

**КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬ
НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ РЕСПУБЛИКИ
БЕЛАРУСЬ**

часть 2. Оценочное зонирование

Гурьянова Л.В.

2. Оценочное зонирование

- Оценочное зонирование осуществляется с целью разделения территории населенного пункта на **оценочные зоны**.
- **Оценочная зона** - это часть земель, однородных по виду функционального использования и близких по значению стоимости единицы площади земельных участков.

2. Оценочное зонирование

- В оценочной зоне должны соблюдаться следующие **условия:**
- земельные участки имеют одинаковые **функциональное использование** и территориально-планировочные условия;

Схема функционального зонирования территории города Орши

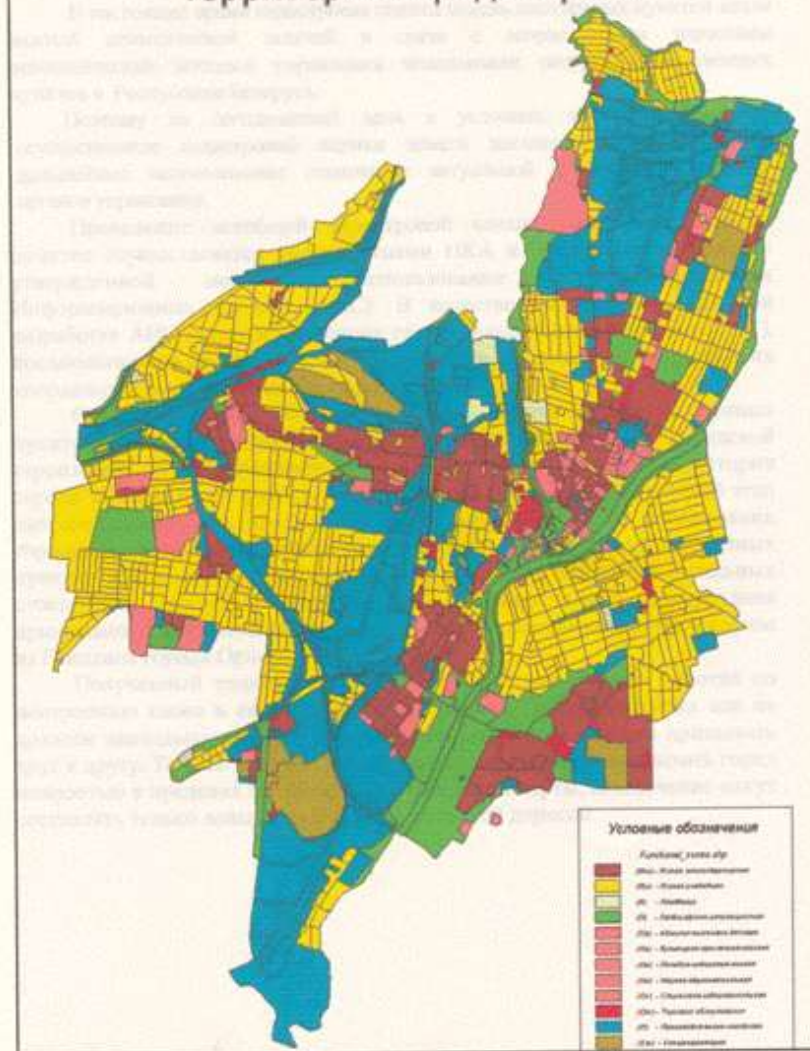


Рис.5: Схема функционального зонирования города Орши.

Функциональные зоны г.Орши

- Жилая многоквартирная
- Жилая усадебная
- Ландшафтно-рекреационная
- Административно-деловая
- Культурно-просветительская
- Лечебно-оздоровительная
- Научно-образовательная
- Спортивно-оздоровительная
- Торговое обслуживание
- Производственно-складская
- Специального назначения.

2. Оценочное зонирование

- **транспортная (временная) доступность** центра населенного пункта со всех земельных участков внутри зоны не различается;
- **внешние улучшения** земельных участков в зоне равноценны.

-

Примечание. Центр населенного пункта определяется на основе утвержденной градостроительной документации.

