

ПРИКАЗ ГОСУДАРСТВЕННОГО КОМИТЕТА ПО ЗЕМЕЛЬНЫМ РЕСУРСАМ,
ГЕОДЕЗИИ

И КАРТОГРАФИИ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

28 октября 1997 г. № 73

ПРИКАЗ МИНИСТЕРСТВА АРХИТЕКТУРЫ И СТРОИТЕЛЬСТВА
РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

29 октября 1997 г. № 453

ОБ УТВЕРЖДЕНИИ МЕТОДИКИ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬНЫХ
УЧАСТКОВ В НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТАХ

Во исполнение протокола заседания Президиума Совета Министров Республики Беларусь от 25 августа 1997 г. № 17 п.4 и поручения Совета Министров Республики Беларусь от 18 октября 1997 г. № 32/111-468 приказываю:

1. Утвердить прилагаемую Методику кадастровой оценки земельных участков в населенных пунктах.
2. Рекомендовать облисполкомам и Минскому горисполкому использовать Методику кадастровой оценки земельных участков в населенных пунктах при оценке стоимости земельных участков, находящихся в собственности физических лиц, и при решении других вопросов, связанных с регулированием земельных отношений, использованием и охраной земель.
3. Отделу экономического регулирования земельных отношений Госкомзема (Долженков А.М.) обеспечить в установленном порядке регистрацию и рассылку указанной Методики облисполкомам и Минскому горисполкому.
4. Главному управлению территориального развития, градостроительства и архитектуры Минстройархитектуры (Египко В.В.) и Отделу экономического регулирования земельных отношений Госкомзема (Долженков А.М.) обеспечить до конца текущего года совместную (Минстройархитектуры и Госкомзем) апробацию Методики.
5. Контроль за исполнением приказа возложить на первого заместителя Председателя Госкомзема Помелова А.С. и заместителя Министра Минстройархитектуры Ничкасова А.И.

Председатель Государственного
комитета по земельным ресурсам,
геодезии и картографии
Республики Беларусь
Г.И.КУЗНЕЦОВ

Министр архитектуры и
строительства
Республики Беларусь
В.Н.ВЕТРОВ

Содержание

1. Общие положения
2. Оценка земельных участков в городах
3. Оценка земельных участков в сельских населенных пунктах
4. Оценка земельных участков садоводческих товариществ и дачных поселков
5. Оформление и рассмотрение результатов оценки

6. Применение показателей оценки Примечания

УТВЕРЖДЕНО
Приказ Министерства
архитектуры и строительства
Республики Беларусь
29.10.1997 № 453
и приказ Государственного
комитета по земельным
ресурсам, геодезии
и картографии
Республики Беларусь
28.10.1997 № 73

МЕТОДИКА кадастровой оценки земельных участков в населенных пунктах

1. Общие положения

1.1. Настоящая Методика подготовлена во исполнение Декрета Президента Республики Беларусь от 12 февраля 1997 г. № 2 "О декларировании доходов и имущества физических лиц в Республике Беларусь" и предназначена для определения нормативных цен земельных участков, предоставляемых в частную собственность граждан для ведения личного подсобного хозяйства, строительства и обслуживания жилого дома, коллективного садоводства и дачного строительства.

1.2. Оценке подлежат предоставленные для указанных целей земельные участки в городах, поселках городского типа, сельских населенных пунктах, садоводческих товариществах и дачных поселках.

1.3. В основу определения нормативных цен земельных участков принимаются действующие нормативные цены в соответствии с постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 7 октября 1993 г. № 679, индексированные на момент проведения оценки. Для городов и поселков городского типа они даны в приложении 1.

1.4. Действующие нормативные цены земель установлены для средних условий города, поселка городского типа, административного района. Посредством кадастровой оценки они дифференцируются для конкретных земельных участков с учетом факторов, обуславливающих различие их потребительских свойств.

1.5. Юридическим основанием для дифференциации нормативных цен земельных участков в населенных пунктах можно считать содержащееся в постановлении Совета Министров Республики Беларусь от 7 октября 1993 г. № 679 "О нормативных ценах на земли, предоставляемые в частную собственность граждан" разрешение местным органам власти (районным, городским (поселковым) Советам народных депутатов) понижать до 50% нормативные цены на земли, расположенные в сельских населенных пунктах и передаваемые в собственность граждан для строительства и обслуживания жилого дома и ведения личного подсобного хозяйства, и

разрешение понижать или повышать, но не более чем в два раза, нормативные цены земель городов в зависимости от оценки их территории исходя из доступности земельного участка к инженерным коммуникациям, его близости к центру города, ландшафтной ценности территории, состояния окружающей среды, микроклиматических и санитарно-гигиенических условий, наличия объектов культурно-бытового назначения.

1.6. Предусматриваемый для кадастровой оценки земельных участков в населенных пунктах общий перечень дифференцирующих факторов и их весовое соотношение даны в приложении 4. В конкретных населенных пунктах (сельские населенные пункты, особенно мелкие) отдельные факторы могут отсутствовать и не учитываться.

1.7. Исходя из изложенного и руководствуясь принципом идентичности целевого назначения, при кадастровой оценке земельных участков, предоставляемых гражданам в частную собственность, нормативные цены могут дифференцироваться в пределах:

на предоставляемые земли для ведения личного подсобного хозяйства - уменьшаться до 50% включительно, на предоставляемые для строительства и обслуживания жилого дома, коллективного садоводства, дачного строительства вне городов (поселки городского типа, сельские населенные пункты, отдельно районные садоводческие товарищества, дачные поселки) - уменьшаться или увеличиваться до 50% включительно;

на земельные участки, предоставляемые в городах - понижаться или повышаться до двух раз включительно.

1.8. В содержание кадастровой оценки земельных участков в населенных пунктах входит отбор факторов, дифференцирующих потребительские свойства участков, относительная оценка факторов, определение синтезирующего показателя относительной оценки потребительских свойств земельного участка, определение нормативной цены земли и стоимостная оценка участка.

