

ВВЕДЕНИЕ

Кадастр застроенных территорий является частью государственного кадастра недвижимости. Он создается и ведется для обеспечения органов государственной власти и органов местного самоуправления информацией об объектах недвижимости (земельных участках, зданиях, сооружениях, объектах незавершенного строительства) и территориальных зонах. На уровне города или иного населенного пункта в государственном кадастре недвижимости содержатся сведения обо всех объектах кадастрового учета, расположенных на территории города, кадастровом зонировании и ведется реестр объектов недвижимости, находящихся в собственности города.

Полнота учета кадастровых данных при создании кадастра застроенных территорий представляет большую важность для установления надежных границ, обеспечения гарантии прав собственности, сбора и фиксирования данных о стоимости объектов недвижимости для целей налогообложения данных объектов. Такой исчерпывающий кадастр позволяет обосновать целесообразность создания объекта недвижимости в целях регионального планирования, защиты окружающей среды, экономического развития и т.д.

СПИСОК РЕКОМЕНДОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Кодекс Республики Беларусь о земле : 23 июля 2008 г., № 425-3 : принят Палатой представителей 17 июня 2008 г. : одобр. Советом Респ. 28 июня 2008 г. : в ред. Закона Респ. Беларусь от 8 янв. 2024 г. № 350-3 // ЭТАЛОН: информ.-поисковая система (дата обращения 01.03.2026).

2. Об арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности: Указ Президента Респ. Беларусь, 12 мая 2020 г., № 160 // ЭТАЛОН: информ.-поисковая система (дата обращения 01.03.2026).

3. Об оценочной деятельности в Республике Беларусь : Указ Президента Респ. Беларусь от 13 окт. 2006 г. № 615 // ЭТАЛОН : информ.-поисковая система (дата обращения: 03.02.2026).

4. Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка стоимости жилых домов, садовых домиков (дач) и жилых помещений, за исключением объектов незавершенного строительства = Ацэнка вартасці аб'ектаў грамадзянскіх праў. Ацэнка вартасці жылых дамоў, садовых домікаў (дач) і жылых памяшканняў, за выключэннем аб'ектаў, якія не завершаны будаўніцтвам : ТКП 52.3.02-2020. – Взамен ТКП 52.3.02-2015; введ. 01.03.2021. – Минск : Госкомимущество, 2020. – 134 с.

5. Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка стоимости капитальных строений (зданий и сооружений), изолированных помещений, машино-мест как объектов недвижимого имущества = Ацэнка вартасці аб'ектаў грамадзянскіх праў. Ацэнка вартасці капітальных пабудов (будынкаў, збудаванняў), ізаляваных памяшканняў,

машына-месцаў як аб'ектаў нерухомай маёмасці : ТКП 52.3.01-2020. – Взамен ТКП 52.3.01-2015; введ. 01.03.2021. – Минск : Госкомимущество, 2020. – 128 с.

6. Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка стоимости предприятий (бизнеса) = Ацэнка вартасці аб'ектаў грамадзянскіх праў. Ацэнка вартасці прадпрыемстваў (бізнесу) : ТКП 52.1.01-2024. – Взамен ТКП 52.1.01-2015; введ. 17.11.2024. – Минск : Госкомимущество, 2024. – 66 с.

7. Оценка стоимости объектов гражданских прав. Порядок проведения оценки стоимости имущества, находящегося в государственной собственности = Ацэнка вартасці аб'ектаў грамадзянскіх праў. Парадак правядзення ацэнкі вартасці маёмасці, якая знаходзіцца ў дзяржаўнай уласнасці : ТКП 52.7.01-2020. – Взамен ТКП 52.7.01-2017; введ. 01.03.2021. – Минск : Госкомимущество, 2020. – 35 с.

8. Оценка стоимости объектов гражданских прав. Общие положения = Ацэнка вартасці аб'ектаў грамадзянскіх праў. Агульныя палажэнні : СТБ 52.0.01-2017. – Взамен СТБ 52.0.01-2011; введ. 04.03.2017. – Минск : Госкомимущество, 2017. – 46 с.

9. Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка стоимости земельных участков = Ацэнка вартасці аб'ектаў грамадзянскіх праў. Ацэнка вартасці зямельных участкаў : СТБ 52.2.01-2017. – Взамен СТБ 52.2.01-2011; введ. 04.03.2017. – Минск : Госкомимущество, 2017. – 28 с.

10. Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка стоимости капитальных строений (зданий и сооружений), не завершённых строительством объектов, изолированных помещений, машино-мест как объектов недвижимого имущества = Ацэнка вартасці аб'ектаў грамадзянскіх праў. Ацэнка вартасці капітальных пабудов (будынкаў, збудаванняў), не завершаных будаўніцтвам аб'ектаў, ізаляваных памяшканняў, машына месцаў як аб'ектаў нерухомай маёмасці : СТБ 52.3.01-2017. – Взамен СТБ 52.3.01-2011; введ. 04.03.2017. – Минск : Госкомимущество, 2017. – 34 с.

11. Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка стоимости предприятий (бизнеса) = Ацэнка вартасці аб'ектаў грамадзянскіх праў. Ацэнка вартасці прадпрыемстваў (бізнесу) : СТБ 52.1.01-2017. – Взамен СТБ 52.1.01-2011; введ. 04.03.2017. – Минск : Госкомимущество, 2017. – 20 с. 10. Оценка стоимости объектов гражданских прав. Термины и определения = Ацэнка вартасці аб'ектаў грамадзянскіх праў. Тэрміны і азначэнні : СТБ 52.0.02-2017. – Взамен СТБ 52.0.02-2011; введ. 04.03.2017. – Минск : Госкомимущество, 2017. – 88 с.

Лабораторная работа 1.

ОЦЕНОЧНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ

1.1. Общая характеристика работы

Цель задания: изучить порядок выделения оценочных зон населенных пунктов.

Исходные данные:

1. Планы (фрагменты планов) населённых пунктов М 1:10000;
2. Справочные и нормативные данные.

Содержание работы:

1. Ознакомление с порядком выделения оценочных зон на территории населенного пункта;

2. Выделение оценочных зон на территории населенного пункта;
3. Расчет структуры площадей оценочных зон населенного пункта по их фактическому функциональному использованию;
4. Представление структуры площадей оценочных зон населенного пункта по их фактическому функциональному использованию в табличном и графическом виде.

В результате выполнения лабораторной работы студент представляет пояснительную записку с заполненными табл. 1–4, построенными круговыми диаграммами, а также схему оценочного зонирования населенного пункта.

1.2. Проведение оценочного зонирования

Земли населенных пунктов оцениваются отдельно по каждому виду их возможного функционального использования:

- жилая многоквартирная зона;
- жилая усадебная зона;
- производственная зона;
- общественно-деловая зона;
- рекреационная зона.

Одним из этапов проведения кадастровой оценки земель населённых пунктов является **оценочное зонирование**, которое производится на картографической основе. Результатом проведения оценочного зонирования является разделение территории населенного пункта на оценочные зоны.

Оценочная зона – часть земель населенного пункта, близких по значению кадастровой стоимости единицы площади земельных участков.

Границами оценочных зон могут приниматься:

- границы земельных участков;
- границы квартальной застройки;
- линейные объекты (улицы, дороги, реки, водотоки, путепроводы, железные дороги и т. п.);
- иные объекты.

Оценочное зонирование зависит от выбранных методов оценки и методов расчета кадастровой стоимости. При использовании **рыночного метода** оценочное зонирование производится на основании рыночных цен недвижимости. При использовании **метода кадастровой оценки** или **комбинированного метода** оценочное зонирование производится с учетом факторов оценки.

В данной лабораторной работе в основу оценочного зонирования для учебных целей положено фактическое функциональное использо-

вание земельных участков, которое определяется их целевым назначением.

Согласно Указу Президента Республики Беларусь от 12 мая 2020 г. № 160 «Об арендной плате за земельные участки, находящиеся в государственной собственности», в земли **общественно-деловой зоны** входят земельные участки, предоставленные для размещения объектов административного, финансового назначения, розничной торговли, гостиничного назначения, общественного питания, здравоохранения и по предоставлению социальных услуг, образования и воспитания, научного назначения и научного обслуживания, физкультурно-оздоровительного и спортивного назначения, культурно-просветительного и зрелищного назначения, бытового обслуживания населения, по оказанию посреднических и туристических услуг, автомобильных заправочных и газонаполнительных станций, автостоянок и гаражей, за исключением предоставленных гаражным кооперативам, кооперативам, осуществляющим эксплуатацию автомобильных стоянок.

Земли общественно-деловой зоны разделяют на следующие подзоны:

- **административно-деловая** (включает земельные участки, предоставленные для размещения объектов административного, финансового назначения);

- **торгово-обслуживающая** (включает земельные участки, предоставленные для размещения объектов розничной торговли, гостиничного назначения, общественного питания, бытового обслуживания населения, по оказанию посреднических и туристических услуг, автомобильных заправочных и газонаполнительных станций, автостоянок и гаражей, за исключением предоставленных гаражным кооперативам, кооперативам, осуществляющим эксплуатацию автомобильных стоянок);

- **культурно-спортивная** (включает земельные участки, предоставленные для размещения объектов физкультурно-оздоровительного и спортивного назначения, культурно-просветительного и зрелищного назначения);

- **лечебно-оздоровительная** (включает земельные участки, предоставленные для размещения объектов здравоохранения и по предоставлению социальных услуг);

- **научно-образовательная** (включает земельные участки, предоставленные для размещения объектов образования и воспитания, научного назначения и научного обслуживания).

В земли **жилой многоквартирной зоны** входят земельные участки, предоставленные для размещения объектов многоквартирной жилой застройки.

В земли **жилой усадебной зоны** входят земельные участки, предоставленные для размещения объектов усадебной жилой застройки (строительства и (или) обслуживания многоквартирного, блокированного жилого дома, обслуживания зарегистрированной квартиры в блокированном жилом доме, ведения личного подсобного хозяйства), гаражных кооперативов, кооперативов, осуществляющих эксплуатацию автомобильных стоянок, ведения коллективного садоводства, огородничества, дачного строительства, сенокосения и выпаса сельскохозяйственных животных, традиционных народных промыслов.

Земли жилой усадебной зоны разделяют на следующие подзоны:

- **жилой усадебной застройки** (включает земельные участки, предоставленные для размещения объектов усадебной жилой застройки (строительства и (или) обслуживания многоквартирного, блокированного жилого дома, обслуживания зарегистрированной квартиры в блокированном жилом доме, ведения личного подсобного хозяйства);

- **гаражных кооперативов** (включает земельные участки, предоставленные для размещения гаражных кооперативов, кооперативов, осуществляющих эксплуатацию автомобильных стоянок);

- **садоводства и огородничества** (включает земельные участки, предоставленные для ведения коллективного садоводства, огородничества, дачного строительства, сенокосения и выпаса сельскохозяйственных животных, традиционных народных промыслов).

В земли **производственной зоны** входят земельные участки, предоставленные для размещения объектов промышленности, транспорта, связи, энергетики, оптовой торговли, материально-технического и продовольственного снабжения, по заготовке и сбыту продукции, коммунального хозяйства, по ремонту и обслуживанию автомобилей.

В земли **рекреационной зоны** входят земельные участки, предоставленные для размещения объектов природоохранного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения.

После получения плана студентам необходимо выделить на территории заданного населенного пункта основные функциональные зоны согласно целевому назначению земельного участка.

Кроме вышеуказанных функциональных зон, на территории земель населенного пункта выделяют также **земли общего пользования** – земли, занятые улицами, проспектами, площадями, проездами, набережными, бульварами, скверами, парками и другими общественными местами. При проведении кадастровой оценки земель населенных пунктов земли общего пользования не оцениваются.

