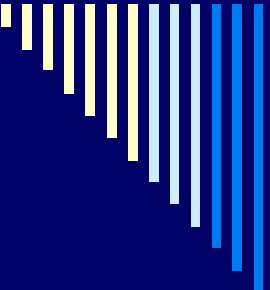


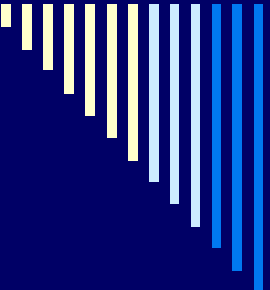
**КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬ
НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ
РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ**
часть 1 Определение базовых
стоимостей земель населенных пунктов

Гурьянова Л.В.



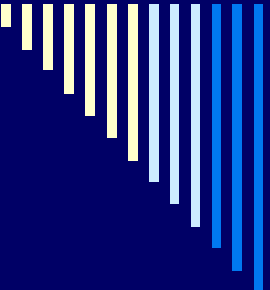
КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

- Кадастровая оценка земельных участков населенных пунктов выполняется для определения их **кадастровой стоимости**.
- **Объектом (единицей) оценки** является застроенный или незастроенный земельный участок, зарегистрированный в государственном земельном кадастре Республики Беларусь.



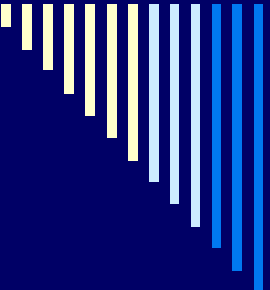
КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

- Кадастровая стоимость определяется в **белорусских рублях** на дату оценки.
- Кадастровая оценка осуществляется **периодически** по состоянию на 1 января текущего года (далее - дата оценки).



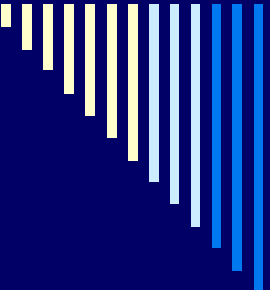
КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

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



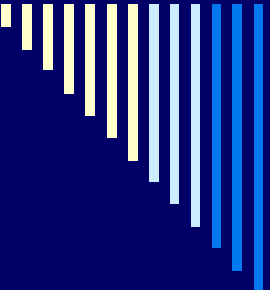
КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

- Кадастровая оценка земельных участков определяется **экспертным** или **нормативным** подходами.
- **Экспертный подход** – это совокупность приемов оценки, обеспечивающих проведение расчетов рыночной стоимости земельных участков.



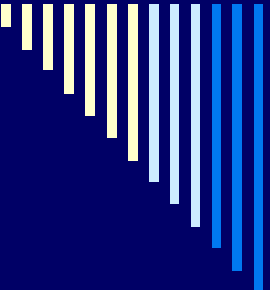
КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

- **Нормативный подход** – это совокупность приемов оценки, обеспечивающих проведение расчетов кадастровой стоимости земельных участков.



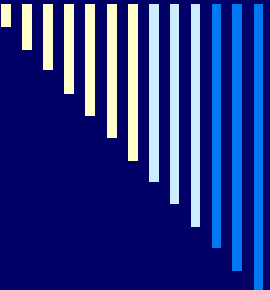
КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

- Кадастровая оценка осуществляется в **следующем порядке:**
- определение **базовой стоимости** земель населенного пункта;
- **оценочное зонирование** в целях разделения земель населенного пункта на оценочные зоны;
- определение **базовой стоимости** земель **каждой оценочной зоны;**



КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

- определение **кадастровой стоимости** земельных участков с применением индексов, корректирующих стоимость отдельного земельного участка относительно базовой стоимости земель оценочной зоны;
- определение **средней стоимости 1 кв.м** земель каждой оценочной зоны;



КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

- **оформление** документации и **экспертиза** кадастровой оценки;
- **утверждение** документации кадастровой оценки местным исполнительным и распорядительным органом.
- *Коэффициенты, представленные в настоящей Инструкции, уточняются по результатам мониторинга цен на земельном рынке и утверждаются Комземом.*



1. Определение базовых стоимостей земель населенных пунктов

- **Базовая стоимость земель населенных пунктов** определяется **экспертным** или **расчетным** подходами.
- Расчетный подход используется в случаях, когда применить экспертный подход не представляется **возможным**.



1. Определение базовых стоимостей земель населенных пунктов

- Расчетный подход заключается в вычислении базовых стоимостей путем интерполяции (экстраполяции) базовых стоимостей **опорных населенных пунктов**.
- В г. Минске и других опорных населенных пунктах базовая стоимость земель определяется экспертным подходом.