Относительная оценка производится в баллах по 100-балльной шкале, стоимостная оценка - в миллионах белорусских рублей за гектар и за весь участок. Справочно эти же показатели приводятся в условных единицах по фиксированному Национальным банком курсу белорусского рубля к доллару США на момент оценки.

Форма таблицы итоговых показателей оценки земельных участков дана в приложении 5.

1.9. Работы по кадастровой оценке земельных участков в населенных пунктах проводят совместно службы архитектуры и землеустройства местных исполнительных органов власти. При больших объемах работ на договорных началах к этой работе могут привлекаться подведомственные Госкомзему и Минстройархитектуры предприятия.

1.10. Исходными данными для производства оценочных работ являются материалы земельного учета, материалы инвентаризации земель городов и других населенных пунктов, генеральные планы населенных пунктов и др.

2. Оценка земельных участков в городах

2.1. Кадастровая оценка земельных участков в городах

предваряется следующими подготовительными работами:

изготовление (подготовка) планово-картографической основы М 1:5000, 1:10000, 1:15000 в зависимости от площадей города;

обозначение на плановой основе мест размещения земельных участков, используемых гражданами для строительства и обслуживания жилого дома, садоводства, дачного строительства. При значительных массивах таких земель формируются оценочные модули, границы которых устанавливаются по границам кварталов с учетом границ земельнокадастровых зон и блоков, установленных при присвоении земельным участкам кадастровых номеров. Производится нумерация сформированных оценочных модулей;

обозначение на плановой основе общеселенного центра (ядра) города, общественных центров общегородского значения, основных мест приложения труда, мест массового отдыха (п.4 приложения 4);

сбор сведений с отображением в рабочих ведомостях и на плановой основе о наличии и размещении в зонах оценочных модулей элементов инженерного оборудования территории, указанных в п.3 приложения 4 и в приложении 14;

обозначение на плановой основе мест размещения объектов инфраструктуры, указанных в п.2 приложения 4 и в приложениях 7-13;

выявление и обозначение на плане имеющихся в зоне размещения оценочных модулей территорий с архитектурно-планировочными, историко-культурными, природоохранительными и другими особенностями, указанными в п.5 приложения 4 и в приложениях 16-20;

получение сведений о наличии и обозначение на плановой основе ареалов загрязнения окружающей среды с указанием видов и степени загрязнения;

выявление наличия и при возможности обозначение на плане ограничений использования земель на территории сформированных оценочных модулей;

обозначение на плановой основе имеющихся на территории оценочных модулей элементов благоустройства: улиц с твердым покрытием, озеленения, освещения и т.п.

2.2. На основании анализа указанных в п.2.1 материалов производится отбор факторов, которые необходимо учесть при кадастровой оценке земельных участков города. Затем производится балльная оценка каждого фактора применительно к условиям сформированных модулей (пофакторная оценка модулей). Для этого сформированные модули с указанием номера и площади записываются в рабочую ведомость (приложение 27). Для каждого модуля определяются значения факторов и определяется оценочный балл по шкалам, приведенным в приложениях 7-21.

Оценка почв (почвогрунтов) производится с использованием материалов почвенного обследования по баллам приложения 2, фактически являющимся соотношением установленных нормативных цен. При отсутствии материалов почвенных обследований для характеристики почв принимаются сопредельно расположенные или лучшая почва в районе в условиях соответствующей природно-климатической зоны.

К оценочным баллам почв при необходимости вводятся поправки за эродированность и каменистость земель по приложению 6.

2.3. Оценка факторов, по которым в приложении не имеется оценочных шкал (по факторам, указанным в п.9 приложения 4) производится экспертно в баллах в диапазоне от 30 до 100.

2.4. На основании результатов пофакторной оценки рассчитывается средневзвешенное значение балла по приведенной в приложении 4 значимости (весу) каждого фактора в совокупности учитываемых.

2.5. Общий балл кадастровой оценки рассчитывается умножением средневзвешенного балла на поправочный коэффициент, учитывающий состояние окружающей среды.

2.6. Исходя из площадей оценочных модулей и их общих оценочных баллов рассчитывается средневзвешенный общий оценочный балл по городу для соответствующего целевого использования земель (оценка модулей должна производиться применительно к целевому назначению включаемых в них земельных участков).

2.7. Аналогично вышеизложенному производится балльная оценка конкретных участков. При этом исходная информация по участкам готовится на основе информации по модулям, дифференцируемой при необходимости с учетом положения участка в модуле и его отличительных характеристик.

2.8. Дифференцированные нормативные цены земельных участков рассчитываются по формуле (1):

$$Ц_{ni} = \frac{Ц_{ср}}{Б_{ср}} \times B_i \times K, \quad (1)$$

где $Ц_{ni}$ - нормативная цена 1 га i -го участка;

$Ц_{ср}$ - средняя нормативная цена по городу, поселку городского типа (по приложению 1);

$Б_{ср}$ - средневзвешенный по городу общий балл кадастровой оценки модулей для соответствующего целевого назначения земель;

B_i - общий балл кадастровой оценки i -го участка.

2.9. В случаях, если рассчитываемая нормативная цена участка более чем в два раза отличается от средней нормативной цены по городу более чем в два раза, за окончательное значение принимается с предельно допустимым отклонением (не более чем в два раза).

2.10. Нормативная стоимость участка рассчитывается умножением площади участка на его нормативную цену.

3. Оценка земельных участков в сельских населенных пунктах

3.1. В организационном отношении работа может проводиться одновременно по всем сельским населенным пунктам района или локально по оценке отдельных участков. С точки зрения стоимости работ в расчете на один участок предпочтительнее первый вариант.

