

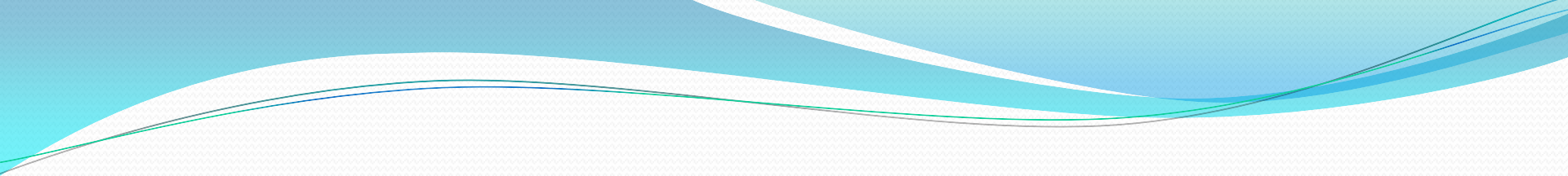
Лекция 5. Кадастровая оценка земель населенных пунктов

Кадастровая оценка земель населенных пунктов в целях применения экономических методов регулирования земельных отношений впервые в Республике Беларусь была проведена в соответствии с постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 26 сентября 2002 г. № 1322 «О проведении оценки земель населенных пунктов». Кадастровой оценке в 2003 г. подлежали земли 35 городов, включая г. Минск, областные центры, другие крупные города страны. В 2004 г. были оценены земли остальных 173 городов и поселков городского типа, а также около 24000 сельских населенных пунктов.

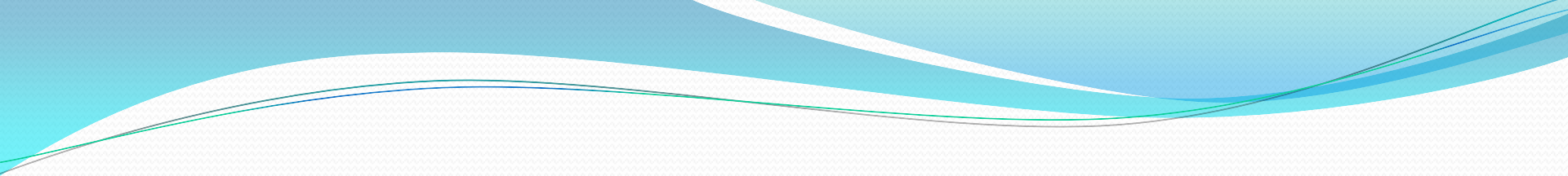
Впервые в стране кадастровая стоимость стала широко использоваться со вступлением в силу Указов Президента Республики Беларусь от 7 февраля 2006 г. № 74 «О совершенствовании порядка определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности» и от 28 января 2006 г. № 58 «О некоторых вопросах изъятия и предоставления земельных участков». В соответствии с этими документами с 1 марта 2006 г. базовые ставки ежегодной арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности, стали определяться местными исполнительными

Кадастровая стоимость земельных участков используется в следующих целях:

- взимания платежей за землю;
- определения размера платы за право заключения договоров аренды;
- передачи земельных участков в частную собственность граждан Республики Беларусь и негосударственных юридических лиц Республики Беларусь;
- определения стоимости земельного участка;
- выкупа у граждан земельных участков при изъятии их для государственных нужд или предоставления взамен равноценных земельных участков в соответствии с Указом № 667;
- оценки недвижимого имущества и др.



Объектами кадастровой оценки являются земли оценочных зон и земельные участки, зарегистрированные в едином государственном регистре недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним государственного земельного кадастра (далее – ЕГРНИ), а результатом кадастровой оценки – кадастровые стоимости объектов оценки.



Результаты кадастровой оценки утверждаются местными исполнительными комитетами. Сведения о кадастровой стоимости могут использоваться для целей, предусмотренных законодательством, после внесения их в регистр стоимости земельных участков государственного земельного кадастра (далее – регистр стоимости).

Расчет кадастровой стоимости производился в следующей последовательности:

- расчет базовой стоимости земель населенного пункта по каждому виду функционального использования;

- расчет кадастровых стоимостей 1 кв.м земель оценочных зон;

- расчет кадастровых стоимостей земельных участков путем умножения кадастровых стоимостей 1 кв.м земель оценочных зон на площадь земельных участков.