1.3. Выполнение работы

В начале выполнения задания студентам выдаются планы (фрагменты планов) населенных пунктов, на территории которых им предстоит выполнить оценочное зонирование.

На основании сведений о фактическом использовании земельных участков на территории населенного пункта (части населенного пункта) студенты выделяют оценочные зоны, которые нумеруют по порядку, начиная с левого верхнего угла плана (фрагмента плана). Информация об оценочных зонах наносится на план черным цветом в виде дроби, в числителе которой указывают номер зоны и фактическое функциональное использование расположенных на ее территории земельных участков, в знаменателе – площадь зоны в гектарах с точностью до одного знака после запятой. Фактическое функциональное использование земельных участков обозначается следующими аббревиатурами:

О(ад) – общественно-деловая зона (административно-деловая подзона);

О(то) – общественно-деловая зона (торгово-обслуживающая подзона);

О(кс) – общественно-деловая зона (культурно-спортивная подзона);

О(ло) – общественно-деловая зона (лечебно-оздоровительная подзона);

О(но) – общественно-деловая зона (научно-образовательная подзона);

ЖМ – жилая многоквартирная зона;

ЖУ(у) – жилая усадебная зона (подзона усадебной жилой застройки);

ЖУ(г) – жилая усадебная зона (подзона гаражных кооперативов);

ЖУ(с) – жилая усадебная зона (подзона садоводства и огородничества);

П – производственная зона;

Р – рекреационная зона.

Таким образом, обозначение оценочной зоны на плане имеет такой вид:

$$\frac{1 \text{ О(ад)}}{15,6}$$

Границы оценочных зон оттеняются на плане с внутренней стороны и закрашиваются следующими цветами:

– общественно-деловая зона – синим;

- жилая многоквартирная зона – красным;
- жилая усадебная зона – желтым;
- производственная зона – коричневым;
- рекреационная зона – зеленым.

После выделения на территории населенного пункта (части населенного пункта) оценочных зон данные о них сводятся в табл. 1.1.

Таблица 1.1. Перечень оценочных зон населенного пункта (части населенного пункта)

Номер зоны	Фактическое функциональное использование земельных участков	Площадь зоны, га
1	О(ад)	15,6
2	Р	3,2
...
Итого		Σ

Следующим этапом выполнения работы идет анализ фактического функционального использования земельных участков на территории населенного пункта (части населенного пункта). Для этого заполняются табл. 1.2–1.4, где производится расчет структуры площади населенного пункта (части населенного пункта) в разрезе фактического функционального использования земельных участков. Площадь земель общего пользования находится как разность между площадью населенного пункта (части населенного пункта) и суммарной площадью земель оценочных зон населенного пункта (части населенного пункта) из табл. 1.1.

Таблица 1.2. Структура земель населенного пункта (части населенного пункта)

Фактическое функциональное использование земельных участков	Количество оценочных зон	Суммарная площадь, га	Структура в пределах населенного пункта, %
Общественно-деловая зона			
Жилая многоквартирная зона			
Жилая усадебная зона			
Производственная зона			
Рекреационная зона			
Земли общего пользования	-----		
ВСЕГО	Σ	Σ	100 %

Таблица 1.3. Структура земель общественно-деловой зоны населенного пункта (части населенного пункта)

Фактическое функциональное использование земельных участков	Количество оценочных зон	Суммарная площадь, га	Структура в пределах общественно-деловой зоны, %
Административно-деловая подзона			
Торгово-обслуживающая подзона			
Культурно-спортивная подзона			
Лечебно-оздоровительная подзона			
Научно-образовательная подзона			
ВСЕГО	Σ	Σ	100 %

Таблица 1.4. Структура земель жилой усадебной зоны населенного пункта (части населенного пункта)

Фактическое функциональное использование земельных участков	Количество оценочных зон	Суммарная площадь, га	Структура в пределах жилой усадебной зоны, %
Подзона усадебной жилой застройки			
Подзона гаражных кооперативов			
Подзона садоводства и огородничества			
ВСЕГО	Σ	Σ	100 %

На основании данных табл. 2–4 необходимо построить круговые диаграммы, отражающие структуру земель населенного пункта в разрезе фактического функционального использования земельных участков, а также структуры общественно-деловой и жилой усадебной зон.

Лабораторная работа 2.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ СВОДНОГО КОЭФФИЦИЕНТА ВЛИЯНИЯ ФАКТОРОВ ОЦЕНКИ

2.1. Общая характеристика работы

Цель задания: изучить порядок определения сводного коэффициента влияния факторов оценки.

Исходные данные:

3. Планы (фрагменты планов) населённых пунктов М 1:10000 с нанесёнными оценочными зонами;

4. Схемы влияния факторов оценки на земли населенных пунктов;

5. Справочные и нормативные данные.

Содержание работы:

5. Ознакомление с порядком определения сводного коэффициента влияния факторов оценки;

6. Определение перечня факторов, влияющих на стоимость земель оценочных зон населенного пункта;

7. Определение средневзвешенных значений факторов, влияющих на стоимость земель оценочных зон населенного пункта;

8. Определение значения сводного коэффициента фактора оценки для земель различных видов функционального использования.

В результате выполнения лабораторной работы студент представляет пояснительную записку с заполненной табл. 2.1, а также с заполненной табл. 2.2 по каждому виду функционального использования земель.

2.2. Порядок определения сводного коэффициента влияния факторов оценки

Сводный коэффициент влияния факторов оценки определяется для всех оценочных зон населенного пункта по каждому виду их функционального использования.

Сводный коэффициент влияния факторов оценки определяется с учетом площади их влияния по формуле:

$$K_{CB} = \prod_{i=1}^n \sum_{j=1}^m (K_{ij} \times S_{ij}/S), \quad (2.1)$$

где K_{CB} – сводный коэффициент влияния факторов оценки для конкретного вида функционального использования земель;

K_{ij} – j -е значение коэффициента i -го фактора оценки для конкретного вида функционального использования земель;

S_{ij} – площадь оценочной зоны, на которую оказывает влияние j -е значение i -го фактора оценки для конкретного вида функционального использования земель;

S – площадь оценочной зоны;

n – количество факторов оценки для конкретного вида функционального использования земель;

m – количество значений факторов оценки.

Факторы оценки и значения коэффициентов для земель различных видов функционального использования приведены в приложениях 1–4.

На основании схемы оценочного зонирования, выполненной в лабораторной работе №1, студенты определяют значения сводного фактора оценки по каждому виду функционального использования земель.

Значение фактора «Доступность центра населенного пункта» определяется следующим образом: на схеме от центра населенного пункта откладываются радиусы пешеходной доступности в соответствии с приложениями 1–4. Скорость пешехода при этом принимается равной 3,5 км/ч. Границами радиусов могут приниматься:

- границы земельных участков;
- границы квартальной застройки;
- линейные объекты (улицы, дороги, реки, водотоки, путепроводы, железные дороги и т.п.);
- иные объекты.

Границы радиусов обозначаются красными линиями.

После определения радиусов пешеходной доступности по каждой оценочной зоне определяется площадь части оценочной зоны, расположенной в том или ином радиусе пешеходной доступности. Расчет средневзвешенного значения фактора «Доступность центра населенного пункта» производится по формуле:

$$K_1 = \frac{\sum(S_i \times K_i)}{S}, \quad (2.2)$$

где S_i – площадь части оценочной зоны, расположенной в i -м радиусе пешеходной доступности, га;

K_i – значение коэффициента фактора оценки в i -м радиусе пешеходной доступности (приложения 1-4);

S – площадь оценочной зоны, га.

Расчет значения фактора «Доступность центра населенного пункта» производится в табл. 2.1.

Таблица 2.1. Расчет значения фактора «Доступность центра населенного пункта»

№ оценочной зоны	Площадь оценочной зоны, га	Площадь части оценочной зоны, расположенной в радиусе пешеходной доступности:						Средневзв. значение фактора K_1
		до 10 мин.	10-20 мин.	21-30 мин.	31-40 мин.	41-50 мин.	свыше 50 мин.	

Значения коэффициентов остальных факторов оценки определяются по фактическому наличию того или иного фактора в оценочной

зоне. В случаях, когда невозможно установить фактическое значение коэффициентов того или иного фактора, руководствуются нижеприведенными правилами.

1. Определение значений коэффициентов факторов «Обеспеченность централизованным газоснабжением», «Обеспеченность централизованным водоснабжением», «Обеспеченность централизованным водоотведением», «Обеспеченность централизованным теплоснабжением»:

- в оценочных зонах, размещенных на землях жилой многоквартирной зоны, а также на землях общественной зоны и производственной зоны, имеются все учитываемые при оценке инженерные коммуникации (газоснабжение, водоснабжение, водоотведение (канализация), теплоснабжение);

- в оценочных зонах, размещенных на землях жилой усадебной зоны, имеются следующие инженерные коммуникации: газоснабжение, водоснабжение;

- в оценочных зонах, размещенных на землях рекреационной зоны, инженерные коммуникации отсутствуют.

2. Определение значений коэффициентов фактора «Санитарно-защитная зона и/или зона превышения допустимого шума, вибрации (от железных дорог, аэродрома)»

в оценочных зонах, размещенных на землях производственной зоны, а также ближе 500 м от производственной зоны, значение коэффициентов принимается равным 0,90; в остальных случаях – 1,00.

3. Определение значений коэффициентов фактора «Грунты под строительство»:

в оценочных зонах, расположенных ближе 500 м от рек, водоемов, болот, значение коэффициентов принимается равным 0,95 (относительно благоприятные); в остальных случаях – 1,00 (благоприятные).

Остальные факторы при невозможности установления их фактического значения не учитываются.

Значения коэффициентов факторов оценки, а также значение сводного коэффициента оценки по виду использования земель сводятся в табл. 2.2.

Таблица 2.2. Расчет значения сводного коэффициента оценки по виду использования земель « _____ »

№ оценочной зоны	Площадь оценочной зоны, га	Значение коэффициентов факторов оценки				Сводный коэффициент влияния факторов оценки $K_{св}$
		K_1	K_2	...	K_i	

Лабораторная работа 3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ БАЗОВЫХ СТОИМОСТЕЙ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ

3.1. Общая характеристика работы

Цель работы: ознакомиться с нормативной правовой базой и методикой, приобрести практические навыки по расчету базовой стоимости земель населенного пункта по виду использования.

Исходные данные:

- 1) базовые стоимости земель опорных населенных пунктов;
- 2) значения факторов, оказывающих влияние на формирование базовых стоимостей на региональном уровне, для опорных населенных пунктов и для оцениваемого населенного пункта;
- 3) значения стоимостей единых объектов недвижимого имущества в опорных населенных пунктах и в оцениваемом населенном пункте;
- 4) средние значения долей стоимости земельного участка в стоимости единого объекта недвижимого имущества в опорных населенных пунктах.

Содержание работы.

1. Ознакомление с порядком расчета базовой стоимости земель населенного пункта по виду использования при применении метода кадастровой оценки.

2. Ознакомление с порядком расчета базовой стоимости земель населенного пункта по виду использования при применении комбинированного метода.

3. Расчет базовой стоимости земель населенного пункта по виду использования двумя вышеперечисленными методами.

В результате выполнения лабораторной работы студент представляет пояснительную записку с заполненными таблицами 3.1–3.7.

3.2. Порядок расчета базовой стоимости земель населенного пункта по виду использования при применении метода кадастровой оценки

Расчет базовой стоимости земель населенного пункта по виду их использования (далее – базовых стоимостей) при применении метода кадастровой оценки производится на основании базовых стоимостей земель опорных населенных пунктов путем построения модели оценки с использованием математической статистики (корреляционно-регрессионный анализ) или экспертных методов анализа информации

(метод ранга, метод анализа иерархий, метод скаляризации векторных оценок).