2. Оценочное зонирование

- Оценочное зонирование осуществляется на основе кадастровых карт, утвержденных генеральных планов и планов детальной планировки населенных пунктов.
- Оценочное зонирование осуществляется в следующем **порядке**:

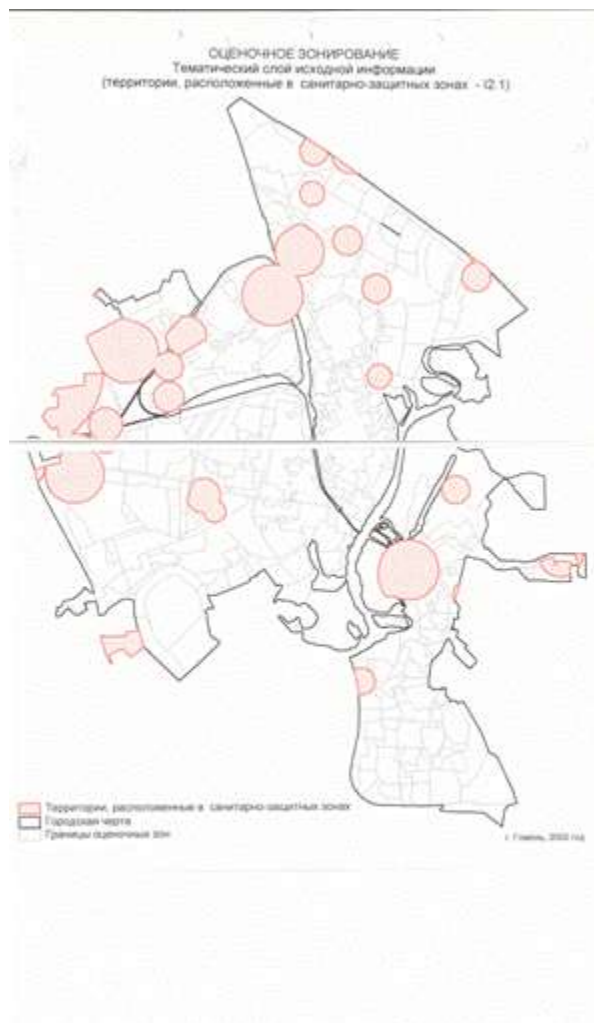
2. Оценочное зонирование

- составляется **кадастровая карта** населенного пункта;
- на кадастровую карту наносятся **функциональные зоны**;

2. Оценочное зонирование

- функциональные зоны делятся на **оценочные зоны** по факторам: временной доступности центра населенного пункта, внешних улучшений, территориально-планировочных условий, природных и рекреационных особенностей земель;

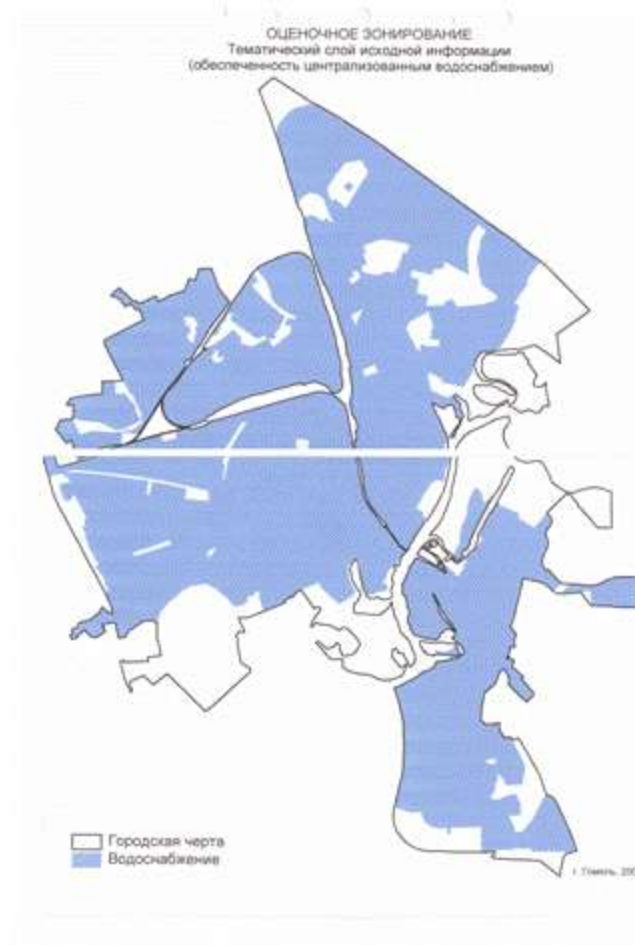
Территории, расположенные в санитарно-защитных зонах



