

## СВОДКА ОТЗЫВОВ

**на проект технического кодекса установившейся практики**  
**ТКП 52.2.07 «Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка стоимости земельных участков»**  
 (обозначение (при наличии) и наименование технического кодекса)  
 окончательная редакция

| (стадия разработки проекта технического кодекса (проект, окончательная редакция, проект, представляемый на утверждение)) |                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Элемент технического кодекса                                                                                             | Наименование организации, номер письма и дата                                                                     | Замечание и предложение                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Заключение разработчика                                                                                                                                                                                                                                                           |
| По проекту технического кодекса в целом                                                                                  | РУП «Витебское государственной регистрации и земельному кадастру», № 02-15/9915 от 23.09.2025                     | Нет                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Принято                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| По проекту технического кодекса в целом                                                                                  | РУП «Могилевское государственной регистрации и земельному кадастру», № 1-1-11/5696 от 30.10.2025                  | Нет                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Принято                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| По проекту технического кодекса в целом                                                                                  | РУП «Минское областное государственной регистрации и земельному кадастру», № 1-10/3214 от 31.10.2025              | Нет                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Принято                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| По проекту технического кодекса в целом                                                                                  | РУП «Минское городское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру», № 1-13/2587 от 31.10.2025 | При определении рыночной стоимости объекта недвижимости на практике возникали вопросы в части необходимости проведения корректировки на имущественные права на земельный участок по объектам-аналогам, при условии, если земельный участок, на котором расположен объект оценки, ранее был предоставлен на определенных имущественных правах землепользователю (-ям), но был изъят в установленном законодательными актами порядке, в том числе в судебном порядке, а земельные участки, на которых расположены объекты-аналоги, зарегистрированы на праве постоянного (временного) пользования или на праве аренды. В виду данных обстоятельств, считаем необходимым внести ясность в порядок расчета данной корректировки и дополнить | Отклонено, так как при определении стоимости такого объекта недвижимости, очевидно, что рассматриваются те имущественные права на земельный участок, на которых он был предоставлен землепользователю. Стоимость земельного участка на этих же правах относится на внешний износ. |

| Элемент<br>технического<br>кодекса | Наименование организации, номер<br>письма и дата                                                            | Замечание и предложение                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Заключение разработчика                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                    |                                                                                                             | соответствующие подпункты ТКП 52.2.07.                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Раздел 3<br>пункт 3.4              | РУП «Гомельское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру», № 05-19/3880 от 29.10.2025 | П 3.4 не согласуется с п. 3.3 ТКП 52.3.01 и п. 3.14 ТКП 52.3.02 старое определение «единый объект недвижимого имущества»                                                                                                                                                                                                | Принято.<br>Термин упразднен, т.к. содержится в ТКП 52.3.01 и ТКП 52.3.02                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Раздел 5<br>пункт 5.7.2            | РУП «Проектный институт Белгипрозем», № 1-7/39498 от 30.10.2025                                             | В перечислении прочих прав на земельные участки, приведенного в подпунктах пункта 5.7.2 ТКП, отсутствует определение права пожизненного наследуемого владения.                                                                                                                                                          | Отклонено, т.к. общий перечень имущественных прав на земельные участки представлен в п. 5.7.<br>П. 5.7.2 упразднен, содержание имущественных прав на земельные участки регламентируются законодательством, в частности Кодексом о земле Республики Беларусь                                                                                                                                                                          |
| Раздел 6<br>пункт 6.6              | РУП «Проектный институт Белгипрозем», № 1-7/39498 от 30.10.2025                                             | Внести ссылку на нормативную документацию, согласно которой определяется площадь застройки линейных сооружений (пункты 6.1, 6.2), уточнить определение линейных сооружений, либо определить стоимость данных сооружений без учета стоимости земельного участка                                                          | Принято частично, поскольку в ТКП 52.3.01 содержится определение понятие «линейное сооружение»                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Раздел 6<br>пункт 6.2              | РУП «Проектный институт Белгипрозем», № 1-7/39498 от 30.10.2025                                             | Дополнить п. 6.2 следующим абзацем: «Для цели оценки «определение размера убытков, причиняемых землепользователям изъятием или временным занятием земельных участков и сносом расположенных на них объектов недвижимости» площадь условного земельного участка принимать равной площади застройки недвижимых улучшений» | Отклонено, т.к. п. 6.2 устанавливает общие правила определения площади условного земельного участка при проведении оценки объекта недвижимости, в состав которого входят несколько недвижимых улучшений, в том числе несколько основных недвижимых улучшений и одно или несколько вспомогательных недвижимых улучшений, а при переходе прав на недвижимые улучшения или их часть, будет передаваться приобретаателю часть земельного |

