройство прилегающей к объекту территории, капитальный ремонт асфальтового покрытия	16538392,00
ВСЕГО ( $\Pi$ ):		19699955,00
Т		

2. Годовой доход от аренды составляет  $D = 26403,396$  у.е. Годовые расходы отсутствуют ( $P = 0$ ).

3. Коэффициент капитализации для земли - это норма дохода, которая отражает взаимосвязь между годовой суммой поступлений от арендной платы за землю и стоимостью земли. Поскольку статистической информации по норме дохода на землю на белорусском рынке нет, то в качестве минимальной принимается норма дохода, которую может получить физическое лицо по депозитным валютным вкладам в банке как плату за пользование своими деньгами.

Годовая процентная ставка по депозитным валютным вкладам для физических лиц в банках на дату оценки составляет в среднем 12% (К = 0,12).

кап

4. Рыночная стоимость оцениваемого земельного участка составляет:

$$PC = 19699955,000 + 26403,396 / 0,12 = 19919983,30 \text{ у.е.}$$

3

Нормативный подход:

Пример 2. Торговый объект в областном центре

Обозначения	Показатели	Порядок расчета	Значения показателя
БС	Базовая стоимость земель населенного пункта, тыс.руб./кв.м		2,450
Пл	Площадь земельного участка, кв.м		400
КФ	Коэффициент функционального использования земельного участка в оценочной зоне: - общественное - торгово-обслуживающее	Приложение 3	0,9
КМ	Коэффициент местоположения земельного участка в оценочной зоне: - в 35-минутной доступности центра	Приложение 4	0,39
КЛ	Коэффициент локальной ценности земельного участка в оценочной зоне: - имеется доступ улицы с твердым покрытием - имеется централизованное: водоснабжение - водоотведение (канализация) - теплоснабжение - отсутствует централизованное газоснабжение - расположен в 3-минутной доступности до остановок городского пассажирского транспорта	Приложения 5-6	1,05 1,1 1,05 1,05 1,0 1,10

Общий коэффициент К	1,05 x 1,1 x 1,05 x
Л	x 1,0 x 5 x 1,0 x
	x 1,10 = 1,40
-----	
И	Индекс корректировки стоимости земельного участка
	Приложения 8-9
- плотность застройки средняя	1,0
- участок расположен в зоне загрязнения атмосферы до 7 ПДК	0,9
Общий индекс I	0,9
-----	
КС	Кадастровая стоимость земельного участка, тыс.руб.
	41
	формула пункта 41 x 1,40 x 0,9 x 400 =
	= 433,41
-----	

Пример 3. Земельный участок в столице под жилую усадебную застройку

Обозначения	Показатели	Порядок расчета	Значения показателя
БС	Базовая стоимость земель населенного пункта, тыс.руб./кв.м		16,2
Пл	Площадь земельного участка, кв.м		1000
КФ	Коэффициент функционального использования земельного участка в оценочной зоне:	Приложение 3	
	- зона жилой усадебной застройки		0,2
КМ	Коэффициент местоположения земельного участка в оценочной зоне:	Приложение 4	
	- в 45-минутной доступности до центра		0,35
КЛ	Коэффициент локальной ценности земельного участка в оценочной зоне:	Приложения 5-7	
	- доступность улиц с твердым покрытием отсутствует		1,0
	- имеется централизованное водоснабжение		1,1

газоснабжение	1,2
- отсутствует	
централизованное:	
теплоснабжение	1,0
водоотведение (канализация)	1,0
- участок удален от центра ближайшего микрорайона более чем на 1,5 км	0,95
- участок находится в пешеходной доступности лесопарка	1,10
- участок расположен в пределах территории природоохранного назначения	1,2
Общий коэффициент К	$1,0 \times 1,1 \times 1,2 \times 1,0 \times$
Л	$\times 1,0 \times 0,95 \times 1,10 =$
	$= 1,38$

И	Индекс корректировки	Приложения
	стоимости земельного	8-10
	участка:	
	- плотность застройки	0,95
	низкая	
	- участок расположен в зоне	1,0
	загрязнения атмосферы до	
	1 ПДК	
	- уклон рельефа земельного	0,97
	участка 7%	
	- уровень залегания	0,97
	грунтовых вод 2-3 м	
	- грунты под строительство	1,0
	благоприятные	
	Общий индекс I	$0,95 \times 1,0 \times 0,97 \times 0,97 \times$
		$\times 1,0 = 0,89$