Таблица 2.7 – Перечень факторов оценки для различных видов функционального использования земель городов и поселков городского типа

№ пп.	Наименование факторов оценки	Жилая многоквартирная и усадебная зоны (Жм, Жу)	Производственная зона (П)	Общественно-деловая зона (О)	Рекреационная зона (Р)
1	Доступность центра населенного пункта (пешеходная и/или общественным пассажирским транспортом)	+	+	+	+
2	Обеспеченность (возможность подключения) централизованным газоснабжением	+	+	+	+
3	Обеспеченность (возможность подключения) централизованным водоснабжением	+	+	+	+
4	Обеспеченность (возможность подключения) централизованным водоотведением (канализации)	+	+	+	+
5	Обеспеченность (возможность подключения) централизованным теплоснабжением	+	+	+	+
6	Пешеходная доступность (менее 500 м) центров жилых микрорайонов	+	-	-	-
7	Санитарно-защитная зона и / или зона превышения допустимого шума, вибрации (от железных дорог, аэродрома)	+	+	+	+
8	Пешеходная доступность (менее 1000 м) ботанических садов, парков и других территорий рекреационного назначения	+	-	-	-
9	Состояние атмосферного воздуха	+	+	+	+
10	Повышенное электромагнитное поле (излучение)	+	+	+	+
11	Загрязнения земель химическими веществами	+	+	+	+
12	Грунты под строительство	+	+	+	+
13	Ограничение прав застройки	+	+	+	+
14	Земли расположены в пределах территорий историко-культурного значения	-	-	+	-
15	Земли расположены в пределах территорий рекреационного назначения (ботанические сады, парки и другие)	-	-	+	-
16	Расположение в существующих промышленных, коммунально-складских зонах, имеющих удобные транспортные связи	-	+	-	-
17	Заповедные и/или природоохранные территории	-	-	-	+
18	Территории оздоровительного назначения	-	-	-	+

Таблица 2.8 – Перечень факторов оценки
земель сельских населенных пунктов

№ пп.	Наименование факторов оценки
1	Обеспеченность (возможность подключения) централизованным газоснабжением
2	Обеспеченность (возможность подключения) централизованным водоснабжением
3	Обеспеченность (возможность подключения) централизованным водоотведением (канализации)
4	Обеспеченность (возможность подключения) централизованным теплоснабжением
5	Наличие асфальтированного подъезда к сельскому населенному пункту
6	Санитарно-защитная зона
7	Хутор или труднодоступная местность

Таблица 7 – Кадастровая стоимость земель городов и поселков городского типа в Республике Беларусь

№ пп.	Наименование областей, городов и поселков городского типа	Кадастровая стоимость 1 кв.м земель, руб.		Дата кадастровой оценки
		мин.	макс.	
1	2	3	4	5
Брестская				
1	Антополь	388	7891	01.01.2004
2	Барановичи	5032	197986	01.01.2010
3	Белоозерск	5861	143379	--
4	Береза	4203	172798	--
5	Брест	2946	389215	01.01.2008
6	Высокое	1056	47762	01.01.2009
7	Ганцевичи	616	33946	--
8	Городище	1386	38764	--
9	Давид-Городок	462	29370	--
10	Домачево	1012	26840	--
11	Дрогичин	216	14833	01.01.2004
12	Жабинка	1562	66132	01.01.2009
13	Иваново	1210	56474	--
14	Ивацевичи	2244	76252	--
15	Каменец	1056	45540	--
16	Кобрин	1232	91102	--
17	Коссово	1386	42680	--
18	Логинин	280	6640	01.01.2004
19	Лунинец	1958	62392	01.01.2009
20	Ляховичи	704	53174	--
21	Малорита	1056	41536	--
22	Микашевичи	1056	40502	--
23	Пинск	5544	195140	--
24	Пружаны	1188	82764	--
25	Речица	858	31856	--
26	Ружаны	1518	48312	--
27	Столин	528	35706	--
28	Телеханы	1628	29062	--
29	Шерешево	1056	30338	--