При этом базовая стоимость земель определяется путем интерполяции (экстраполяции) базовых стоимостей земель опорных населенных пунктов. Интерполяция (экстраполяция) осуществляется по факторам, оказывающим влияние на формирование базовых стоимостей земель на региональном уровне.

Факторами, оказывающими влияние на формирование базовых стоимостей земель на региональном уровне, являются:

экономические:

- уровень доходов населения;
- объем инвестиций в основной капитал;
- объемы строительства, в том числе жилых домов;
- показатели рынка недвижимости (количество сделок, средняя рыночная цена недвижимости и другие);
- другие;

социальные:

- численность населения, его возрастная и социальная структура, образовательный уровень, структура занятости, сальдо миграции;
- уровень безработицы, преступности;
- количество учреждений образования, здравоохранения и культуры; объектов социально-бытового обслуживания;
- другие;

юридические и административные:

- административный статус населенного пункта;
- классификация населенного пункта по значению историко-культурного наследия;
- другие;

физические, окружающая среда и характеристики местоположения:

- площадь населенного пункта;
- плотность населения;
- транспортное сообщение (положение в системе сети автомобильных, железных дорог международного и республиканского значения, речными и воздушными путями);
- экологические факторы (радиоактивное загрязнение, степень загрязнения атмосферного воздуха, почвы и др.);
- другие.

В данной лабораторной работе в качестве опорных городов для определения базовой стоимости используются районные центры Республики Беларусь. Фактором, используемым при расчете базовой стоимости, является численность населения районных центров Республи-

ки Беларусь. Перечень опорных населенных пунктов, а также значения численности населения и базовых стоимостей опорных населенных пунктов приведены в прил. 5.

Для расчета зависимости между значениями фактора оценки и базовой стоимостью опорных населенных пунктов применяется регрессионный анализ. При этом составляется уравнение линейной регрессии, которое имеет следующий вид:

$$y = a + b_1x_1, \quad (3.1)$$

где y – базовая стоимость населенного пункта, USD/м²;

x_1 – численность населения населенного пункта, тыс. чел.;

a, b_1 – коэффициенты.

Значения коэффициентов a и b_1 определяются при помощи инструмента «Регрессия» пакета «Анализ данных» в программе Microsoft Excel. Доступ к пакету «Анализ данных» находится на панели быстрого доступа «Данные». Если пакет «Анализ данных» неактивен, его следует подключить. Для этого в параметрах необходимо выбрать пункт «Настройки», в выпадающем меню внизу окна выбрать пункт «Настройки Excel» и нажать кнопку «Перейти...». В появившемся окне установить галочки напротив надстроек «Пакет анализа» и «Пакет анализа – VBA», затем нажать кнопку «ОК».

При расчете значений коэффициентов a и b_1 в пакете «Анализ данных» выбирается инструмент «Регрессия», затем указывается входной интервал Y (значения базовых стоимостей опорных населенных пунктов) и входной интервал X (значения численности населения опорных населенных пунктов). Результаты расчетов отобразятся на новом листе. Значение коэффициента a берется из строки « Y -пересечение», коэффициента b_1 – из строки «Переменная X_1 ».

Для определения базовых стоимостей из прил. 5 составляется выборка из десяти опорных населенных пунктов, находящихся в той же области, что и оцениваемый населенный пункт. Далее заполняется таблица с исходными данными для расчета базовой стоимости (табл. 3.1).

После заполнения табл. 3.1 с исходными данными по вышеприведенному алгоритму находятся уравнения регрессии для определения базовой стоимости по каждому виду использования земель. По данным уравнениям регрессии путем подстановки значения численности населения и площади оцениваемого населенного пункта находятся значения базовых стоимостей. Результаты расчета сводятся в табл. 3.2.

Таблица 3.1. Исходные данные для расчета базовой стоимости

Наименование населенного пункта	Население, тыс. чел.	Базовая стоимость, USD/м ²				
		Общественно-деловая зона	Жилая много-квартирная зона	Жилая усадебная зона	Производственная зона	Рекреационная зона

Таблица 3.2. Результаты расчета базовых стоимостей методом кадастровой оценки

Наименование населенного пункта	Население, тыс. чел.	Базовая стоимость, USD/м ² :				
		Общественно-деловая зона	Жилая много-квартирная зона	Жилая усадебная зона	Производственная зона	Рекреационная зона

3.3. Порядок расчета базовой стоимости земель населенного пункта по виду использования при применении комбинированного метода

Расчет базовой стоимости при использовании комбинированного метода производится рыночным методом. Для этого проводится индивидуальная оценка с целью определения рыночной стоимости типичных земельных участков, расположенных в различных частях населенного пункта, на основании одного или нескольких следующих методов расчета стоимости: сравнительного анализа продаж, выделения, распределения, остатка (для земли), прямой капитализации дохода, предполагаемого вида использования земель, и оформляются отчеты об оценке.

В данной лабораторной работе для определения рыночной стоимости земельных участков используется метод распределения. Расчет стоимости методом распределения производится в следующей последовательности:

- определение стоимости единого объекта недвижимого имущества;
- определение доли стоимости земельного участка;

– определение стоимости оцениваемого земельного участка.

Единый объект недвижимого имущества – это совокупность земельного участка и его недвижимых улучшений (капитальных строений, незавершенных законсервированных капитальных строений, многолетних насаждений) с учетом имущественных прав и ограничений (обременений) в отношении их.

Определение стоимости единого объекта недвижимого имущества может быть произведено рыночными методами оценки или индексным методом, описанными в СТБ 52.3.01–2011 «Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка стоимости капитальных строений (зданий, сооружений), не завершенных строительством объектов, изолированных помещений как объектов недвижимого имущества».

Наиболее вероятная доля стоимости оцениваемого земельного участка в стоимости единого объекта недвижимого имущества определяется путем анализа рыночной информации о стоимости (цене) аналогичных земельных участков и стоимости (цене) аналогичных единых объектов недвижимого имущества.

Доля стоимости земельных участков определяется путем деления стоимости (цены) аналогичных земельных участков на стоимость (цену) аналогичных единых объектов недвижимого имущества.

Доля стоимости 1 м² земельных участков определяется путем деления стоимости (цены) 1 м² аналогичных земельных участков на стоимость (цену) 1 м² аналогичных единых объектов недвижимого имущества.

Доля стоимости земельных участков (в том числе доля стоимости 1 м² земельных участков) может определяться с использованием метода статистического анализа.

Расчет стоимости оцениваемого земельного участка методом распределения с использованием доли стоимости земельного участка производится по формуле

$$V_L = V \cdot D_L, \quad (3.2)$$

где V_L – стоимость оцениваемого земельного участка;

V – стоимость единого объекта недвижимого имущества;

D_L – среднее значение доли стоимости земельного участка в стоимости единого объекта недвижимого имущества.

Базовая стоимость определяется по формуле:

$$BC_{НП} = \frac{\sum_{j=1}^m \frac{PC_{3У}}{K_{СВ}}}{m}, \quad (3.3)$$

где $BC_{\text{НП}}$ – базовая стоимость, руб.(USD)/м²;

$PC_{\text{ЗУ}}$ – рыночная стоимость типичного земельного участка, руб. (USD)/м²;

$K_{\text{СВ}}$ – сводный коэффициент влияния факторов оценки, с учетом площади их влияния, на кадастровую стоимость земель в оценочной зоне;

m – количество типичных земельных участков.

Количество типичных земельных участков зависит от достаточности рыночной информации для проведения индивидуальных оценок, но типичных земельных участков должно быть не менее пяти по каждому виду использования земель в населенном пункте.

В данной лабораторной работе вначале определяется базовая стоимость по виду использования «Жилая многоквартирная зона». При этом доля стоимости земельных участков в стоимости единых объектов недвижимого имущества определяется с использованием метода статистического анализа (регрессии).

Вначале составляется таблица с исходными данными для расчета доли стоимости земельных участков в стоимости единых объектов недвижимого имущества (табл. 3.3).

Таблица 3.3. Исходные данные для расчета доли стоимости земельных участков в стоимости единых объектов недвижимого имущества

Наименование населенного пункта	Население, тыс. чел.	Доля стоимости земельного участка в стоимости единого объекта недвижимого имущества

Исходные данные для табл. 3.3 определяются из прил. 5. Перечень опорных городов для расчета доли стоимости земельных участков в стоимости единых объектов недвижимого имущества остается таким же, как и при определении базовой стоимости методом кадастровой оценки.

После заполнения табл. 3.3 с исходными данными по алгоритму, приведенному в разделе 3.2, находится уравнение регрессии для определения доли стоимости земельного участка в стоимости единого объекта недвижимого имущества. По данному уравнению регрессии путем подстановки значения численности населения оцениваемого населенного пункта находится значение доли стоимости земельного участка в стоимости единого объекта недвижимого имущества.

Затем определяются значения стоимости типичных земельных участков в оцениваемом населенном пункте. Для этого из схемы оце-

ночного зонирования земель населенного пункта выбираются оценочные зоны с фактическим использованием земель «Жилая многоквартирная зона». По данным оценочным зонам определяется средняя по оценочной зоне рыночная стоимость 1 м² единого объекта недвижимого имущества.

Для учебных целей рыночная стоимость 1 м² единого объекта недвижимого имущества может быть определена в зависимости от нахождения оценочной зоны (большей части оценочной зоны) в том или ином радиусе пешеходной доступности. Диапазоны стоимостей 1 м² единого объекта недвижимого имущества в зависимости от нахождения оценочной зоны (большей части оценочной зоны) в том или ином радиусе пешеходной доступности приведены в прил. 6.

Стоимость типичного земельного участка, расположенного в оценочной зоне, определяется по формуле (2). Данные, необходимые для расчета стоимостей типичных земельных участков, сводятся в табл. 3.4.

Таблица 3.4. Данные для расчета стоимости типичных земельных участков

№ оценочной зоны	Стоимость 1 м ² единого объекта недвижимого имущества, USD	Доля стоимости земельного участка в стоимости единого объекта недвижимого имущества	Стоимость 1 м ² типичного земельного участка, USD

После определения стоимости типичных земельных участков рассчитывается базовая стоимость по виду использования «Жилая многоквартирная зона». Расчет производится по формуле (3.3). Данные, необходимые для расчета базовой стоимости, сводятся в табл. 3.5.

Значения сводного коэффициента влияния факторов оценки для вида использования земель «Жилая многоквартирная зона» берутся из табл. 2.2 лабораторной работы № 2.

Таблица 3.5. Данные для расчета базовой стоимости по виду использования «Жилая многоквартирная зона»

№ оценочной зоны	Стоимость 1 м ² типичного земельного участка, USD PC _{3y}	Сводный коэффициент влияния факторов оценки K _{CB}	PC _{3y} / K _{CB}

Базовые стоимости по остальным видам их использования рассчитываются по формуле

$$BC_{НП}^i = \frac{BC_{НП}^{ЖМ}}{K_{ЖМ}} \cdot K_i, \quad (3.4)$$

где $BC_{НП}^i$ – базовая стоимость по i -му виду использования земель;
 $BC_{НП}^{ЖМ}$ – базовая стоимость по виду использования «Жилая многоквартирная зона»;
 $K_{ЖМ}$ – коэффициент для вида использования земель «Жилая многоквартирная зона»;
 K_i – коэффициент для i -го вида использования земель.
 Значения коэффициентов для различных видов использования земель приведены в прил. 7.