1. Определение базовых стоимостей земель населенных пунктов

- **Например:**
- **Базовая стоимость земель г.Минска (Экспертный подход) 12 тыс.руб/ кв.м (6 у.е.)**
- **Базовая стоимость земель г. Бреста (Экспертный подход) 6 тыс.руб./кв.м (3.у.е)**



1. Определение базовых стоимостей земель населенных пунктов

- Интерполяция (экстраполяция) осуществляется по **коэффициентам социально-экономического и географического потенциала населенных пунктов (рентной доходности регионального уровня)**.



1. Определение базовых стоимостей земель населенных пунктов

- **Для оценки рентной доходности регионального уровня населенного пункта необходимо рассчитать коэффициент рентной доходности ($K_{РД}^{(нп)}$).**
- *Расчет коэффициентов рентной доходности регионального уровня выполняется для всех населенных пунктов, включая опорные населенные пункты.*



1. Определение базовых стоимостей земель населенных пунктов

- Нормированные коэффициенты рентной доходности регионального уровня определяются по формуле:
 - $K_{РД}^{(нп)} = (\sum P_{cI} \times B_{cI}) : (\sum P_{LI} \times B_{cI}),$
- где $K_{РД}^{(нп)}$ - нормированный коэффициент рентной доходности регионального уровня;
- P_{cI} - ранг столицы по I -му рентообразующему фактору;
- P_{LI} - ранг L-го населенного пункта по I -му рентообразующему фактору;
- B_{cI} - вес I -го рентообразующего фактора.



1. Определение базовых стоимостей земель населенных пунктов

- Ранги населенных пунктов и веса рентообразующих факторов определяются экспертным путем.
- При этом нормированный коэффициент рентной доходности для г. Минска равен 1, для остальных населенных пунктов он меньше 1.



1. Определение базовых стоимостей земель населенных пунктов

- **Перечень рентообразующих факторов** населенных пунктов регионального уровня составляют:
 - административный статус населенного пункта;
 - численность населения населенного пункта;
 - площадь населенного пункта;
 - возрастная структура населения;



1. Определение базовых стоимостей земель населенных пунктов

- социальная структура населения (образовательный уровень населения, структура занятости);
- транспортное сообщение (положение в системе сети автомобильных, железных дорог международного и республиканского значения, речными и воздушными путями);
- качество освоения территории населенного пункта;
- народнохозяйственная структура (отраслевая структура производственного комплекса);



1. Определение базовых стоимостей земель населенных пунктов

- уровень социально-бытового обслуживания;
- территориальные возможности развития;
- местонахождение в пригородной зоне крупных населенных пунктов;
- экономические факторы, учитывающие региональную политику государства;
- классификация населенного пункта по значению историко-культурного наследия;
- иные факторы.



1. Определение базовых стоимостей земель населенных пунктов

- Например: **Рентообразующий фактор :**
- **«Административная категория»**
- **Шкала факторов:**
- Столица = Ранг 1
- Областной центр = Ранг 2
- Город областного подчинения = Ранг 3
- Город районного подчинения = Ранг 4
- Поселки городского типа = Ранг 5
- Сельские населенные пункты = Ранг 6



1. Определение базовых стоимостей земель населенных пунктов

- Например:
- Ранг г. Минска = 1
- Ранг г. Бреста = 2
- Ранг г. Несвиж = 4
- Весовой коэффициент для этих населенных пунктов равен 1 (т.к. это первый фактор из перечня рентообразующих факторов).



1. Определение базовых стоимостей земель населенных пунктов

- Соответственно, рассчитанные нормированные коэффициенты рентной доходности, будут равны:
- $K_{(N)\text{Минск}} = 1 \times 1/1 \times 1 = 1$
- $K_{(N)\text{Брест}} = 1 \times 1/2 \times 1 = 0,5$
- $K_{(N)\text{Несвиж}} = 1 \times 1/4 \times 1 = 0,25$



1. Определение базовых стоимостей земель населенных пунктов

- Базовые стоимости земель населенных пунктов определяются по базовым стоимостям г. Минска и других опорных населенных пунктов по формуле:
- $БС = (\sum БС_J \times K_L^{(нп)} : K_J^{(нп)}) : НП,$
- где, $БС_J$ - базовая стоимость земель J-го опорного населенного пункта;
-



1. Определение базовых стоимостей земель населенных пунктов

- $K_J^{(нп)}$ - нормированный коэффициент рентного дохода J-го **опорного** населенного пункта;
- $K_L^{(нп)}$ - нормированный коэффициент рентного дохода L-го населенного пункта, для которого осуществляется расчет базовой стоимости;
- **НП** - количество опорных населенных пунктов, используемых в расчете.



1. Определение базовых стоимостей земель населенных пунктов

- Например:
- Базовая стоимость земель
- г. Несвижа =
- $БС_{\text{Несвиж}} = (12 \times 0,25 / 1 +$
- $+ 6 \times 0,25 / 0,5) \times 1/2 = 3$ тыс.руб./кв.м