В таком случае технологический процесс оценочных работ включает:

подготовку плано-картографической основы. Используется

районная карта землепользований М 1:50000 и планы сельских населенных пунктов М 1:10000 и при наличии более крупного масштаба;

отображение на планах населенных пунктов их юридических границ, выявление и отображение земельных массивов, используемых гражданами для ведения личного подсобного хозяйства, строительства и обслуживания жилого дома, смешанного использования. Формирование оценочных модулей, их нумерация и запись в рабочую ведомость в разрезе населенных пунктов;

обозначение на плановой основе мест размещения объектов инфраструктуры, указанных в п.2 приложения 4 и в приложениях 7-13, в границах населенных пунктов и на сопредельных территориях;

сбор сведений с отображением в рабочих ведомостях и на плановой основе о наличии и размещении в населенных пунктах элементов инженерного оборудования территории, указанных в п.3 приложения 4 и в приложении 14;

обозначение на планах населенных пунктов их общеселенных общественных центров и основных мест приложения труда, мест массового отдыха;

выявление и обозначение на плановой основе имеющихся в границах сельских населенных пунктов территорий с архитектурно-планировочными, историко-культурными и другими особенностями, указанными в п.5 приложения 4 и в приложениях 16-20;

получение сведений о наличии и обозначение на плановой основе ареалов загрязнения окружающей среды с указанием видов и степени загрязнения;

выявление наличия и обозначение на плановой основе территории с ограничениями в использовании земель;

сбор и систематизация другой исходной информации, необходимость которой предусмотрена перечнем факторов.

3.2. На основании анализа, указанного в п.3.1, производится отбор факторов, которые необходимо учесть при кадастровой оценке земельных участков в населенных пунктах. При этом в дополнение к факторам, указанным в приложении 4, учитывается и оценивается местоположение населенных пунктов в районной системе расселения (приложение 22).

3.3. Аналогично изложенному для городов производится пофакторная оценка модулей с расчетом средневзвешенных показателей по населенным пунктам.

3.4. Определение дифференцированных нормативных цен 1 га в населенных пунктах рассчитывается по формуле (2):

$$Ц_{ni} = B_i \times Ц_{bg}, \quad (2)$$

где B_i - общий балл нормативной оценки i -го объекта (населенного пункта, оценочного модуля, земельного участка);

$Ц_{bg}$ - нормативная цена одного балла-гектара.

Нормативная цена одного балла-гектара рассчитывается по формуле (3):

$$\frac{\text{Нцп}}{\text{Цбг} = \frac{\text{Бип}}{\text{---}}, \quad (3)$$

где Нцп - нормативная цена почвенной разновидности, индексированная на момент оценки;

Бип - исходный оценочный балл почвенной разновидности по приложению 2.

Нормативная цена почвенной разновидности принимается по приложению 2 к постановлению Совета Министров Республики Беларусь от 7 октября 1993 г. № 679 с коэффициентами, установленными Советом Министров Республики Беларусь. На 1997 год установлен коэффициент (с учетом деноминации) 8,5 (постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 30 мая 1997 г. № 619).

3.5. На основании показателей оценки земель сельских населенных пунктов производится оценка конкретных земельных участков. В мелких сельских населенных пунктах, характеризующихся однотипностью условий, оценочные показатели земельных участков можно устанавливать непосредственно исходя из показателей оценки населенного пункта. Аналогично их можно устанавливать по оценочным показателям соответствующих модулей.

В необходимых случаях показатели частично корректируются с учетом отличительных характеристик участка.

4. Оценка земельных участков садоводческих товариществ и дачных поселков

4.1. Садоводческие товарищества и дачные поселки относятся к категории поселений временного проживания и служат для организации активного летнего отдыха граждан, сочетаемого с садоводством и огородничеством.

4.2. При кадастровой оценке земельных участков указанных поселений учитываются факторы, поименованные в приложении 26 "Исходная информация для кадастровой оценки земель садоводческих товариществ, дачных поселков".

4.3. Оценочные характеристики земельных участков граждан в садоводческих товариществах и дачных поселках во многом определяются оценочной характеристикой земельного участка садоводческого товарищества или дачного поселка в целом. Поэтому экономически целесообразно, аналогично как и в сельских населенных пунктах, вначале произвести кадастровую оценку земельных участков садоводческих товариществ и дачных поселков в целом, а затем дифференцировать полученные результаты по земельным участкам граждан с учетом особенностей конкретных участков по отношению к средней характеристике участков в садоводческом товариществе или дачном поселке.

4.4. Работы могут выполняться одновременно по всем садоводческим товариществам и дачным поселкам района или выборочно в зависимости от финансовых возможностей.

Во всех случаях технологический процесс кадастровой оценки включает:

подготовку плано-картографической основы. Используются карта землепользований района М 1:50000 и планы садоводческих товариществ, дачных поселков М 1:500, 1:1000 и 1:2000, в качестве которых могут служить копии проектов организации и застройки территории, копии планов, содержащихся в материалах по представлению земельных участков в частную собственность и пожизненное наследуемое владение граждан. Если место постоянного жительства собственников, владельцев и пользователей садовых и дачных участков и сами садоводческие, дачные поселки находятся в разных административных районах, то в качестве плановой основы используется областная карта (или фрагмент карты) землепользований М 1:200000;

обозначение на карте мест размещения участков садоводческих товариществ и мест (населенных пунктов) постоянного жительства собственников, владельцев и пользователей земельных участков;

обозначение на карте железной и автомобильных дорог, по которым реально может осуществляться транспортная связь мест постоянного жительства с участками садоводческих товариществ. Обозначение ближайших к участкам садоводческих товариществ и дачных поселков остановочных пунктов и станций железнодорожного и автомобильного пригородного сообщения;

выявление и отображение наличия и степени загрязнения территории;

выявление и обозначение на плановой основе и в рабочих ведомостях наличия на территории садоводческих товариществ и дачных поселков ограничений в использовании земель;

выявление и учет архитектурно-ландшафтных и других особенностей территории.