Результаты определения базовой стоимости земель населенного пункта по виду использования комбинированным методом сводятся в табл. 3.6.

Таблица 3.6. Результаты расчета базовой стоимости комбинированным методом

Наименование населенного пункта	Население, тыс. чел.	Базовая стоимость, USD/м ²				
		Общественно-деловая зона	Жилая многоквартирная зона	Жилая усадебная зона	Производственная зона	Рекреационная зона

3.4. Обобщение результатов расчета базовой стоимости

На основании значений базовых стоимостей, полученных методом кадастровой оценки и комбинированным методом, определяется среднее значение базовых стоимостей как среднее арифметическое из базовых стоимостей, полученных методом кадастровой оценки (табл. 3.2), и базовых стоимостей, полученных комбинированным методом (табл. 3.6). Результаты расчета среднего значения базовых стоимостей сводятся в табл. 3.7.

Таблица 3.7. Результаты расчета базовой стоимости

Наименование населенного пункта	Население, тыс. чел.	Базовая стоимость, USD/м ²				
		Общественно-деловая зона	Жилая многоквартирная зона	Жилая усадебная зона	Производственная зона	Рекреационная зона

3.5. Расчет кадастровой стоимости земель оценочных зон

На основании обобщенных значений базовой стоимости земель, а также значений сводных коэффициентов влияния факторов оценки, рассчитанных в лабораторной работе № 2, устанавливаются значения кадастровых стоимостей земель оценочных зон оцениваемого населенного пункта. Расчет производится по формуле

$$КС = БС_{НП}^i \cdot К_{СВ}^i, \quad (3.5)$$

где $БС_{НП}^i$ – базовая стоимость по i -му виду использования земель;

$К_{СВ}^i$ – сводный коэффициент влияния факторов оценки для i -го вида использования земель.

Результаты расчета кадастровой стоимости земель оценочных зон населенного пункта сводятся в табл. 3.8.

Таблица 3.8. Значения кадастровых стоимостей земель в оценочных зонах

№ оценочной зоны	Площадь, м ²	Кадастровая стоимость 1 м ² земель в оценочных зонах									
		Общественно-деловая зона		Жилая усадебная зона		Жилая многоквартирная зона		Производственная зона		Рекреационная зона	
		руб.	USD	руб.	USD	руб.	USD	руб.	USD	руб.	USD

Лабораторная работа 4.

КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬ САДОВОДЧЕСКИХ ТОВАРИЩЕСТВ

4.1. Общая характеристика работы

Цель задания: ознакомиться с нормативной правовой базой и методикой, приобрести практические навыки по расчету кадастровой стоимости земель садоводческих товариществ.

Исходные данные:

- 1) значения факторов оценки земель в оценочных зонах садоводческих товариществ;
- 2) значения удельного показателя кадастровой стоимости земель в оценочных зонах в пределах районов Республики Беларусь;
- 3) значения минимальных кадастровых стоимостей 1 м² земель садоводческих товариществ в районах Республики Беларусь;
- 4) значения общего балла кадастровой оценки сельскохозяйственных земель в районах Республики Беларусь;
- 5) карта административно-территориального деления Республики Беларусь масштаба 1:500 000.

Содержание работы:

1. Ознакомление с порядком расчета и расчет кадастровой стоимости земель садоводческих товариществ при использовании метода кадастровой оценки.
2. Ознакомление с порядком расчета и расчет кадастровой стоимости земель садоводческих товариществ при использовании комбинированного метода.

В качестве объекта оценки выступают садоводческие товарищества одного из административных районов Республики Беларусь (определяются преподавателем по прил. 8).

В результате выполнения лабораторной работы студент представляет пояснительную записку с заполненными таблицами 4.1–4.3.

4.2. Порядок расчета кадастровой стоимости земель садоводческих товариществ при использовании метода кадастровой оценки

Расчет кадастровой стоимости земель садоводческих товариществ методом кадастровой оценки производится следующим образом:

– путем определения минимального значения кадастровой стоимости 1 м² земель садоводческих товариществ в прилегающих районах;

- путем выбора значений общего балла кадастровой оценки сельскохозяйственных земель в прилегающих районах;
- путем расчета соотношения между минимальным значением кадастровой стоимости 1 м² земель садоводческих товариществ и величиной общего балла кадастровой оценки сельскохозяйственных земель в прилегающих районах;
- определением кадастровой стоимости 1 м² земель садоводческих товариществ путем умножения общего балла кадастровой оценки сельскохозяйственных земель для района на величину соотношения между минимальным значением кадастровой стоимости 1 м² земель садоводческих товариществ в прилегающих районах и общим баллом кадастровой оценки сельскохозяйственных земель в прилегающих районах.

Перечень прилегающих к объекту оценки районов определяется студентом по карте административно-территориального деления Республики Беларусь. Минимальные значения кадастровой стоимости 1 м² земель садоводческих товариществ и значения общего балла кадастровой оценки сельскохозяйственных земель в районах Республики Беларусь приведены в прил. 9.

Расчет соотношения между минимальным значением кадастровой стоимости 1 м² земель садоводческих товариществ и величиной общего балла кадастровой оценки сельскохозяйственных земель производится по формуле

$$C = \frac{\sum_{i=1}^m \frac{KC_i}{OB_i}}{m}, \quad (4.1)$$

где C – соотношение между минимальным значением кадастровой стоимости 1 м² земель садоводческих товариществ и величиной общего балла кадастровой оценки сельскохозяйственных земель в прилегающих районах;

KC_i – минимальное значение кадастровой стоимости 1 м² земель садоводческих товариществ в i -м прилегающем районе, USD/м²;

OB_i – значение общего балла кадастровой оценки сельскохозяйственных земель в i -м прилегающем районе;

m – количество прилегающих районов.

Расчет кадастровой стоимости 1 м² земель садоводческих товариществ производится по формуле

$$KC = C \cdot OB, \quad (4.2)$$

где КС – значение кадастровой стоимости 1 м² земель садоводческих товариществ в оцениваемом районе, USD/м²;

С – соотношение между минимальным значением кадастровой стоимости 1 м² земель садоводческих товариществ и величиной общего балла кадастровой оценки сельскохозяйственных земель в прилегающих районах, рассчитанное по формуле (4.1);

ОБ – значение общего балла кадастровой оценки сельскохозяйственных земель в оцениваемом районе (прил. 9).

Исходные данные для расчета кадастровой стоимости земель садоводческих товариществ оцениваемого района сводятся в табл. 4.1. На основании данных табл. 4.1 по формулам (4.1) и (4.2) производится расчет кадастровой стоимости земель садоводческих товариществ оцениваемого района. Результаты расчета указываются студентом в тексте пояснительной записки.

Таблица 4.1. Исходные данные для расчета кадастровой стоимости земель садоводческих товариществ _____ района методом кадастровой оценки

№ п.п.	Наименование административного района	Минимальное значение кадастровой стоимости 1 м ² земель садоводческих товариществ в административном районе КС, USD/м ²	Значение общего балла кадастровой оценки сельскохозяйственных земель в административном районе ОБ	КС / ОБ
1				
2				
...				
<i>m</i>				
				Σ

4.3. Порядок расчета кадастровой стоимости земель садоводческих товариществ при использовании комбинированного метода

Расчет кадастровой стоимости земель садоводческих товариществ комбинированным методом производится в следующем порядке:

- определение факторов оценки в оценочных зонах;
- определение нормированных значений факторов оценки;
- определение сводного показателя оценки земель каждой оценочной зоны;
- определение удельного показателя кадастровой стоимости земель в оценочных зонах в пределах района (частей района);

– определение кадастровой стоимости 1 м² земель в оценочных зонах.

Факторы оценки земель в оценочных зонах определяются на основании перечня типовых факторов оценки земель садоводческих товариществ.

Для садоводческих товариществ используется следующий перечень типовых факторов оценки земель.

1. Расстояние до предполагаемого места проживания (границы населенного пункта) членов садоводческого товарищества.

2. Расстояние до остановки железнодорожного транспорта.

3. Число рейсов общественного автомобильного транспорта туда-обратно в день.

4. Пешеходная (менее 1000 м) доступность водоема.

5. Пешеходная (менее 1000 м) доступность лесного массива.

6. Обеспеченность (возможность подключения) электричеством.

7. Обеспеченность (возможность подключения) централизованным водоснабжением.

8. Обеспеченность (возможность подключения) централизованным газоснабжением.

9. Зона радиоактивного загрязнения (с возможностью проживания).

10. Наличие асфальтированного подъезда.

11. Состав земель, из которых выделялись земли садоводческих товариществ.

Значения типовых факторов для садоводческих товариществ оцениваемого района приведены в прил. 8.

Нормированные значения факторов оценки определяются следующим образом.

Значения фактора оценки, имеющего прямую связь со стоимостью земельных участков (число рейсов общественного автомобильного транспорта туда-обратно в день), делятся на максимальное значение фактора по району.

Для факторов оценки, имеющих обратную связь со стоимостью (расстояние до предполагаемого места проживания (границы населенного пункта) членов садоводческих товариществ, расстояние до остановки железнодорожного транспорта), минимальное значение фактора оценки делится на каждое значение фактора оценки в рамках района.

Верхний и нижний пределы нормирования определяются значениями факторов оценки и могут не совпадать с минимальным и максимальным значениями в случае, если эти значения отличаются от основного массива выборки.

Факторам оценки, выраженным значениями «да» или «нет» (пешеходная доступность водоема, пешеходная доступность лесного массива)

ва, обеспеченность (возможность подключения) электричеством, обеспеченность (возможность подключения) централизованным водоснабжением, наличие асфальтированного подъезда, обеспеченность (возможность подключения) централизованным газоснабжением, обеспеченность (возможность подключения) централизованным водоотведением), присваиваются числовые значения 1 или 0.

Фактор оценки «зона радиоактивного загрязнения (с возможностью проживания)» нормируется в соответствии с зоной радиоактивного загрязнения ближайшего населенного пункта согласно законодательству, действующему на дату кадастровой оценки (Закон Республики Беларусь от 12 ноября 1991 г. № 1227-ХІІ «О правовом режиме территорий, подвергшихся радиоактивному загрязнению в результате катастрофы на Чернобыльской АЭС»).

Фактор оценки «состав земель, из которых выделялись земли садоводческих товариществ» нормируется в соответствии со следующими коэффициентами: для пахотных земель – 1,00, луговых земель – 0,75, земель, занятых древесно-кустарниковой растительностью, – 0,50, прочих земель – 0,25.

Сводный показатель оценки земель каждой оценочной зоны определяется с использованием нормированных значений факторов оценки и весовой значимости каждого из факторов оценки по формуле

$$P_c = \frac{\sum N\Phi_i \times BZ_i}{\sum BZ_i}, \quad (4.3)$$

где P_c – сводный показатель оценки земель;

$N\Phi_i$ – нормированное значение i -го фактора оценки;

BZ_i – весовая значимость i -го фактора оценки.

Весовая значимость факторов оценки учитывает их влияние на кадастровую стоимость земель. Весовая значимость типовых факторов оценки приведена в прил. 10.

В случае исключения типовых факторов оценки весовая значимость каждого фактора оценки корректируется следующим образом: весовая значимость оставшихся факторов оценки перераспределяется пропорционально весам оставшихся факторов оценки.

Удельный показатель кадастровой стоимости земель в оценочных зонах определяется для района (его частей) путем нахождения средней величины соотношения между ценами продажи (предложения) или рыночными стоимостями 1 м² земельных участков и сводными показателями оценки земель в оценочных зонах, для которых известны цены

продажи (предложения) на земельные участки или определены их рыночные стоимости. В данной лабораторной работе определение удельного показателя кадастровой стоимости земель в оценочных зонах не производится. Значение удельного показателя кадастровой стоимости земель в оценочных зонах для садоводческих товариществ принимается равным 0,368.