Территории природоохранного назначения и территории рекреационного назначения



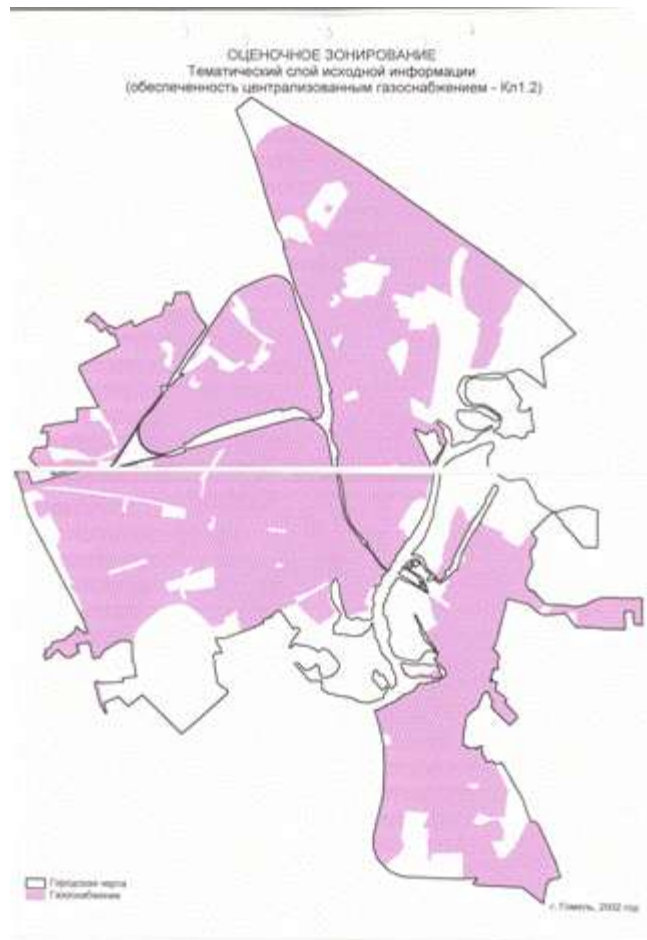
Обеспеченность централизованным водоснабжением



Обеспеченность централизованной хозбытовой канализацией



Обеспеченность централизованным газоснабжением



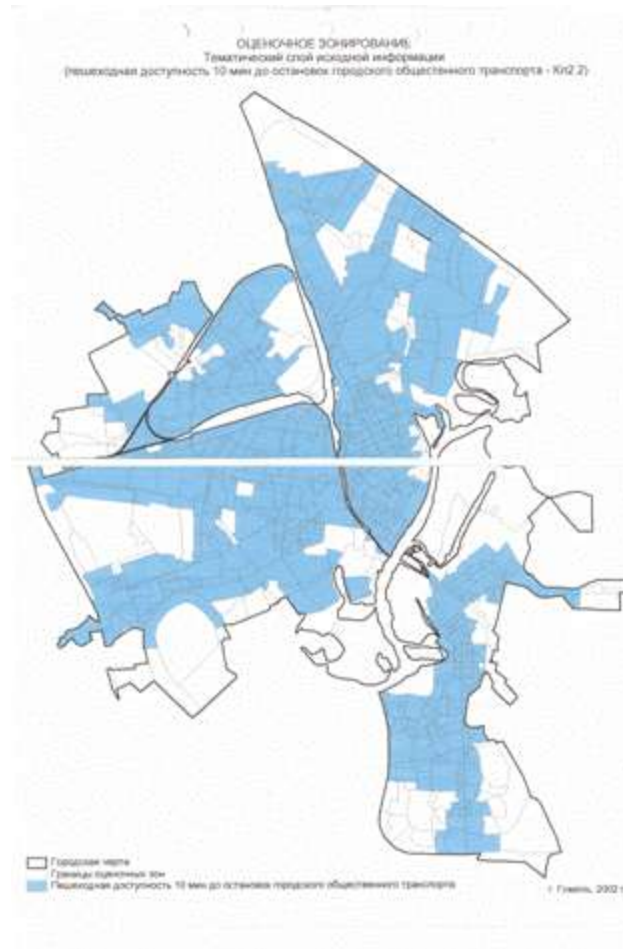
Тип грунтов под строительство



Доступность 400-600 м до транспортных магистралей



Пешеходная доступность 10 мин до остановок городского общественного транспорта



Доступность до лесопарков



Схема оценочного зонирования г.Гомеля в у.е. на кв.м



2. Оценочное зонирование

- **оформление результатов** оценочного зонирования.
- **Границами оценочных зон** принимаются:
- естественные рубежи (ярко выраженные элементы рельефа - реки, ручьи, овраги, балки, обрывы и так далее);

2. Оценочное зонирование

- границы земель, занятых крупными инженерными сооружениями (железные дороги, магистральные автодороги, магистральные улицы);
- улицы, проезды, границы (заборы) предприятий производственного и непроизводственного назначения;
- границы лесных, сельскохозяйственных и иных земель.

2. Оценочное зонирование

- Количество оценочных зон определяется индивидуальными особенностями населенных пунктов и **не регламентируется.**
- При формировании оценочных зон необходимо придерживаться следующих **правил:**

2. Оценочное зонирование

- земельные участки с административными **(офисными)** зданиями образуют оценочные зоны с учетом особенностей типов строений, влияющих на рыночную стоимость земли;

2. Оценочное зонирование

- в отдельные оценочные зоны **не выделяются** земельные участки в зонах жилой застройки с расположенными на них зданиями, используемыми в качестве детских садов, школ, поликлиник и других объектов общественного обслуживания или здравоохранения.