| Элемент<br>технического<br>кодекса | Наименование организации, номер<br>письма и дата                                                                     | Замечание и предложение                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Заключение разработчика                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                    |                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | участка (доля в праве на него).<br>Цель оценки «определение размера убытков, причиняемых землепользователям изъятием или временным занятием земельных участков и сносом расположенных на них объектов недвижимости» не попадает под общие правила определения площади условного земельного участка, в связи с чем, п 6.8 установлены критерии принятия в расчет площади земельного участка (условного земельного участка) для данной цели оценки |
| Раздел 6<br>пункт 6.6              | РУП «Проектный институт Белгипрозем»,<br>№ 1-7/39498 от 30.10.2025                                                   | Дополнить п. 6.6 следующим ограничением: «за исключением цели оценки стоимости «определение размера убытков, причиняемых землепользователям изъятием или временным занятием земельных участков и сносом расположенных на них объектов недвижимости»                                                                                                                                                                                                                                  | Отклонено, т.к. цель оценки стоимости «определение размера убытков, причиняемых землепользователям изъятием или временным занятием земельных участков и сносом расположенных на них объектов недвижимости» является целью исключения, для которой порядок определения размера земельных участков прописан в п. 6.8                                                                                                                               |
| Раздел 6<br>пункт 6.7              | РУП «Брестское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру»,<br>№ 100/8-5/100/1-761 от 30.10.2025 | Редко бывают случаи, когда необходимо производить оценку объекта недвижимости, когда ни земельный участок, ни строения на нем не зарегистрированы. Данные случаи не связаны с ситуациями, когда нормативными документами предусмотрено совершение сделок без регистрации прав на земельный участок и недвижимые улучшения. Предлагаем рассмотреть вариант добавления данной ситуации в п. 6.7 с распространением указанных там критериев выбора площади и прав на земельный участок. | Принято                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

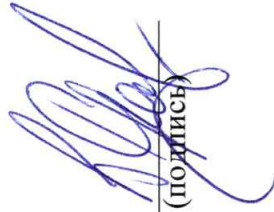
| Элемент<br>технического<br>кодекса | Наименование организации, номер<br>письма и дата                                                           | Замечание и предложение                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Заключение разработчика                                                                                                                                  |
|------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Раздел 6<br>пункт 6.8              | РУП «Проектный институт Белгипрозем»,<br>№ 1-7/39498 от 30.10.2025                                         | Изложить абзац второй п. 6.8 в следующей редакции:<br>«для цели оценки «определение размера убытков, причиняемых землепользователям изъятием или временным занятием земельных участков и сносом расположенных на них объектов недвижимости», если земельный участок предоставлен землепользователю на праве постоянного или временного пользования, праве аренды без внесения платы за право заключения договора аренды земельного участка (кроме земельных участков с целевым назначением для обслуживания жилого дома, блокированного жилого дома, квартиры в блокированном жилом доме)» | Принято                                                                                                                                                  |
| Раздел 6<br>пункт 6.8              | РУП «Проектный институт Белгипрозем»,<br>№ 1-7/39498 от 30.10.2025                                         | Дополнить п. 6.8 абзацем: «для цели оценки «определение размера убытков, причиняемых землепользователям изъятием или временным занятием земельных участков и сносом расположенных на них объектов недвижимости», если земельный участок предоставлен землепользователю (юридическому лицу) на праве постоянного или временного пользования, праве аренды без внесения платы за право заключения договора аренды земельного участка для обслуживания блокированного жилого дома, а недвижимые улучшения на нем принадлежат физическим лицам»                                                | Принято                                                                                                                                                  |
| Раздел 6<br>пункт 6.9              | РУП «Гродненское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру», № 7-5/9228 от 31.10.2025 | П.6.9 дополнить абзацем:<br>«Для цели оценки «продажа сельскохозяйственными предприятиями жилых домов, квартир, жилых помещений» если земельный участок на дату оценки зарегистрирован в установленном порядке за юридическим лицом на праве постоянного пользования или праве аренды, при переходе прав на жилой дом (кроме блокированного жилого дома), принадлежащий                                                                                                                                                                                                                    | Отклонено, т.к. земельный участок может быть предоставлен в рассматриваемом случае как на праве пожизненно наследуемого владения, так и на праве аренды. |