Кадастровая стоимость 1 м² земель в оценочных зонах определяется умножением удельного показателя кадастровой стоимости земель в оценочных зонах района (его частей) на сводный показатель оценки земель оценочной зоны по формуле

$$КС = П_C \cdot П_y, \quad (4.4)$$

где КС – значение кадастровой стоимости 1 м² земель садоводческих товариществ в оцениваемом районе, USD/м²;

П_С – сводный показатель оценки земель;

П_у – удельный показатель кадастровой стоимости земель в оценочных зонах.

Исходные данные для расчета кадастровой стоимости земель садоводческих товариществ оцениваемого района комбинированным методом сводятся в табл. 4.2. Нормированные значения факторов оценки, а также результаты расчета кадастровой стоимости земель садоводческих товариществ оцениваемого района комбинированным методом сводятся в табл. 4.3.

Таблица 4.2. Исходные данные для расчета кадастровой стоимости земель садоводческих товариществ _____ района комбинированным методом

№ п.п.	Наименование садоводческого товарищества	Факторы оценки										
		Расстояние до предполагаемого места проживания (границы населенного пункта) членом садоводческого товарищества, км	Расстояние до остановки железнодорожного транспорта, км	Число рейсов общественного автомобильного транспорта туда-обратно в день	Пешеходная (менее 1000 м) доступность водосма	Пешеходная (менее 1000 м) доступность лесного массива	Обеспеченность (возможность подключения) электричеством	Обеспеченность (возможность подключения) централизованным водоснабжением	Обеспеченность (возможность подключения) централизованным газоснабжением	Зона радиоактивного загрязнения (с возможностью проживания)	Наличие асфальтированного подъезда	Состав земель, из которых выделялись земли садоводческих товариществ
1												
2												
...												
	min											
	max											

Таблица 4.3. Результаты расчета кадастровой стоимости земель садоводческих товариществ _____ района комбинированным методом

№ п.п.	Наименование садоводческого товарищества	Нормированные значения факторов оценки											Сводный показатель оценки земель Пс	Удельный показатель кадастровой стоимости земель в оценочных зонах Пу	Значение кадастровой стоимости 1 м ² земель садоводческих товариществ в оцениваемом районе, USD/м ²	
		Расстояние до предполагаемого места проживания (границы населенного пункта) членов садоводческого товарищества, км	Расстояние до остановки железнодорожного транспорта, км	Число рейсов общественного автомобильного транспорта туда-обратно в день	Пешеходная (менее 1000 м) доступность водоема	Пешеходная (менее 1000 м) доступность лесного массива	Обеспеченность (возможность подключения) электричеством	Обеспеченность (возможность подключения) централизованным водоснабжением	Обеспеченность (возможность подключения) централизованным газоснабжением	Зона радиоактивного загрязнения (с возможностью проживания)	Наличие асфальтированного подъезда	Состав земель, из которых выделялись земли садоводческих товариществ				
1																
2																
							...									
	Весовая значимость фактора оценки															

ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение 1

Факторы оценки и значения коэффициентов для земель жилых многоквартирных зон, жилых усадебных зон

Наименование фактора оценки	Значение коэффициента	
Доступность центра населенного пункта (пешеходная или общественным пассажирским транспортом)	до 10 минут	1,00
	10-20 минут	0,77
	21-30 минут	0,60
	31-40 минут	0,47
	41-50 минут	0,36
	свыше 50 минут	0,28
Обеспеченность (возможность подключения) централизованным газоснабжением	1,20	
Обеспеченность (возможность подключения) централизованным водоснабжением	1,10	
Обеспеченность (возможность подключения) централизованным водоотведением (канализацией)	1,05	
Обеспеченность (возможность подключения) централизованным теплоснабжением	1,05	
Пешеходная доступность (менее 500 м) центров жилых микрорайонов	1,10	
Пешеходная доступность (менее 1000) ботанических садов, парков и других территорий рекреационного назначения	1,10	
Санитарно-защитная зона и/или зона превышения допустимого шума, вибрации (от железных дорог, аэродрома)	0,90	
Состояние атмосферного воздуха:	благоприятное	1,00
	относительно благоприятное (относительно неблагоприятное)	0,95
	неблагоприятное	0,90
Загрязнение земель химическими веществами	0,95	
Грунты под строительство:	благоприятные	1,00
	относительно благоприятные	0,95
	неблагоприятные	0,90
Ограничения прав застройки	0,95	

Факторы оценки и значения коэффициентов для земель производственных зон

Наименование фактора оценки	Значение коэффициента	
Доступность центра населенного пункта (пешеходная или общественным пассажирским транспортом)	до 10 минут	1,00
	10-20 минут	0,77
	21-30 минут	0,60
	31-40 минут	0,47
	41-50 минут	0,36
	свыше 50 минут	0,28
Обеспеченность (возможность подключения) централизованным газоснабжением	1,20	
Обеспеченность (возможность подключения) централизованным водоснабжением	1,10	
Обеспеченность (возможность подключения) централизованным водоотведением (канализацией)	1,05	
Обеспеченность (возможность подключения) централизованным теплоснабжением	1,05	
Санитарно-защитная зона и/или зона превышения допустимого шума, вибрации (от железных дорог, аэродрома)	0,90	
Состояние атмосферного воздуха:	благоприятное	1,00
	относительно благоприятное (относительно неблагоприятное)	0,95
	неблагоприятное	0,90
Загрязнение земель химическими веществами	0,95	
Грунты под строительство:	благоприятные	1,00
	относительно благоприятные	0,95
	неблагоприятные	0,90
Расположение в существующих промышленных, коммунально-складских зонах, имеющих удобные транспортные связи	1,20	
Ограничения прав застройки	0,95	

Факторы оценки и значения коэффициентов для земель общественно-деловых зон

Наименование фактора оценки	Значение коэффициента	
Доступность центра населенного пункта (пешеходная или общественным пассажирским транспортом)	до 10 минут	1,00
	10-20 минут	0,77
	21-30 минут	0,60
	31-40 минут	0,47
	41-50 минут	0,36
	свыше 50 минут	0,28
Обеспеченность (возможность подключения) централизованным газоснабжением	1,20	
Обеспеченность (возможность подключения) централизованным водоснабжением	1,10	
Обеспеченность (возможность подключения) централизованным водоотведением (канализацией)	1,05	
Обеспеченность (возможность подключения) централизованным теплоснабжением	1,05	
Санитарно-защитная зона и/или зона превышения допустимого шума, вибрации (от железных дорог, аэродрома)	0,90	
Состояние атмосферного воздуха:	благоприятное	1,00
	относительно благоприятное (относительно неблагоприятное)	0,95
	неблагоприятное	0,90
Загрязнение земель химическими веществами	0,95	
Грунты под строительство:	благоприятные	1,00
	относительно благоприятные	0,95
	неблагоприятные	0,90
Ограничения прав застройки	0,95	
Земли расположены в пределах территорий рекреационного назначения (ботанические сады, парки и другие)	1,05	
Земли расположены в пределах территорий историко-культурного назначения	1,05	

Факторы оценки и значения коэффициентов для земель рекреационных зон

Наименование фактора оценки	Значение коэффициента	
Доступность центра населенного пункта (пешеходная или общественным пассажирским транспортом)	до 10 минут	1,00
	10-20 минут	0,77
	21-30 минут	0,60
	31-40 минут	0,47
	41-50 минут	0,36
	свыше 50 минут	0,28
Обеспеченность (возможность подключения) централизованным газоснабжением	1,20	
Обеспеченность (возможность подключения) централизованным водоснабжением	1,10	
Обеспеченность (возможность подключения) централизованным водоотведением (канализацией)	1,05	
Обеспеченность (возможность подключения) централизованным теплоснабжением	1,05	
Санитарно-защитная зона и/или зона превышения допустимого шума, вибрации (от железных дорог, аэродрома)	0,90	
Состояние атмосферного воздуха:	благоприятное	1,00
	относительно благоприятное (относительно неблагоприятное)	0,95
	неблагоприятное	0,90
Загрязнение земель химическими веществами	0,95	
Грунты под строительство:	благоприятные	1,00
	относительно благоприятные	0,95
	неблагоприятные	0,90
Ограничения прав застройки	0,95	
Заповедные и/или природоохранные территории	1,20	
Территории оздоровительного назначения	1,06	

Исходные данные для определения базовой стоимости земель населенных пунктов

Населенный пункт	Население, тыс. чел.	Базовая стоимость по виду использования, USD/м ²					Доля стоимости земельного участка в стоимости единого объекта недвижимо- го имущества, %
		Общественно-деловая зона	Жилая многоквартирная зона	Производственная зона	Жилая усадебная зона	Рекреационная зона	
1	2	3	4	5	6	7	8
Брестская область							
Барановичи	178,4	36,07	39,39	26,64	11,43	4,88	9,78
Берёза	29,4	36,86	26,07	17,84	6,49	3,69	4,72
Ганцевичи	13,9	16,56	9,93	7,98	3,88	1,69	3,53
Дрогичин	14,6	16,21	10,38	7,91	3,99	1,66	3,09
Жабинка	12,8	29,22	18,08	14,43	6,47	3,03	2,97
Иваново	16,4	14,63	10,60	7,80	2,97	1,49	4,00
Ивацевичи	24,2	24,19	16,03	11,41	4,77	2,13	4,23
Каменец	8,4	14,58	9,51	7,01	3,17	1,45	1,99
Кобрин	51,2	39,70	24,88	19,32	7,06	3,46	6,63
Лунинец	24,3	16,27	12,95	9,28	4,27	1,64	4,55
Ляховичи	11,7	29,62	19,62	14,21	6,54	2,96	3,49
Малорита	11,5	12,36	8,55	6,62	2,73	1,26	3,21
Пинск	130,8	53,31	42,50	17,82	9,94	5,82	10,51
Пружаны	19,0	25,29	16,87	12,84	4,34	1,92	3,96

Продолжение прил. 5

1	2	3	4	5	6	7	8
Столин	12,5	8,58	6,06	4,65	1,88	0,85	2,88
Витебская область							
Бешенковичи	7,3	12,30	8,00	6,03	2,67	1,23	2,01
Браслав	9,5	11,87	8,31	6,42	2,61	1,18	2,49
Верхнедвинск	7,3	17,21	13,46	8,40	3,20	1,72	3,02
Глубокое	18,2	31,64	21,04	15,50	6,58	3,16	4,56
Городок	12,9	11,78	9,41	6,41	2,21	1,01	3,98
Докшицы	6,6	18,06	12,50	8,71	3,69	1,80	4,23
Дубровно	8,0	12,74	8,09	6,25	1,87	0,89	2,45
Лепель	17,3	19,63	13,39	10,47	4,26	2,13	4,02
Лиозно	6,8	8,67	7,33	4,68	1,57	0,72	2,74
Миоры	8,1	11,77	8,32	6,37	2,56	1,17	2,31
Орша	116,0	36,86	26,07	17,84	6,49	3,69	8,69
Полоцк	82,6	43,71	34,82	25,03	4,66	4,37	7,48
Поставы	19,8	23,79	15,88	11,74	4,72	2,12	3,24
Россоны	5,4	12,14	8,37	5,92	2,41	1,21	2,34
Сенно	8,0	10,30	6,93	5,04	2,31	1,02	2,66
Толочин	10,2	14,84	9,58	7,28	3,19	1,48	3,85
Ушачи	5,5	9,01	8,13	4,28	1,96	0,92	2,75
Чашники	9,4	9,68	6,77	5,23	2,04	0,97	3,01
Шарковщина	6,9	14,32	9,98	7,04	2,93	1,12	2,43
Шумилино	7,5	8,02	5,65	4,36	1,74	0,79	2,89
Гомельская область							
Брагин	3,9	5,40	3,67	2,64	1,22	0,60	2,01
Буда-Кошелёво	9,0	11,67	7,40	5,74	1,94	0,92	3,01
Ветка	7,9	9,70	9,49	4,78	2,09	1,01	3,00
Добруш	18,3	11,35	9,63	7,12	2,47	1,13	4,11
Ельск	9,7	9,46	6,58	4,59	1,56	0,96	3,76