4.5. Следующим этапом в процессе работы является определение и запись в рабочую ведомость количественных характеристик, учитываемых при оценке факторов:

определяется расстояние центра участка садоводческого товарищества, дачного поселка до горчеры населенного пункта - места постоянного жительства собственников, владельцев и пользователей земельных участков. Расстояние измеряется по карте М 1:50000 или 1:200000 и записывается с округлением до 1 км;

измеряется и записывается в рабочую ведомость расстояние от центра участка садоводческого товарищества, дачного поселка до ближайших остановочных пунктов или станций поездов и автобусов пригородного сообщения. Расстояние измеряется по карте М 1:10000 или 1:50000 и записывается с округлением до 0,1 км. По остановочным пунктам и станциям записывается средний интервал движения поездов и автобусов в дневное время;

выявляется характеристика почвенного покрова, производится балльная оценка почв. Характер почвенного покрова определяется по материалам почвенного обследования сельхозпредприятия, в пределах которого расположено садоводческое товарищество, дачный поселок, по материалам отвода земель или путем рекогносцировочного обследования. В случаях, когда под садоводческое товарищество, дачное

строительство отводились несельскохозяйственные земли, как таковые они оцениваются и для рассматриваемых целей (5,2 балла);

по имеющимся в районной экологической и санитарной службах оценивается санитарно-экологическое состояние участков садоводческих товариществ, дачных поселков и прилегающих территорий, определяется общий индекс состояния окружающей среды;

изучается уровень инженерного оборудования территории, отмечается наличие ограждения, водоснабжения, электроснабжения, газификации, телефонизации, наличие улиц и проездов с твердым покрытием и их удельный вес в общей протяженности улиц.

4.6. На основании подготовительной исходной информации производится пофакторная оценка участков садоводческих товариществ, основываясь на помещенных в приложениях оценочных шкалах. Факторы, для которых шкал не имеется, оцениваются экспертно в диапазоне от 30 до 100 баллов.

В качестве рабочей ведомости для выполнения расчетов может использоваться ведомость для подготовки исходной информации.

4.7. На основании пофакторной оценки и весам факторов (приложение 4) рассчитывается средневзвешенный балл кадастровой оценки. В расчет средневзвешенного включаются все факторы, за исключением состояния окружающей среды. Поправочный коэффициент за состояние окружающей среды применяется к земельному участку в целом, т.е. к средневзвешенному баллу оцениваемого участка для получения синтезирующего общего балла кадастровой оценки, который однозначно характеризует сравнительные достоинства или наоборот земельных участков садоводческих товариществ.

4.8. Расчет дифференцированной нормальной цены одного гектара на участке и стоимостная оценка участков производятся аналогично изложенному в п.3.4. При этом учитываются указанные в п.1.7 требования по предельному отклонению дифференцированной нормативной цены от установленной средней.

4.9. При однообразной характеристике садовых участков граждан в садоводческом товариществе или в дачных поселках среднюю по участку садоводческого товарищества или дачного поселка нормативную цену можно использовать для стоимостной оценки земельных участков граждан.

При наличии значительного контраста целесообразно провести поучастковую (помодульную) сравнительную оценку с дифференциацией средней по садоводческому товариществу или дачному поселку цены.

В числе дифференцирующих могут выступать факторы неоднородности почвенного покрова, форма участков, их расчлененность, факторы санитарного, экологического и эстетического характера.

4.10. В технологическом отношении поучастковая оценка осуществляется аналогично оценке земель городов и сельских населенных пунктов с учетом требований п.1.7.

5. Оформление и рассмотрение результатов оценки

5.1. Авторские материалы кадастровой оценки земельных участков оформляются в дело, включающее перечень документов, пояснительную записку, ведомость с итоговыми показателями оценки, материалы с

исходной информацией и рабочими расчетами, картографические материалы. Авторское дело хранится в техническом архиве предприятия, выполнившем оценку.

На основании авторского дела готовится необходимое количество экземпляров дела с материалами оценки для заинтересованных. Дело включает необходимый минимум документов: перечень материалов, пояснительную записку, итоговые показатели оценки, картографические материалы.

5.2. Результаты оценки предъявляются для рассмотрения местному органу власти, в чьем ведении находятся оцениваемые земли, и его землеустроительной службе.

6. Применение показателей оценки

6.1. По решению местных органов власти показатели кадастровой оценки земельных участков могут использоваться для определения их стоимости при предоставлении в частную собственность, для включения стоимости земельного участка в стоимость декларируемого имущества, особенно в случаях, когда земельные участки приобретались по льготной цене.

По согласию с землевладельцем стоимость участка для декларирования имущества может определяться по дифференцированной цене и в случае приобретения по нормативной цене. При несогласии землевладельца принимается стоимость участка по индексированной цене его приобретения.

6.2. Показатель кадастровой оценки, выполненной для всех участков и всех видов пользования, является хорошим инструментом дифференциации ставок земельного налога.

Приложение 1

Нормативные цены на земли городов и поселков городского типа, передаваемые в частную собственность граждан (на основании установленных постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 7 октября 1993 г. № 679 "О нормативных ценах на земли, передаваемые в собственность граждан")

(млн.рублей за гектар)

-----Т-----	
Наименование городов и поселков городского типа	Нормативная цена на 1997 год
-----+-----	

Областные центры

г.Брест	287,39
г.Витебск	305,07
г.Гомель	340,26
г.Гродно	319,09

г.Минск	440,30
г.Могилев	326,91

Города областного подчинения

Брестская область

г.Барановичи	263,50
г.Кобрин	161,93
г.Лунинец	143,99
г.Пинск	234,26

Витебская область

г.Лепель	160,40
г.Новополоцк	210,29
г.Орша	257,64
г.Полоцк	208,85

Гомельская область

г.Добруш	153,85
г.Жлобин	196,18
г.Калинковичи	151,98
г.Мозырь	252,28
г.Речица	197,37
г.Рогачев	157,76
г.Светлогорск	184,79

Витебская область

г.п.Бешенковичи	112,46
г.Браслав	124,36
г.Верхнедвинск	110,16
г.Глубокое	120,11
г.Городок	115,77
г.Докшицы	106,59
г.Дуброво	113,56
г.п.Коханово	85,34
г.п.Лиозно	110,25
г.Миоры	112,03
г.Новолукомль	93,42
г.Поставы	130,31
г.п.Россоны	109,57
г.п.Руба	100,13
г.Сенно	114,33
г.Толочин	124,95
г.п.Ушачи	109,65
г.Чашники	118,15
г.Шарковщина	115,52