КС	Кадастровая стоимость	формула пункта
	земельного участка, тыс.руб.	16,2 x 0,2 x 0,35 x 1,38 x
		x 0,89 x 1000 = 1392,78

Приложение 13  
к Инструкции по кадастровой  
оценке земель населенных пунктов  
Республики Беларусь

Коэффициент функционального использования земель сельских  
населенных пунктов, К  
ФСНП

Зоны жилой застройки		Производственные		и коммунально-складские зоны	
Зоны общественных центров	усадебная деревенского типа	усадебная коттеджного типа	многоквартирная	типовая	складские зоны
1,5	1,0	1,1	1,3	1,2	

Приложение 14  
к Инструкции по кадастровой  
оценке земель населенных пунктов  
Республики Беларусь

Коэффициент внешних улучшений земель сельских населенных пунктов, К  
В

Коэффициенты	Особенности земель оценочной зоны	Да	Нет
К В1	Централизованное газоснабжение	1,60	1,0
К В2	Централизованное водоснабжение	1,30	1,0
К В3	Централизованное водоотведение (канализация)	1,20	1,0
К В4	Централизованное теплоснабжение	1,20	1,0

Приложение 15  
к Инструкции по кадастровой  
оценке земель населенных пунктов  
Республики Беларусь

Коэффициенты качества земельного участка относительно отдельных частей территории сельского населенного пункта, К  
К

Коэффициенты качества земельного участка относительно отдельных частей территории сельского населенного пункта

К К1	К К2	К К3	К К4
да - 1,10 нет - 1,0	да - 1,10 нет - 1,0	да - 0,9 нет - 1,0	да - 0,7 нет - 1,0
К - участки находятся в радиусе до 500 метров от центра населенного пункта;			
К - участки примыкают к асфальтированным дорогам и улицам;			
К - участки находятся в санитарно-защитных зонах;			
К - участки находятся на хуторах и в труднодоступных местностях.			

Приложение 16  
к Инструкции по кадастровой  
оценке земель населенных пунктов  
Республики Беларусь

Форма К2

КОМИТЕТ ПО ЗЕМЕЛЬНЫМ РЕСУРСАМ, ГЕОДЕЗИИ  
И КАРТОГРАФИИ ПРИ СОВЕТЕ МИНИСТРОВ  
РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

(наименование организации, проводившей оценку)

УТВЕРЖДАЮ

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ 200\_ г.

\_\_\_\_\_  
(подпись) (фамилия, имя,  
отчество)

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ КАДАСТР

СИСТЕМА КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ

ОТЧЕТ № \_\_\_\_\_

ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА,

РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: \_\_\_\_\_  
КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР - \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ 200\_

Приложение 17  
к Инструкции по кадастровой  
оценке земель населенных пунктов  
Республики Беларусь

Форма КЗ

УТВЕРЖДЕНО  
Решение исполнительного  
комитета г. \_\_\_\_\_  
от " \_\_ " \_\_\_\_\_ 200\_ г.

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ КАДАСТР  
РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

СИСТЕМА КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ

ОТЧЕТ  
О КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКЕ ЗЕМЕЛЬ г. \_\_\_\_\_

Исполнитель: \_\_\_\_\_  
Руководитель: \_\_\_\_\_  
(подпись) (фамилия, имя, отчество)

Экспертиза и освидетельствование:

Заключение \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ от \_\_. \_\_. 200\_ № \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ 200\_ г.

Приложение 18  
к Инструкции по кадастровой  
оценке земель населенных пунктов  
Республики Беларусь



Дата оценки: \_\_. \_\_. 200\_\_ г. \_\_\_\_\_

(название населенного пункта)

Базовая стоимость  
земель населенного пункта, руб./кв.м: \_\_\_\_\_  
Население, тыс.чел.: \_\_\_\_\_

-----Т-----Т-----Т-----Т-----

Кадастровый номер земельного участка	Код оценочной зоны	Площадь участка, кв.м	Кадастровая стоимость земельного участка, руб./кв.м	Стоимость 1 кв.м земельного участка, руб.	стоимость земельного участка, руб.
--------------------------------------	--------------------	-----------------------	-----------------------------------------------------	-------------------------------------------	------------------------------------

+-----+-----+-----+-----+-----+

--	--	--	--	--	--

+-----+-----+-----+-----+-----+

--	--	--	--	--	--

+-----+-----+-----+-----+-----+

--	--	--	--	--	--

+-----+-----+-----+-----+-----+

--	--	--	--	--	--

-----

-----