Житковичи	15,9	12,26	7,99	6,09	2,09	1,21	4,23
Жлобин	80,2	34,78	25,44	17,38	4,43	2,13	7,54
Калинковичи	38,4	16,09	18,85	8,04	3,40	1,64	5,68
Корма	6,2	7,56	4,90	3,69	1,63	0,78	2,23
Лельчицы	10,6	8,51	5,33	4,18	1,97	0,85	3,22
Лосев	7,0	12,25	7,91	5,98	2,09	1,47	2,48
Мозырь	108,8	71,90	45,68	34,88	10,91	5,80	9,89
Наровля	8,1	8,65	5,60	4,23	1,57	0,72	2,02
Октябрьский	7,8	10,01	6,84	5,00	1,36	1,01	2,24
Петриков	10,6	9,99	7,06	4,85	1,79	0,76	4,00
Речица	75,0	29,60	19,82	1,68	4,30	2,08	8,74
Рогачёв	33,7	25,72	17,50	12,49	2,74	1,32	6,82
Светлогорск	69,9	27,06	17,60	13,42	5,11	2,49	7,59
Хойники	13,8	9,63	6,15	4,78	1,22	0,58	3,84
Чечерск	7,6	11,48	7,54	5,57	1,81	0,86	2,64
Гродненская область							
Волковыск	55,0	39,64	33,08	21,72	8,33	3,58	5,98
Вороново	6,5	11,20	7,59	5,93	2,80	1,06	2,35
Дятлово	7,8	10,97	7,66	5,81	2,51	1,20	2,48
Зельва	7,2	12,64	8,13	6,22	2,71	1,26	2,86
Ивье	9,7	8,21	5,77	4,36	1,93	0,85	3,08
Кореличи	6,8	9,77	7,91	4,74	2,12	1,03	2,91
Лида	97,6	55,14	48,90	29,13	6,98	3,19	9,83
Мосты	16,6	17,74	11,25	8,76	3,98	1,96	4,25
Новогрудок	30,7	37,74	24,33	12,01	4,53	2,06	6,20
Ошмяны	14,8	11,68	7,47	5,75	2,49	1,24	3,09
Островец	8,3	12,41	8,00	6,18	1,90	0,80	2,58
Свислочь	6,9	10,24	7,44	4,97	2,32	1,06	2,46
Слоним	48,8	19,67	14,41	10,72	4,40	1,93	7,03
Сморгонь	36,2	26,16	29,76	11,46	5,36	1,26	6,23
Щучин	15,0	14,89	10,67	8,02	3,35	1,48	3,47

1	2	3	4	5	6	7	8
Минская область							
Березино	12,0	7,43	5,20	4,16	1,68	0,81	3,29
Борисов	180,1	50,67	49,00	17,15	6,73	2,93	10,55
Вилейка	28,3	18,13	11,47	9,03	3,82	1,81	4,72
Воложин	11,1	15,61	10,86	8,48	3,64	1,72	3,57
Дзержинск	24,9	39,22	28,96	15,82	6,02	2,01	4,28
Клецк	10,2	10,56	7,81	5,85	2,27	1,02	2,99
Копьель	10,5	9,08	5,61	4,86	2,19	0,84	3,03
Крупки	7,9	12,71	8,97	6,92	2,86	1,31	2,64
Логойск	11,0	30,79	22,42	16,79	7,78	3,21	2,89
Любань	11,9	7,71	5,18	4,14	1,68	0,77	2,80
Марьина Горка	21,3	39,96	38,00	19,39	10,16	4,52	4,01
Молодечно	97,6	51,44	44,75	24,71	7,44	3,20	8,47
Мядель	7,1	3,32	2,27	1,82	0,75	0,34	2,46
Несвиж	14,3	19,35	12,99	9,38	4,11	1,93	3,17
Слуцк	61,4	36,05	24,16	17,76	4,22	1,75	7,48
Смолевичи	15,3	21,16	15,26	9,65	3,97	1,09	2,99
Солигорск	102,3	140,75	85,99	85,85	38,48	11,84	12,02
Старые Дороги	11,1	11,71	7,64	5,81	2,55	1,22	3,47
Столбцы	15,4	14,47	9,91	7,20	3,30	1,45	3,80
Узда	9,7	11,45	7,46	5,58	1,89	0,87	2,64
Червень	9,8	9,27	6,37	5,02	2,14	1,02	2,33
Могилевская область							
Бельнич	10,7	10,39	6,71	5,03	2,24	1,08	2,44
Бобруйск	217,1	44,80	42,87	22,06	6,11	2,78	11,74
Быхов	16,1	12,30	7,87	6,03	2,00	0,94	3,40
Глуск	7,8	8,45	6,51	4,51	1,70	0,76	2,80
Горки	34,0	26,67	14,73	13,11	6,76	2,66	4,47

Дрибин	3,1	9,71	6,22	4,75	2,07	1,00	2,01
Кировск	9,0	11,45	7,26	5,57	2,09	1,01	2,88
Климовичи	17,1	12,39	8,04	6,02	1,36	1,24	4,03
Кличев	7,1	13,30	8,72	6,47	2,84	1,36	3,10
Костоковичи	17,0	11,35	7,37	5,26	2,42	1,17	3,51
Краснополье	6,5	8,70	6,91	4,26	1,87	0,97	2,08
Кричев	27,1	11,78	12,90	5,75	4,24	2,00	4,50
Круглое	7,3	12,58	9,72	5,55	2,16	0,88	2,75
Мстиславль	11,6	11,13	7,21	5,29	2,40	1,12	3,55
Осиповичи	32,4	26,67	16,88	13,31	4,22	2,00	5,40
Славгород	8,3	7,62	5,01	3,70	1,67	0,80	2,63
Хотимск	6,8	5,39	3,53	2,60	1,18	0,60	2,47
Чаусы	10,7	10,11	7,50	5,56	1,86	0,79	3,33
Чериков	8,5	10,24	7,16	5,58	2,15	0,99	2,25
Шклов	17,8	23,77	18,66	11,67	5,06	2,37	3,74

**Диапазоны стоимостей 1 м² единого объекта недвижимого имущества
в зависимости от нахождения оценочной зоны
(большей части оценочной зоны) в том или ином радиусе
пешеходной доступности**

Пешеходная доступность центра населенного пункта, мин	Диапазон стоимостей 1 м ² единого объекта недвижимого имущества, USD
До 10	800 – 900
10 – 20	700 – 800
21 – 30	600 – 700
31 – 40	500 – 600
41 – 50	400 – 500
Свыше 50	300 – 400

Значения коэффициентов для различных видов использования земель

Вид использования земель	Значение коэффициента
Жилая многоквартирная зона	0,60
Жилая усадебная зона	0,20
Общественно-деловая зона	1,00
Производственная зона	0,48
Рекреационная зона	0,10

Перечень садоводческих товариществ оцениваемого района

№ п.п.	Наименование садоводческого товарищества	Факторы оценки										
		Расстояние до предлагаемого места проживания (границы населенного пункта) членом садоводческого товарищества, км	Расстояние до остановки железнодорожного транспорта, км	Число рейсов общественного автомобильного транспорта туда-обратно в день	Пешеходная (менее 1000 м) доступность водоема	Пешеходная (менее 1000 м) доступность лесного массива	Обеспеченность (возможность подключения) электричеством	Обеспеченность (возможность подключения) централизованным водоснабжением	Обеспеченность (возможность подключения) централизованным газоснабжением	Зона радиоактивного загрязнения (с возможностью проживания)	Наличие асфальтированного подъезда	Состав земель, из которых выделялись земли садоводческих товариществ
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1	СТ «Аграрник»	17	2,2	0	Да	Да	Да	Да	Нет	0,8	Грунт	0,95
2	СТ «Банковец»	18	0,9	0	Да	Да	Да	Нет	Нет	0,8	Грунт	0,95
3	ПСК «Березка»	14	2,4	0	Да	Да	Да	Нет	Нет	1,0	Грунт	0,96
4	СТ «Вита»	19	0,7	0	Да	Да	Да	Нет	Нет	0,8	Грунт	0,95

5	СТ «Вендорож»	27	0,6	0	Да	Да	Да	Нет	Нет	0,8	Грунт	0,95
6	СТ «Гвоздика»	18	3,5	0	Нет	Да	Да	Нет	Нет	0,8	Грунт	0,75
7	ПСК «Далила»	16	1,0	0	Да	Да	Да	Нет	Нет	0,8	Грунт	0,95
8	ПСК «Двуречье»	16	0,9	0	Да	Да	Да	Нет	Нет	0,8	Грунт	0,75
9	СТ «Дубок-2»	18	3,5	0	Нет	Да	Да	Нет	Нет	0,8	Асфальт	0,95
10	ПСК «Залесье»	21	3,6	5	Да	Да	Да	Нет	Нет	0,8	Грунт	0,95
11	СТ «Гороно»	16	3,6	5	Да	Да	Да	Нет	Нет	0,8	Асфальт	0,55
12	СТ «Источник»	16	3,6	5	Да	Да	Да	Нет	Нет	0,8	Асфальт	0,75
13	ТСК «Коммунальник»	21	4,4	5	Да	Да	Да	Нет	Нет	0,8	Грунт	0,75
14	СТ «Красная звезда»	21	0,1	0	Да	Да	Да	Нет	Нет	0,8	Грунт	0,75
15	СТ «Кожзавод»	16	3,6	5	Да	Да	Да	Нет	Нет	0,8	Асфальт	0,55
16	СТ ОАО «Лента»	1	1,2	5	Да	Да	Да	Нет	Нет	0,8	Асфальт	0,55
17	СТ «Металлург-1»	16	3,6	5	Да	Да	Да	Да	Нет	0,8	Асфальт	0,55
18	СТ «Заречье»	21	2,1	5	Да	Да	Да	Нет	Нет	0,8	Грунт	0,55
19	СТ «Политехник»	16	3,6	5	Да	Да	Да	Нет	Нет	0,8	Асфальт	0,55
20	СТ «Позитив»	18	2,2	0	Да	Да	Да	Нет	Нет	0,8	Асфальт	0,73
21	ПСК «Садко»	18	4,5	4	Да	Да	Да	Да	Нет	0,8	Асфальт	0,76
22	ПСК «Сантехник»	21	1,4	0	Да	Да	Да	Нет	Нет	0,8	Грунт	0,75
23	СТ «Стромшина»	16	3,6	5	Нет	Да	Да	Нет	Нет	0,8	Асфальт	0,55
24	СТ «Росинка»	23	1,3	0	Да	Да	Нет	Нет	Нет	0,8	Полевая	0,95
25	СТ «Степи»	27	0,9	0	Нет	Да	Да	Нет	Нет	0,8	Грунт	0,95
26	СТ «Труд»	27	1,3	0	Нет	Да	Да	Нет	Нет	0,8	Асфальт	0,75
27	СТ «Текстильщик»	16	3,6	5	Нет	Да	Да	Нет	Нет	0,8	Асфальт	0,55
28	СТ «Транспортник»	16	2,1	5	Да	Да	Да	Нет	Нет	0,8	Асфальт	0,55
29	СТ «Урожайный»	27	0,5	0	Нет	Да	Да	Нет	Нет	0,8	Грунт	0,95
30	СТ «Облуправление»	16	3,6	5	Да	Да	Да	Нет	Нет	0,8	Асфальт	0,55
31	СТ «Химик»	18	1,4	0	Да	Да	Да	Нет	Нет	0,8	Асфальт	0,95
32	СТ «Химик-3»	16	3,6	5	Да	Да	Да	Нет	Нет	0,8	Асфальт	0,55
33	СТ «Хоново-2»	27	0,5	0	Нет	Да	Да	Нет	Нет	0,8	Грунт	0,75