г.Шумилино	114,16
------------	--------

Гомельская область

г.п.Брагин	69,45
г.Буда-Кошелево	124,78
г.Василевичи	84,66
г.Ветка	100,39
г.Ельск	108,97
г.Житковичи	110,33
г.Корма	119,34
г.Костюковка	90,19
г.п.Лельчицы	101,58
г.п.Лоев	91,38
г.Наровля	101,15
г.п.Октябрьский	104,72
г.Петриков	104,72
г.Хойники	117,13
г.Чечерск	103,79

Гродненская область

г.Волковыск	170,00
г.Лида	212,16
г.Новогрудок	180,03
г.Слоним	163,03
г.Сморгонь	170,60

Минская область

г.Борисов	258,49
г.Вилейка	178,55
г.Дзержинск	182,92
г.Жодино	211,82
г.Заславль	186,41
г.Молодечно	233,75
г.Слуцк	199,84
г.Солигорск	222,02

Могилевская область

г.Бобруйск	280,33
г.Горки	170,26
г.Кричев	162,27
г.Осиповичи	158,70

Города и поселки городского типа
районного подчинения

Брестская область

г.Белозерск	85,94
г.Береза	135,92
г.Ганцевичи	115,35
г.Давид-Городок	95,80
г.Дрогичин	121,47
г.Жабинка	118,75
г.Иваново	126,99
г.Ивацевичи	117,22
г.Каменец	112,63
г.Ляховичи	121,30
г.Малорита	102,00
г.п.Микашевичи	91,55
г.Пружаны	134,90
г.п.Речица	77,78
г.Столин	117,56

Гродненская область

г.Березовка	82,45
г.п.Большая Берестовица	120,45
г.п.Вороново	124,19
г.Дятлово	127,93
г.п.Зельва	117,90
г.п.Ивье	118,83
г.п.Кореличи	127,76
г.п.Красносельский	98,09
г.Мосты	124,36
г.п.Островец	124,70
г.Ошмяны	135,41
г.п.Свислочь	124,02
г.Скидель	109,31
г.Щучин	135,41

Минская область

г.Березино	135,83
г.Воложин	153,34
г.п.Восточный	144,08
г.п.Ивенец	108,46
г.Клецк	139,91
г.Копыль	136,00
г.Красная Слобода	91,21
г.Крупки	116,37
г.п.Логойск	135,58
г.Любань	121,21
г.Марьино Горка	138,47
г.п.Мядель	153,09
г.Несвиж	174,08
г.п.Плещеницы	101,66
г.п.Радошковичи	116,11

г.Смолевичи	146,97
г.п.Старобин	92,82
г.Старые Дороги	116,54
г.Столбцы	128,44
г.п.Узда	130,05
г.Червень	146,97
г.п.Фаниполь	112,20

Могилевская область

г.п.Белыничи	114,92
г.Быхов	126,74
г.п.Глуск	106,25
г.п.Кировск	120,79
г.Климовичи	124,44
г.п.Кличев	114,07
г.Костюковичи	118,24
г.п.Краснополье	105,91
г.п.Круглое	113,05
г.Мстиславль	124,61
г.Славгород	105,40
г.п.Хотимск	111,01
г.Чаусы	119,34
г.Чериков	113,82
г.Шклов	132,18

Приложение 2

Соотношение
нормативных цен на землю
сельскохозяйственного назначения

(в баллах)

-----Т-----Т-----Т-----					
Северная зона		Центральная зона		Южная зона	
+-----Т-----+		+-----Т-----+		+-----Т-----	
Запад-	Восточ-	Западный	Восточ-	Запад-	Восточ-
ный	ный	округ	ный	ный	ный
округ	округ		округ	округ	округ
-----+-----+-----+-----+-----+-----					

Пахотнопригодные земли

Повышенные земли, представлены
следующими типами почв:

дерново-карбонатные суглинистые	72,0	66,6	86,0	76,8	100,0	92,0
------------------------------------	------	------	------	------	-------	------

дерново-карбонатные супесчаные

и песчаные 51,5 47,6 61,5 60,2 71,6 65,8

дерново-подзолистые глинистые
и тяжелосуглинистые 35,5 32,8 42,5 37,9 49,4 42,2

дерново-подзолистые средне - и
легкосуглинистые 57,6 53,2 68,7 61,4 79,9 73,5

дерново-подзолистые супесчаные
и песчаные автоморфные и
слабоглееватые, подстилаемые
плотными породами 39,5 36,4 47,1 42,1 54,8 50,4

дерново-подзолистые супесчаные
и песчаные автоморфные и
слабоглееватые, подстилаемые
песками 26,1 24,1 31,2 27,9 36,3 33,4

Пониженные земли, представлены
следующими типами почв:

дерновые и дерново-карбонатные
суглинистые и заболоченные 50,9 47,0 60,8 54,3 70,7 65,0

дерновые и дерново-карбонатные
супесчаные и песчаные
заболоченные 18,0 31,1 40,2 35,3 46,8 43,0

дерново-подзолистые глинистые
и тяжелосуглинистые
слабоглееватые 24,9 23,0 29,7 26,5 34,6 31,8

дерново-подзолистые глинистые
и тяжелосуглинистые глееватые
и глеевые 16,2 15,0 19,4 17,3 22,5 20,7

дерново-подзолистые средне -
и легкосуглинистые
слабоглееватые 52,8 48,7 63,0 56,3 73,3 67,4

дерново-подзолистые средне -
и легкосуглинистые глееватые
и глеевые 25,4 23,4 30,3 27,1 35,3 32,4

дерново-подзолистые супесчаные
и песчаные глееватые и
глеевые, подстилаемые плотными
породами 21,7 20,1 26,0 23,2 30,2 27,8

дерново-подзолистые супесчаные

и песчаные глееватые и
глеевые, подстилаемые песками 19,2 16,1 20,9 18,6 24,3 22,3

Низкие земли, подстилаемые
следующими типами почв:

торфяные освоенные с мощностью
торфа более 1 м 53,2 49,1 63,5 56,7 73,8 67,9

торфяные освоенные с мощностью
торфа до 1 м 35,9 33,0 42,6 38,1 49,6 45,6

торфяно-минеральные после
обработки торфа 27,1 25,1 32,4 29,0 37,7 34,7

Луговые земли

Луговые суходольные 9,5 9,5 8,6 7,7 6,9 6,9

Луговые низинные 8,0 8,0 7,2 6,5 5,9 5,9

Луговые пойменные 11,4 11,4 10,1 9,1 8,2 8,2

Прочие, не используемые в
сельском хозяйстве земли 5,2 5,2 5,2 5,2 5,2 5,2

Подготовлено по данным приложения 2 к постановлению Совета
Министров Республики Беларусь от 7 октября 1993 г. № 679 "О
нормативных ценах на земли, передаваемые в частную собственность
граждан".

