

**Кадастровая оценка земель, земельных участков
по виду функционального использования
земель "общественно-деловая зона"**

В период с января 2025 года по апрель 2026 года Национальным кадастровым агентством Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь была проведена кадастровая оценка земель, земельных участков по виду функционального использования земель "общественно-деловая зона" (далее – кадастровая оценка) по состоянию на дату кадастровой оценки 01.07.2025 всей территории Республики Беларусь.

В регистр стоимости земель, земельных участков (далее – регистр стоимости) (www.vl.nca.by) были внесены следующие результаты кадастровой оценки:

№ п/п	Оцениваемые земли	Дата внесения в регистр стоимости	Номер записи в регистре стоимости
1	г. Ошмяны	11.06.2026	8079
2	Сельские населенные пункты	11.06.2026	8080
3	Земли, расположенные за пределами населенных пунктов, садоводческих товариществ и дачных кооперативов	11.06.2026	8081

Основание: Инструкция о порядке ведения регистра стоимости земель, земельных участков, утвержденная постановлением Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 25.07.2023 № 26; решение Ошмянского районного исполнительного комитета от 29.05.2026 № 474 "Об утверждении результата кадастровой оценки земель, земельных участков Ошмянского района".

После внесения результатов кадастровой оценки в регистр стоимости они могут использоваться для целей, определенных законодательством, в том числе для определения налоговой базы земельного налога. Ознакомиться с результатами кадастровой оценки можно на сайте www.vl.nca.by.

В соответствии с Налоговым кодексом Республики Беларусь налоговая база земельного налога определяется в белорусских рублях на 1 января календарного года, за который производится исчисление налога. Таким образом, налоговая инспекция для исчисления земельного налога в 2027 году будет использовать сведения, содержащиеся в регистре стоимости 1 января 2027 года.

Напоминаем, что также кадастровая стоимость земель, земельных участков используется в целях:

- определения размера платы за право заключения договоров аренды;
- установления начальных цен на аукционах;
- передачи земельных участков в частную собственность граждан Республики Беларусь и негосударственных юридических лиц Республики Беларусь;
- определения стоимости земельного участка, передаваемого в ипотеку;
- определения стоимости земельных участков, находящихся в частной собственности, при совершении сделок по их возмездному отчуждению;
- выкупа у граждан земельных участков при изъятии их для государственных нужд или предоставления взамен равноценных земельных участков;
- оценки недвижимого имущества;
- определения размера денежной компенсации наследникам при принятии по наследству земельного участка, находившегося на праве частной собственности у наследодателя;
- иные, предусмотренные законодательством.

Порядок обжалования кадастровой стоимости

При несогласии землевладельца, землепользователя, арендатора, собственника земельного участка (далее – землепользователь) с кадастровой стоимостью предоставленного ему земельного участка он может обратиться в местный исполнительный комитет с заявлением об обжаловании кадастровой стоимости земельного участка в течение шести месяцев с даты внесения результатов кадастровой оценки в регистр стоимости. Обжалование результатов кадастровой оценки регулируется п. 17 ТКП 52.2.07-2018 "Оценка стоимости земельных участков".

К заявлению об обжаловании кадастровой стоимости земельного участка прилагаются заключение и отчет об оценке рыночной стоимости в текущем использовании земельного участка, подготовленные в рамках независимой (индивидуальной) оценки в соответствии с требованиями законодательства (Указ Президента Республики Беларусь № 615 от 13 октября 2006 года "Об оценочной деятельности в Республике Беларусь").

Независимая оценка рыночной стоимости в текущем использовании земельного участка проводится в ценах на дату проведения кадастровой оценки за счет средств землепользователя,

подавшего заявление об обжаловании кадастровой стоимости земельного участка. Независимая оценка рыночной стоимости в текущем использовании земельного участка проводится в предположении, что оцениваемый земельный участок находится на праве частной собственности без учета имущественных прав и ограничений (обременений) прав на него, зарегистрированных в едином государственном регистре недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним.

В случае, если рыночная стоимость в текущем использовании земельного участка отличается на 15 и более процентов для земельных участков, расположенных в городе Минске и областных центрах, и на 20 и более процентов для земельных участков, расположенных в других населенных пунктах и за их пределами от его кадастровой стоимости, в качестве кадастровой стоимости принимается рыночная стоимость в текущем использовании земельного участка, которая утверждается решением соответствующего местного исполнительного комитета и в установленном порядке вносится в регистр стоимости. В иных случаях кадастровая стоимость земельного участка не пересматривается.