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
34	СТ «Центральный»	27	0,8	0	Нет	Да	Нет	Нет	Нет	0,8	Грунт	0,95
35	СТ «Энергетик-1»	16	3,6	5	Да	Да	Да	Нет	Нет	0,8	Асфальт	0,55
36	СТ «Электродвигатель»	16	3,6	5	Да	Да	Да	Нет	Нет	0,8	Асфальт	0,95
37	СТ «Юрист»	18	2,2	0	Да	Да	Да	Да	Нет	0,8	Грунт	0,75
38	СТ «Гигиенист»	22	0,7	0	Нет	Да	Да	Нет	Нет	1,0	Грунт	0,96
39	СТ «Жуково»	4	1,4	0	Нет	Да	Да	Нет	Нет	1,0	Асфальт	0,76
40	СТ «Жнивень»	22	1,5	0	Нет	Да	Да	Нет	Нет	1,0	Грунт	0,96
41	СТ «Журавинка»	22	1,7	0	Нет	Да	Да	Нет	Нет	1,0	Грунт	0,96
42	СТ «Дубровенка»	4	2,6	0	Нет	Да	Да	Нет	Нет	1,0	Грунт	0,96
43	СТ «Заря-2»	22	1,9	0	Нет	Да	Да	Нет	Нет	1,0	Грунт	0,96
44	ПСК «Вагонник»	20	1,3	0	Нет	Да	Нет	Нет	Нет	1,0	Грунт	0,96
45	СТ «Лужки»	14	6,9	0	Да	Да	Да	Нет	Нет	1,0	Грунт	0,96
46	СТ «Мелодия»	22	0,3	0	Нет	Да	Да	Нет	Нет	1,0	Грунт	0,96
47	СТ «МПМК-268»	14	6,9	0	Да	Да	Да	Нет	Нет	1,0	Асфальт	0,96
48	СТ «Надея»	22	0,9	0	Нет	Да	Да	Нет	Нет	1,0	Грунт	0,96
49	СТ «Наука»	22	0,6	0	Нет	Да	Да	Нет	Нет	1,0	Грунт	0,96
50	СТКПД	22	2,2	0	Нет	Да	Нет	Нет	Нет	1,0	Асфальт	0,96
51	СТ «Облагропромэнерго»	22	0,2	0	Нет	Да	Да	Нет	Нет	1,0	Грунт	0,96
52	СТ «Лотос»	7	2,1	0	Нет	Да	Да	Нет	Нет	1,0	Асфальт	0,96
53	ПСК «Могилевдрев»	7	1,8	0	Нет	Да	Да	Нет	Нет	1,0	Асфальт	0,96
54	СТ «Гвоздика-2»	22	1,2	0	Нет	Да	Да	Нет	Нет	1,0	Грунт	0,76
55	СТ «Речки-2»	24	2,4	0	Нет	Да	Да	Нет	Нет	1,0	Асфальт	0,96
56	СТ «Стройтрест-12»	22	1,8	0	Нет	Да	Да	Нет	Нет	1,0	Грунт	0,96
57	СТ «Сакавик»	22	1,8	0	Нет	Да	Да	Нет	Нет	1,0	Грунт	0,96
58	СТ «СЖБ ППСО»	14	6,3	2	Нет	Да	Да	Нет	Нет	1,0	Грунт	0,96
59	СТ «Светлана»	22	1,6	0	Нет	Да	Да	Нет	Нет	1,0	Грунт	0,96
60	СТ «Эдельвейс»	22	3	0	Нет	Да	Да	Нет	Нет	1,0	Асфальт	0,96
61	СТ «Экономист»	22	0,4	0	Нет	Да	Да	Нет	Нет	1,0	Грунт	0,96

62	ПСК «Березка-1»	24	0,9	0	Да	Да	Да	Нет	Нет	0,8	Асфальт	0,75
63	СТ «Натуралист»	19	7,6	3	Да	Да	Да	Нет	Нет	0,6	Асфальт	0,95
64	СТ «Дахва»	18	6,5	3	Да	Да	Да	Нет	Нет	0,6	Грунт	0,75
65	ПСК «Мелиоратор-1»	18	6,6	3	Да	Да	Да	Нет	Нет	0,8	Асфальт	0,55
66	СТ «Радуга»	18	6,5	3	Да	Да	Да	Нет	Нет	0,6	Асфальт	0,76
67	СТ «Березка»	18	5,5	3	Да	Да	Да	Нет	Нет	0,6	Асфальт	0,95
68	СТ ПЭС	12	5,5	3	Да	Да	Да	Нет	Нет	1,0	Асфальт	0,55
69	ПСК «Энергоназор»	18	7,1	3	Да	Да	Да	Нет	Нет	0,8	Асфальт	0,55
70	СТ «Электрик»	18	3,5	3	Нет	Да	Да	Нет	Нет	0,8	Асфальт	0,55
71	СТ «Стройтрест-17»	18	7,1	3	Да	Да	Да	Нет	Нет	0,8	Асфальт	0,55
72	СТ «Химик-1»	18	7,1	3	Да	Да	Да	Нет	Нет	0,8	Асфальт	0,55
73	СТ «Пуша»	18	7,1	3	Да	Да	Да	Нет	Нет	0,8	Асфальт	0,55
74	СТ «Страховщик»	24	8,4	0	Да	Да	Да	Нет	Нет	0,8	Грунт	0,75
75	СТ «Технолог»	24	1,4	0	Да	Да	Да	Нет	Нет	0,8	Грунт	0,75
76	СТ «Стайки»	24	1,4	0	Да	Да	Да	Нет	Нет	0,8	Грунт	0,75
77	ПСК «Красница»	12	1,0	4	Нет	Да	Да	Нет	Нет	0,8	Грунт	0,95
78	СТ «Мелиоратор»	16	0,9	0	Да	Да	Да	Нет	Нет	1,0	Асфальт	0,76
79	СТ «Связист»	14	0,2	0	Да	Да	Да	Нет	Нет	1,0	Грунт	0,96
80	СТ «Озерный»	14	1,4	0	Да	Да	Да	Нет	Нет	1,0	Асфальт	0,96
81	СТ «Дубок»	8	1,4	0	Да	Да	Да	Нет	Нет	1,0	Грунт	0,96
82	СТ «Пивовар»	14	2,3	0	Нет	Да	Да	Нет	Нет	1,0	Грунт	0,96
83	СТ «Профилактик-1»	8	0,2	0	Да	Да	Да	Нет	Нет	1,0	Грунт	0,76
84	ПСК «Нектар»	8	1,6	0	Нет	Да	Да	Нет	Нет	1,0	Грунт	0,96
85	СТ «Урожай-2»	14	3,4	0	Нет	Да	Да	Нет	Нет	1,0	Асфальт	0,96
86	СТ ПО «Ольса»	14	3,4	0	Нет	Да	Да	Нет	Нет	1,0	Асфальт	0,96
87	СТ «Радуга»	12	0,7	0	Нет	Да	Нет	Нет	Нет	1,0	Асфальт	0,96
88	СТ «Поречки»	12	0,9	0	Нет	Да	Да	Нет	Нет	1,0	Грунт	0,96
89	СТ «Багда»	16	1,1	0	Да	Нет	Нет	Нет	Нет	1,0	Грунт	0,76
90	СТ «Ивушка»	16	1,1	0	Да	Нет	Нет	Нет	Нет	1,0	Грунт	0,76
91	ПСК «Ветеран»	16	1,1	0	Да	Нет	Нет	Нет	Нет	1,0	Грунт	0,76
92	СТ «Маргарита»	16	1,1	0	Да	Нет	Нет	Нет	Нет	1,0	Грунт	0,76

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
94	СТ «Политехник»	14	2,3	0	Нет	Да	Да	Нет	Нет	1,0	Грунт	0,76
95	ПСК «Газовик»	13	1,0	0	Нет	Да	Да	Нет	Нет	1,0	Асфальт	0,96
96	ПСК «Дары»	2	1,6	0	Нет	Да	Да	Нет	Нет	1,0	Грунт	0,76
97	СТ «Надея»	12	0,6	0	Нет	Да	Да	Нет	Нет	1,0	Грунт	0,96
98	ПСК «Ленок»	14	3,4	0	Нет	Да	Да	Нет	Нет	1,0	Асфальт	0,76
99	СТ «Ильинка»	7	6,0	5	Нет	Нет	Да	Нет	Нет	1,0	Асфальт	0,96
100	СТ Бобровичи»	12	9,3	5	Да	Да	Да	Нет	Нет	0,8	Грунт	0,76
101	СТ ПМК-234	12	9,3	5	Да	Да	Да	Нет	Нет	1,0	Грунт	0,76
102	СТ «Авиатор»	12	9,3	5	Да	Да	Да	Нет	Нет	0,8	Грунт	0,76
103	СТ «Росинка»	16	7,6	2	Нет	Да	Да	Нет	Нет	1,0	Грунт	0,96
104	СТ «Березка-2»	12	8,2	5	Да	Да	Да	Нет	Нет	1,0	Грунт	0,76
105	СТ «Марианна»	7	6,0	5	Нет	Нет	Да	Нет	Нет	1,0	Грунт	0,96
106	СТ «Нарцисс»	12	8,2	5	Да	Да	Да	Нет	Нет	1,0	Грунт	0,96
107	СТ «Лента»	12	9,3	5	Да	Да	Да	Нет	Нет	1,0	Асфальт	0,96
108	ПСК «Адраджэнне»	12	6,8	5	Да	Да	Да	Нет	Нет	1,0	Гравий	0,96
109	СТ «Монтажник»	12	8,2	5	Да	Да	Да	Нет	Нет	1,0	Асфальт	0,76
110	ПСК «Крыница»	13	6,8	5	Да	Да	Нет	Нет	Нет	1,0	Грунт	0,96
111	СТ МССК	8	6,7	5	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	1,0	Грунт	0,75
112	СТ «Мосток»	16	6,8	0	Да	Да	Да	Нет	Нет	1,0	Грунт	0,76
113	СТ «Водник»	16	6,8	0	Да	Да	Да	Нет	Нет	1,0	Грунт	0,76
114	СТ «Профилактик-2»	16	6,0	0	Да	Да	Да	Нет	Нет	1,0	Грунт	0,76
115	СТ «Ромашка»	16	6,0	0	Да	Да	Да	Нет	Нет	1,0	Грунт	0,76
116	ПСК «Черемушки»	16	6,0	0	Да	Да	Да	Нет	Нет	1,0	Грунт	0,76
117	СТ «Ремонтник»	16	7,5	8	Нет	Да	Да	Нет	Нет	1,0	Грунт	0,76
118	СТ «Сосны»	16	7,5	8	Нет	Да	Да	Нет	Нет	1,0	Грунт	0,76
119	СТ «Восточный»	16	7,5	8	Нет	Да	Да	Нет	Нет	1,0	Грунт	0,96
120	СТ «Заря»	16	6,1	0	Да	Да	Да	Нет	Нет	1,0	Грунт	0,96
121	СТ «Родничок»	16	6,8	0	Да	Да	Да	Нет	Нет	1,0	Грунт	0,96