Приложение 3

Приложение 1
к постановлению Совета Министров
Республики Беларусь
"О нормативных ценах на земли,
передаваемые в частную собственность
гражданам"
07.10.1993 № 679

Отнесение
административных районов республики
к природно-климатическим зонам

Северная зона

Западный округ

Браславский район

Мядельский район

Верхнедвинский район
Глубокский район
Докшицкий район
Лепельский район
Миорский район

Полоцкий район
Поставский район
Ушачский район
Шарковщинский район

Восточный округ

Бешенковичский район
Витебский район
Городокский район
Лиозненский район

Россонский район
Сенненский район
Чашникский район
Шумилинский район

Центральная зона

Западный округ

Барановичский район
Березовский район
Берестовицкий район
Вилейский район
Волковысский район
Воложинский район
Вороновский район
Гродненский район
Дзержинский район
Дятловский район
Зельвенский район
Ивьевский район
Каменецкий район
Клецкий район
Копыльский район
Кореличский район
Лидский район

Ляховичский район
Минский район
Молодечненский район
Мостовский район
Несвижский район
Новогрудский район
Островецкий район
Ошмянский район
Пружанский район
Свислочский район
Слонимский район
Слуцкий район
Сморгонский район
Солигорский район
Столбцовский район
Узденский район
Щучинский район

Восточный округ

Белыничский район
Березинский район
Бобруйский район
Борисовский район
Буда-Кошелевский район
Быховский район
Ветковский район
Горецкий район
Добрушский район
Дрибинский район
Дубровенский район
Жлобинский район
Кировский район

Костюковичский район
Краснопольский район
Кричевский район
Круглянский район
Крупский район
Логойский район
Любанский район
Могилевский район
Мстиславский район
Оршанский район
Осиповичский район
Пуховичский район
Рогачевский район

Климовичский район
 Кличевский район
 Кормянский район
 Толочинский район
 Хотимский район
 Чаусский район
 Червенский район

Славгородский район
 Смолевичский район
 Стародорожский район
 Чериковский район
 Чечерский район
 Шкловский район

Южная зона

Западный округ

Брестский район
 Ганцевичский район
 Дрогичинский район
 Жабинковский район
 Ивановский район
 Ивацевичский район

Кобринский район
 Лунинецкий район
 Малоритский район
 Пинский район
 Столинский район

Восточный округ

Брагинский район
 Глусский район
 Гомельский район
 Ельский район
 Житковичский район
 Калинковичский район
 Лельчицкий район
 Лоевский район

Мозырский район
 Наровлянский район
 Октябрьский район
 Петриковский район
 Речицкий район
 Светлогорский район
 Хойникский район

Приложение 4

Перечень и соотношение (вес) факторов,
 учитываемых при кадастровой оценке земельных
 участков в населенных пунктах

-----Т-----							
Наименование факторов и их групп, определяющих потребительскую ценность земель населенных пунктов		Соотношение (вес) факторов (графы А) и групп факторов (графы Б) в общем показателе оценки по видам использования земель					
		-----Т-----		-----Т-----		-----Т-----	
		строительство и обслуживание жилого дома	ведение личного хозяйства	коллективное подсобного	садоводство, дачное	строительство	
		-----Т-----	-----Т-----	-----Т-----	-----Т-----	-----Т-----	
		А	Б	А	Б	А	Б
-----+-----+-----+-----+-----+-----+-----							
1	2	3	4	5	6	7	
-----+-----+-----+-----+-----+-----+-----							

1. Почвенные	14	100	51	100	35	100
2. Местоположение по отношению к объектам инфраструктуры:	16	100	6	100	6	100
2.1. торговли и бытового обслуживания населения		29		1		7
2.2. общественного питания		8		1		1
2.3. медицины		12		1		6
2.4. культуры, искусства		6		1		2
2.5. образования		10		1		2
2.6. физкультуры и спорта		7		1		2
2.7. внутриселенного транспорта		20		70		3
2.8. внешнего транспорта		8		24		77
3. Инженерное оборудование территории:	14	100	8	100	9	100
3.1. водоснабжение		25		50		50
3.2. канализация		15		5		5
3.3. теплоснабжение		20		20		10
3.4. газоснабжение		10		5		10
3.5. электроснабжение		19		15		20
3.6. телефонизация		10		5		10
4. Местоположение участка в плане населенного пункта по удобству связи с:	15	100	9	100	8	100
4.1. общеселенным центром (ядром)	35		25		18	
4.2. общественными центрами общеселенного значения		15		15		18

4.3. местами приложения труда	35	10	18			
4.4. районами расселения	5	45	18			
4.5. местами массового отдыха	10	5	28			
5. Архитектурно-планировочная, историко-культурная и природоландшафтная ценность территории:	10	100	3	100	7	100
5.1. архитектурно-планировочные свойства	26	25	17			
5.2. функционально-планировочные свойства	20	35	17			
5.3. историко-культурные свойства	23	15	22			
5.4. природно-ландшафтные свойства	17	10	22			
5.5. рекреационные свойства	14	15	22			
6.Состояние окружающей среды:	11	100	10	100	16	100
6.1. состояние приземного слоя атмосферы	55	55	55			
6.2. состояние грунтов	45	45	45			
7. Микроклиматические условия	6	3	7			
8. Благоустройство и озеленение	6	2	6			
9. Отличительные характеристики участков:	8	100	8	100	6	100
9.1. глубина участка	20	25	15			
9.2. форма участка	20	25	25			
9.3. угловое расположение	25	20	25			
9.4. этажность застройки	15	5	15			