| Элемент<br>технического<br>кодекса | Наименование организации, номер<br>письма и дата                                                            | Замечание и предложение                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Заключение разработчика                                                                                   |
|------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Раздел 6<br>пункт 6.10.1           | РУП «Проектный институт Белгипрозем»,<br>№ 1-7/39498 от 30.10.2025                                          | юридическому улицу, будут передаваться имущественные права на жилой дом физического лица, определяется рыночная стоимость условного земельного участка с предполагаемым правом пожизненного наследуемого владения на него»                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                           |
|                                    |                                                                                                             | Изложить п. 6.10.1 в следующей редакции: «если объектом оценки выступает квартира (доля в праве) в блокированном жилом доме, а земельный участок зарегистрирован в установленном законодательстве порядке для цели обслуживания блокированного жилого дома, площадь условного земельного участка, приходящаяся на квартиру в блокированном жилом доме, определяется исходя из долей собственников квартиры в блокированном жилом доме на зарегистрированный земельный участок. В случае, если земельный участок зарегистрирован в установленном законодательством порядке, для обслуживания квартиры в блокированном жилом доме, то к расчету принимается площадь земельного участка согласно данным о регистрации. В случае, если земельный участок не зарегистрирован в установленном законодательством порядке, руководствоваться пунктом 6.7» | Отклонено, т.к. попадает под общие правила изложенные в ТКП 52.2.07, случаи применения п. 6.10.1 уточнены |
| Раздел 6<br>пункт 6.10.2           | РУП «Проектный институт Белгипрозем»,<br>№ 1-7/39498 от 30.10.2025                                          | Исключить п. 6.10.2, либо уточнить случаи его применения                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Принято, уточнены случаи применения                                                                       |
| Раздел 9<br>пункт 9.8              | РУП «Гомельское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру», № 05-19/3880 от 29.10.2025 | П 9.8 формула (7) слово «износ» заменить на «AD»                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Принято                                                                                                   |
| Раздел 17<br>пункт 17.4            | РУП «Гомельское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру», № 05-19/3880 от 29.10.2025 | Во втором абзаце п. 17.4 указана ссылка на несуществующий пункт 12.9                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Принято                                                                                                   |

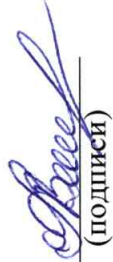
| Элемент<br>технического<br>кодекса | Наименование организации, номер<br>письма и дата                                                                  | Замечание и предложение                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Заключение разработчика |
|------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Раздел 18<br>пункт 18.1.6          | РУП «Гродненское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру», № 7-5/9228 от 31.10.2025        | <p>П. 18.1.6 «Осмотр оцениваемого земельного участка» абз. 3 исключить фразу «В случае необходимости и по согласованию с заказчиком оценщик может проводить измерения недвижимых улучшений» (согласно п.5.6.6 ТКП 52.3.02 и п. 6.6.5 ТКП 52.3.01 «В компетенцию оценщика не входит проведение технической инвентаризации, диагностики, экспертизы технического состояния отдельных конструкций и объекта оценки в целом».</p> <p>п. 8.2.9 ТКП 52.0.01 «Если требуется проведение технической инвентаризации, диагностики, экспертизы технического состояния объекта оценки, исполнитель оценки по согласованию с заказчиком оценки может привлекать на договорной основе в соответствии с законодательством специалистов и организации для выполнения данного вида работ»)</p> | Принято                 |
| Раздел 18<br>пункт 18.1.14         | РУП «Гомельское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру», № 05-19/3880 от 29.10.2025       | в третьем абзаце п. 18.1.14 некорректно указана ссылка на ТКП, отсутствует                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Принято                 |
| Раздел 19<br>пункт 19.1.2          | РУП «Гомельское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру», № 05-19/3880 от 29.10.2025       | <p>в п. 19.1.2 исключить «дату подписания руководителем юридического лица...» не согласуется с п. 6.15 ТКП 52.3.01 и п. 5.14 ТКП 52.3.02</p> <p>п. 19.1.2 пересмотреть в соответствии с Указом Президента Республики Беларусь от 13 октября 2006 г. № 615 «Об оценочной деятельности в Республике Беларусь» и ТКП 52.3.01, ТКП 52.3.02</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Принято                 |
| Раздел 19<br>пункт 19.1.3          | РУП «Брестское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру», № 100/8-5/100/1-761 от 30.10.2025 | П. 19.1.3 предлагаем не включать в итоговую редакцию документа в связи с постепенным исключением из оценочного законодательства понятия «краткий отчет об оценке».                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Принято                 |

| Элемент<br>технического<br>кодекса | Наименование организации, номер<br>письма и дата                                                            | Замечание и предложение                                                      | Заключение разработчика |
|------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Раздел 19<br>пункт 19.1.3          | РУП «Гомельское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру», № 05-19/3880 от 29.10.2025 | П. 19.1.3 исключить, так как не соответствует пунктам 3.30 и 9.4 ТКП 52.0.01 | Принято                 |

Генеральный директор  
научно-производственного государственного республиканского  
унитарного предприятия «Национальное кадастровое агентство»  
(исполнители, должности служащих (профессий рабочих))

  
(подпись)  
В.В. Красовская  
(расшифровка подписи)

Начальник управления оценки  
научно-производственного государственного республиканского  
унитарного предприятия «Национальное кадастровое агентство»  
(исполнители, должности служащих (профессий рабочих))

  
(подпись)  
В.А. Соловьева  
(расшифровка подписей)

  
(расшифровка)  
О.Н. Лашко