122	СТ «Физик»	27	1,3	0	Нет	Да	Да	Нет	Нет	1,0	Асфальт	0,95
123	СТ «Хоново»	27	0,8	0	Нет	Да	Да	Нет	Нет	0,8	Грунт	0,75
124	СТ «Швейник»	27	0,5	0	Нет	Да	Да	Нет	Нет	0,8	Грунт	0,75
125	ПСК «Рассвет»	27	1,5	0	Нет	Да	Да	Нет	Нет	1,0	Грунт	0,75
126	СТ «Гарант»	27	2,0	0	Нет	Да	Да	Нет	Нет	1,0	Грунт	0,75
127	СТ «Гея»	27	1,5	0	Нет	Да	Да	Нет	Нет	1,0	Грунт	0,75
128	СТ «Ромашка»	27	1,5	0	Нет	Да	Да	Нет	Нет	1,0	Грунт	0,75
129	СТ «Мебельщик»	28	2,0	0	Нет	Да	Да	Нет	Нет	1,0	Грунт	0,75
130	ПСК «Монтажник»	27	10	3	Нет	Да	Да	Нет	Нет	0,8	Грунт	0,75
131	ПСК «Пищик»	26	10	3	Нет	Да	Да	Нет	Нет	0,8	Асфальт	0,75
132	СТ «Серебрянка»	27	0,8	0	Нет	Да	Да	Нет	Нет	0,8	Грунт	0,95
133	СТ «Лесное»	11	0,2	0	Нет	Да	Да	Нет	Нет	1,0	Грунт	0,96
134	СТ «Пищик»	11	0,3	0	Нет	Да	Да	Нет	Нет	1,0	Грунт	0,96
135	СТ «Спутник»	9	5,1	5	Да	Да	Да	Нет	Нет	1,0	Грунт	0,96
136	СТ «Днепр»	1	3,9	8	Да	Да	Нет	Нет	Нет	1,0	Грунт	0,76
137	СТ «Днепр-1»	9	5,1	5	Нет	Да	Да	Да	Нет	1,0	Грунт	0,96
138	СТ «Днепр-2»	4	5,2	4	Да	Да	Да	Нет	Нет	1,0	Асфальт	0,76
139	СТ «Родник»	4	5,2	4	Нет	Да	Да	Нет	Нет	1,0	Асфальт	0,76
140	СТ «Урожай (РОВД)»	3	3,9	16	Да	Да	Да	Нет	Нет	1,0	Грунт	0,76
141	СТ «Колосок»	2	3,4	16	Да	Да	Да	Нет	Нет	1,0	Грунт	0,96
142	СТ «Ремонтник»	40	2,7	0	Да	Да	Да	Нет	Нет	0,8	Грунт	0,95
143	СТ «Новая нива»	40	0,9	0	Нет	Да	Да	Нет	Нет	0,8	Грунт	0,95
144	СТ «Дубок»	40	2,0	0	Нет	Да	Да	Нет	Нет	0,8	Грунт	0,95
145	СТ «Оптимист»	40	0,6	0	Нет	Да	Да	Нет	Нет	0,8	Грунт	0,95
146	СТ «Вычислитель»	40	0,6	0	Нет	Да	Да	Нет	Нет	0,8	Грунт	0,75
147	СТ «Друть»	40	1,5	0	Нет	Да	Да	Нет	Нет	0,8	Грунт	0,75
148	СТ «Стоматолог»	40	0,6	0	Нет	Да	Да	Нет	Нет	0,8	Асфальт	0,75
149	СТ «Автомобилист»	40	1,5	0	Нет	Да	Да	Нет	Нет	0,8	Грунт	0,75
150	СТ «Новая Нива-2»	40	0,9	0	Нет	Да	Да	Нет	Нет	0,8	Грунт	0,75
151	СТ «Автомобилист-2»	11	8,2	4	Да	Да	Да	Нет	Нет	1,0	Асфальт	0,95
152	СТ «Бытовик»	14	8,4	4	Нет	Да	Да	Нет	Нет	1,0	Асфальт	0,75

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
153	СТ «Строитель»	14	8,4	4	Нет	Да	Да	Нет	Нет	1,0	Грунт	0,75
154	ПСК «Стужница»	16	2,1	3	Нет	Да	Да	Нет	Нет	1,0	Грунт	0,95
155	ПСК «Эллинг»	3	2,1	0	Нет	Да	Да	Нет	Нет	1,0	Асфальт	0,76
156	СТ «Воток»	2	2,1	8	Нет	Да	Да	Да	Нет	1,0	Асфальт	0,96
157	СТ «Антракт»	3	2,2	8	Нет	Да	Нет	Нет	Нет	1,0	Грунт	0,96
158	СТ «Связист 1»	3	2,2	8	Нет	Да	Да	Нет	Нет	1,0	Грунт	0,96
159	СТ «Солнечное»	2	2,2	8	Нет	Да	Да	Нет	Нет	1,0	Грунт	0,96
160	СТ «Химик»	21	4,8	5	Нет	Да	Да	Да	Нет	0,8	Асфальт	0,55
161	СТ «Трикотажница»	21	4,8	5	Нет	Да	Да	Нет	Нет	0,8	Асфальт	0,55
162	СТ «Лесная сказка»	21	4,8	5	Нет	Да	Да	Нет	Нет	0,8	Асфальт	0,55
163	СТ «Теплосети»	21	5,0	5	Нет	Да	Да	Нет	Нет	0,8	Асфальт	0,55
164	СТ «ТЭЦ-2»	21	5,0	5	Нет	Да	Да	Нет	Нет	0,8	Асфальт	0,55
165	СТ «Сухари»	30	16,3	3	Нет	Да	Да	Нет	Нет	1,0	Грунт	0,96
166	СТ «Виктория»	9	4,2	4	Да	Да	Да	Нет	Нет	0,8	Асфальт	0,96
167	СТ «Могилевские ведомо- сти»	9	4,2	4	Да	Да	Да	Нет	Нет	0,8	Асфальт	0,96
168	СТ «Колос»	9	0,5	0	Да	Да	Да	Да	Нет	1,0	Асфальт	0,76

Исходные данные для определения кадастровой стоимости земель садоводческих товариществ методом кадастровой оценки

Административный район	Минимальное значение кадастровой стоимости 1 м ² земель садоводческих товариществ в районе, USD	Значение общего балла кадастровой оценки сельскохозяйственных земель в районе
1	2	3
Брестская область		
Барановичский	0,18	34,0
Берёзовский	0,04	32,7
Брестский	0,09	32,6
Ганцевичский	0,02	27,2
Дрогичинский	0,01	29,3
Жабинковский	0,03	32,9
Ивановский	0,01	28,1
Ивацевичский	0,01	28,4
Каменецкий	0,03	33,1
Кобринский	0,01	29,1
Лунинецкий	0,02	25,3
Ляховичский	0,01	32,8
Малоритский	0,04	26,1
Пинский	0,06	26,5
Пружанский	0,01	29,9
Столинский	0,01	28,9
Витебская область		
Бешенковичский	0,01	26,4
Браславский	0,05	22,6
Верхнедвинский	0,01	22,9
Витебский	0,10	24,3
Глубокский	0,01	26,3
Городокский	0,01	17,5
Докшицкий	0,01	27,0
Дубровенский	0,01	30,2
Лепельский	0,02	23,3
Лиозненский	0,01	24,2
Мнорский	0,01	25,2
Оршанский	0,02	30,1
Полоцкий	0,01	20,9
Поставский	0,04	24,9
Россонский	0,01	21,5
Сенненский	0,01	24,8
Толочинский	0,01	28,4
Ушачский	0,01	21,4
Чашникский	0,01	25,2

1	2	3
Шарковщинский	0,01	27,0
Шумилинский	0,01	24,0
Гомельская область		
Брагинский	0,01	25,6
Буда-Кошелевский	0,10	31,0
Ветковский	0,42	29,8
Гомельский	0,22	27,1
Добрушский	0,16	30,8
Ельский	0,01	23,3
Житковичский	0,03	25,9
Жлобинский	0,20	21,3
Калинковичский	0,10	25,0
Кормянский	0,01	35,1
Лельчицкий	0,04	25,6
Лоевский	0,01	23,4
Мозырский	0,11	24,9
Наровлянский	0,01	25,8
Октябрьский	0,01	28,1
Петриковский	0,15	22,4
Речицкий	0,14	28,7
Рогачёвский	0,17	30,6
Светлогорский	0,01	25,3
Хойникский	0,01	29,9
Чечерский	0,01	29,5
Гродненская область		
Берестовицкий	0,05	35,3
Волковысский	0,01	36,9
Вороновский	0,01	31,8
Гродненский	0,05	35,5
Дятловский	0,01	27,5
Зельвенский	0,03	34,3
Ивьевский	0,01	27,4
Кореличский	0,02	34,8
Лидский	0,03	29,6
Мостовский	0,02	31,5
Новогрудский	0,03	29,0
Ошмянский	0,02	28,8
Островецкий	0,01	30,7
Свислочский	0,03	29,8
Слонимский	0,03	33,4
Сморгонский	0,01	27,9
Щучинский	0,01	32,7
Минская область		
Березинский	0,02	25,3

1	2	3
Борисовский	0,04	28,5
Вилейский	0,01	28,2
Воложинский	0,03	28,7
Дзержинский	0,05	32,8
Клецкий	0,09	39,1
Копыльский	0,01	36,7
Крупский	0,01	25,7
Логойский	0,18	24,9
Любанский	0,07	29,3
Минский	0,55	34,1
Молодечненский	0,71	32,2
Мядельский	0,04	24,3
Несвижский	0,02	42,0
Пуховичский	0,10	28,6
Слуцкий	0,22	36,7
Смолевичский	0,12	31,6
Солігорскі	0,07	28,6
Стародорожский	0,05	26,7
Столбцовский	0,16	29,0
Узденский	0,21	29,8
Червенский	0,16	30,0
Могилевская область		
Бельничский	0,04	30,8
Бобруйский	0,10	32,2
Быховский	0,05	28,0
Глуцкий	0,03	27,6
Горецкий	0,02	31,4
Дрибинский	0,01	27,4
Кировский	0,16	33,0
Климовичский	0,01	26,2
Кличевский	0,04	27,9
Костюковичский	0,03	22,7
Краснопольский	0,01	26,7
Кричевский	0,03	30,7
Круглянский	0,01	34,8
Могилёвский	0,08	33,5
Метиславский	0,01	27,8
Осиповичский	0,16	29,5
Славгородский	0,01	25,7
Хотимский	0,01	25,8
Чаусский	0,07	27,2
Чериковский	0,08	30,7
Шкловский	0,07	34,3

Весовая значимость типовых факторов оценки земель садоводческих товариществ

Наименование фактора оценки	Весовая значимость
Расстояние до предполагаемого места проживания (границы населенного пункта) членов садоводческого товарищества	0,20
Расстояние до остановки железнодорожного транспорта	0,10
Число рейсов общественного автомобильного транспорта туда-обратно в день	0,06
Пешеходная (менее 1000 м) доступность водоема	0,07
Пешеходная (менее 1000 м) доступность лесного массива	0,07
Обеспеченность (возможность подключения) электричеством	0,10
Обеспеченность (возможность подключения) централизованным водоснабжением	0,10
Обеспеченность (возможность подключения) централизованным газоснабжением	0,10
Зона радиоактивного загрязнения (с возможностью проживания)	0,05
Наличие асфальтированного подъезда	0,08
Состав земель, из которых выделялись земли садоводческих товариществ	0,07