Дефляционноопасные	4	1,00
Слабодефлированные	5	0,931
Среднедефлированные	6	0,896
Сильнодефлированные	7	0,850
Намытые, навеенные	8	0,961
Наличие горизонтов, ухудшающих плодородие (иллювиально-гумусовый, ожелезненный, омергелеванный)	9	0,925

б) на завалуненность

Степень завалуненности, куб.м/га	Степень завалуненности	Поправочные коэффициенты
до 1	0	1,00
1-5	1	1,00
6-10	2	0,978
11-15	3	0,973
16-25	4	0,936
26-35	5	0,884
36-50	6	0,820
51-70	7	0,788
71-98	8	0,768
99 и более	9	0,753

*

Приложение 7

Шкала оценки местоположения земельных участков по отношению к объектам торговли, общественного питания, бытового обслуживания населения

4,0	40	40	40	40	
5,0	20	20	20	20	
более 5	5	5	5	5	
Весовая значимость объекта, %	50	10	30	10	100

Приложение 9

Шкала оценки местоположения земельных участков по отношению к объектам культуры и искусства

(в баллах)

Расстояние, км	Наименование объектов						Общая оценка
	кинотеатр	театр	худож. цирк	музей	выставочный зал	библиотечный зал	
до 0,5	100	100	100	100	100	100	
1,0	90	90	95	90	90	85	
2,0	80	80	85	80	80	70	
3,0	70	70	70	70	70	60	
4,0	60	60	55	60	60	50	
5,0	50	50	40	50	50	40	
6,0	40	40	30	40	40	30	
7,0	20	20	20	20	20	20	
более 7	5	5	5	5	5	5	
Весовая значимость объекта	15	20	15	15	20	15	100

Приложение 10

Шкала оценки местоположения земельных участков по

отношению к объектам образования и дошкольного воспитания

(в баллах)

Расстояние, км	Наименование объектов					Общая оценка
	школа общеобраз.	школа специализ. ного воспита- ния	учрежден. дошколь- заведе- ния	средние учебные	высшие учебные	

до 0,5 100 100 100 100 100

1,0 80 80 80 95 95

2,0 60 60 60 80 85

3,0 40 40 40 55 60

4,0 20 20 20 35 35

5,0 10 10 10 20 20

более 5 5 5 5 5 5

Весовая
значи-
мость

объекта 30 20 30 15 15 15 100

Приложение 11

Шкала оценки местоположения земельных участков по отношению к объектам физкультуры и спорта

(в баллах)

Расстояние, км	Наименование объектов					Общая оценка
	дворец спорта	спортзалы	стадион ки	спортплощад- ки	ФОК	

до 0,5 100 100 100 100 100

1,0 95 90 90 90 90

2,0 85 80 80 75 80

3,0	70	70	70	60	70
4,0	55	60	60	50	60
5,0	40	50	50	40	50
6,0	30	40	40	30	40
7,0	20	20	20	20	20
более 7	5	5	5	5	5

Весовая значимость объекта	18	17	20	20	25	100
----------------------------	----	----	----	----	----	-----

Приложение 12

Шкала оценки местоположения земельных участков по отношению к объектам внутриселенного (внутригородского) транспорта

(в баллах)

Расстояние, км	Наименование объектов				Общая оценка
до 0,5	100	100	100	100	100
1,0	80	80	80	80	80
2,0	50	50	50	50	50
3,0	25	25	25	25	25
более 3	5	5	5	5	5

до 0,5	100	100	100	100
--------	-----	-----	-----	-----

1,0	80	80	80	80
-----	----	----	----	----

2,0	50	50	50	50
-----	----	----	----	----

3,0	25	25	25	25
-----	----	----	----	----

более 3	5	5	5	5
---------	---	---	---	---

Весовая значимость объекта	35	30	15	20	100
----------------------------	----	----	----	----	-----

Приложение 13

Шкала оценки местоположения земельных участков по отношению к объектам внешнего транспорта

(в баллах)

Расстояние, км	Наименование объектов						Общая оценка
	железнодорожный вокзал	станция и остановочные пункты пригородных поездов	автовокзал	остановки пригородного сообщения	аэропорт	пристань	

до 1,0	100	100	100	100	100	100	
2,0	90	90	90	90	95	90	
3,0	80	80	80	80	85	80	
4,0	70	70	70	70	70	70	
5,0	60	60	60	60	60	60	
10,0	30	30	30	30	30	30	
20,0	20	20	20	20	20	20	
30,0	10	10	10	10	10	10	
более 30	5	5	5	5	5	5	

Весовая значимость объекта	25	25	22	15	8	7	100
----------------------------	----	----	----	----	---	---	-----

*

Приложение 14

Шкала оценки местоположения земельных участков по отношению к объектам бытовой инфраструктуры

(в баллах)

Расстояние, км	Наименование объектов			Общая оценка
	Газоснабжение	Водоснабжение	Канализация	

	Теплоснабжение	Электроснабжение	Телесвязь	
--	----------------	------------------	-----------	--

более 5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Вес фактора, %	20	9	7	15	15	20	14	100							

Приложение 15

Шкала оценки местоположения земельных участков по удобству функциональных связей в плане населенного пункта

(в баллах)

Время, необходимое на преодоление расстояния до основных функциональных зон (в минутах)	Функциональные зоны						
	общесе- ленный центр (ядро) центры	общесе- ленные обшест- венные	места приложе- ния труда	районы расселе- ния	места го отдыха	массово-	
	1	2	3	4	5	6	7
до 10	100	100	100	100	100	100	100
15	90	90	90	90	90	90	90
20	80	80	80	80	80	80	80
30	70	70	70	70	70	70	70
40	50	50	50	50	50	50	50
50	25	25	25	25	25	25	25
60	10	10	10	10	10	10	10
более 60	5	5	5	5	5	5	5

Приложение 16

Шкала оценки архитектурно-планировочных свойств земель населенных пунктов

Факторы, определяющие потребительские свойства земель		Оценочный балл
1	2	

1. Главные градообразующие узлы, городские ансамбли, определяющие облик города	100
2. Градообразующие узлы местного значения с выразительными архитектурными доминантами, ансамблями, планировкой и застройкой; зоны влияния основных градообразующих магистралей	80
3. Отдельные здания и сооружения, которые могут стать основой будущих ансамблевых структур, историческая планировка	60
4. Периферийные градообразующие оси и узлы, имеющие предпосылки для дальнейшего развития	40
5. Территории с однообразной застройкой, свободные территории	20

Приложение 17

Шкала оценки функционально-планировочных свойств земель населенных пунктов

Факторы, определяющие потребительские свойства земель		Оценочный балл
1	2	

1. Земли селитебной зоны, прилегающие к городским лесам, парковым зонам, водоемам	100
2. Земли селитебной зоны, прилегающие к производственным зонам	80
3. Земли, входящие в селитебную или центральную парковую зону населенного пункта	60
4. Земли, входящие в производственную зону	40
5. Земли, входящие в периферийную лесопарковую зону населенного пункта	20

50	55	53	51	49	47	45	43	41	39	37
60	47	45	43	41	39	37	35	33	31	29
70	40	38	36	34	32	30	28	26	24	22
80	33	31	29	27	25	23	21	19	17	15
90	26	24	22	20	18	16	14	12	10	8
100 и более	19	17	15	13	11	9	7	5	3	1

Примечание. Оценочные баллы установлены для случая, когда средний интервал движения пригородных поездов не превышает 1 часа.

При интервале 2 часа к оценочным баллам применяется коэффициент 0,97, 3 и более часов - 0,95.

Приложение 22

Шкала оценки местоположения сельских населенных пунктов в районной системе расселения

Расстояние от черты населенного пункта, км	Оценочные баллы местоположения по отношению к				
	Городу Минску	Городу областного центра	Городу с населением свыше 50 тыс.чел. (кроме областных центров)	Городу с населением до 50 тыс.чел.	Районному центру сельсо- вета
до 2	100	60	45	40	30
5	98	58	43	37	20
10	96	53	41	32	10
15	89	48	38	28	5
20	81	43	35	24	
30	68	35	30	19	
40	58	31	23	15	
50	52	27	18	11	
60	45	25	14	7	

70	42	23	12
80	39	22	11
90	36	20	10
100	33	18	
120	30	16	
140	27	15	
160	25	14	
180	23	13	
200	22	13	
225	21	12	
250 и более	20		

Приложение 23

Поправочные коэффициенты к оценочным баллам
земель сельских населенных пунктов за местоположение
в районной системе расселения

Общая оценка местоположения, в баллах	Поправочные коэффициенты
100	2,40
95	2,00
90	1,90
85	1,80
80	1,70
75	1,60
70	1,50
65	1,45

60	1,40
55	1,35
50	1,30
45	1,25
40	1,20
35	1,15
30	1,10
менее 30	1,00

*

Приложение 24

Определение интегрального показателя характеристики
состояния окружающей среды для кадастровой оценки
земель населенных пунктов (приземный слой атмосферы)

Оцениваемые факторы	Химические факторы						Физические факторы				
	Общий индекс						Индекс				
Объекты выброса	диоксид азота	оксид углерода	дегидроуглерод	формальдегид	фенол	сернистый ангидрид	пыль	шум	вибрация	электромагнитное излучение	интенсивность
	10	10	10	10	10	10	60	12	14	14	40
Вес, %	10	10	10	10	10	10	60	12	14	14	40

0,6	1,20	1,08	1,11
0,7	1,15	1,06	1,08
0,8	1,10	1,04	1,05
0,9	1,05	1,02	1,02
1,0	1,00	1,00	1,00
1,5	0,96	0,96	0,96
2,0	0,92	0,92	0,92
2,5	0,88	0,88	0,88
3,0	0,84	0,84	0,84
3,5	0,80	0,80	0,80
4,0	0,76	0,76	0,76
4,5	0,72	0,72	0,72
5,0	0,68	0,68	0,68
5,5	0,64	0,64	0,64
6,0	0,61	0,61	0,61
6,5	0,58	0,58	0,58
7,0	0,54	0,54	0,54
7,5	0,51	0,51	0,51
8,0	0,48	0,48	0,48
9,0	0,44	0,44	0,44
10 и более	0,40	0,40	0,40

*

Приложение 26

Исходная информация для кадастровой оценки земель
садоводческих товариществ, дачных поселков

Область _____

Район _____

Инженерное оборудование территории																	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
Номер	Наименование																
стро-	садоводческо-																
ки	го	Кадаст-	Общая	Расстояние	Расстоя-	Интервал	Оценоч-	Общий	ограж-								
	водо-	электро-	гази-	теле-	улицы	Наличие	Архитек-	Наимено-									
	товарищества,	ровый	пло-	до черты	ние до	движения	ный	индекс	дение								
	снабжение-	фика-	фони-	с	ограни-	турно-	вание										
	дачного	номер	шадь,	нас.	остано-	пригород-	балл	состоя-	жение								
	ция	зация	твер-	чений в	ланд-	населен-											
	поселка	(код)	га	пункта -	вочных	ных	почв с										
	дым	исполь-	шафтные	ного													
			места	пунктов	поездов,	учетом	окружаю-										
	покры-	зований	и другие	пункта -													
			жительства	и стан-	автобусов,	попра-	щей										
	тием,	земель	особен-	места													
			землевла-	ций	час	вок на	среды	км, %									
	ности	жителяст-															
			дельцев,	поездов	эроди-												
	ва																
			землеполь-	и авто-	рован-												
	землевла-																
			зователей,	бусов	ность												
	дельцев,																
			км	приго-	и												
	земле-																
			родного	каме-													
	пользова-																
			сообще-	нис-													
	телей																
			ния, км	тость													

*

