

Оценка стоимости объектов гражданских прав
**ПОРЯДОК КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬ,
ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПО ВИДУ
ФУНКЦИОНАЛЬНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ
«ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ ЗОНА»**

Ацэнка вартасці аб'ектаў грамадзянскіх праў
**ПАРАДАК КАДАСТРАВАЙ АЦЭНКІ ЗЯМЕЛЬ,
ЗЯМЕЛЬНЫХ УЧАСТКАЎ ПА ВІДЗЕ
ФУНКЦЫЯНАЛЬНАГА ВЫКАРЫСТАННЯ ЗЯМЕЛЬ
«ПРАМЫСЛОВАЯ ЗОНА»**

Издание официальное

Ключевые слова: кадастровая оценка земель, земельных участков, производственная зона, кадастровая стоимость, оценочное зонирование, рыночные методы оценки, метод кадастровой оценки, комбинированный метод оценки

Предисловие

Цели, основные принципы, положения по государственному регулированию и управлению в области технического нормирования и стандартизации установлены Законом Республики Беларусь «О техническом нормировании и стандартизации»

1 РАЗРАБОТАН И ВНЕСЕН научно-производственным государственным республиканским унитарным предприятием «Национальное кадастровое агентство»

2 УТВЕРЖДЕН И ВВЕДЕН В ДЕЙСТВИЕ приказом Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от ____ _____ 2018 г. № ____

3 ВВЕДЕН ВПЕРВЫЕ

© Государственный комитет по имуществу
Республики Беларусь, 2018

Настоящий технический кодекс установившейся практики не может быть тиражирован и распространен в качестве официального издания без разрешения Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь

Издан на русском языке

Содержание

1 Область применения	1
2 Нормативные ссылки.....	1
3 Термины и определения	2
4 Общие положения	2
5 Процедура кадастровой оценки	2
6 Заключение договора и составление задания на проведение кадастровой оценки.....	3
7 Сбор и анализ информации. Определение предпосылок и ограничений	3
8 Анализ рынка недвижимости	3
9 Выбор методов оценки и методов расчета стоимости.....	4
10 Оценочное зонирование	4
11 Определение кадастровых стоимостей земель, земельных участков городов и поселков городского типа	5
12 Определение кадастровых стоимостей земель, земельных участков сельских населенных пунктов и земель, земельных участков, расположенных за пределами населенных пунктов, садоводческих товариществ и дачных кооперативов	7
13 Тестирование и согласование моделей оценки	12
14 Составление и оформление заключения и отчета о кадастровой оценке	13
15 Утверждение результатов кадастровой оценки. Внесение утвержденных результатов кадастровой оценки в регистр стоимости	14
Приложение А (рекомендуемое) Кластеризация городов и поселков городского типа	15
Приложение Б (рекомендуемое) Площади типичных земельных участков	16
Приложение В (рекомендуемое) Факторы оценки микроуровня и коэффициенты их влияния на кадастровую стоимость земель, земельных участков городов и поселков городского типа.....	19
Приложение Г (рекомендуемое) Коэффициенты влияния фактора оценки «местоположение» на кадастровую стоимость земель, земельных участков городов и поселков городского типа.....	20
Приложение Д (рекомендуемое) Коэффициенты влияния фактора оценки «инженерные коммуникации» на кадастровую стоимость земель, земельных участков городов и поселков городского типа	21
Приложение Е (рекомендуемое) Коэффициенты влияния факторов оценки микроуровня на кадастровую стоимость земель, земельных участков сельских населенных пунктов и земель, земельных участков, расположенных за пределами населенных пунктов, садоводческих товариществ и дачных кооперативов	22
Приложение Ж (рекомендуемое) Факторы оценки и их нормирование для земель сельских населенных пунктов и земель, земельных участков, расположенных за пределами населенных пунктов, садоводческих товариществ и дачных кооперативов	23
Приложение И (рекомендуемое) Характеристики эталонного земельного участка.....	24
Приложение К (рекомендуемое) Коэффициенты влияния факторов оценки макроуровня на кадастровую стоимость земель, земельных участков сельских населенных пунктов и земель, земельных участков, расположенных за пределами населенных пунктов, садоводческих товариществ и дачных кооперативов	25
Приложение Л (обязательное) Тематические слои исходной информации	28
Приложение М (обязательное) Форма К1п	29

ТКП 52.2.08-2018

Приложение Н (обязательное) Форма К2п.....	30
Приложение П (обязательное) Форма К3п.....	31
Библиография.....	32

ТЕХНИЧЕСКИЙ КОДЕКС УСТАНОВИВШЕЙСЯ ПРАКТИКИ

**Оценка стоимости объектов гражданских прав
ПОРЯДОК КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬ, ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ
ПО ВИДУ ФУНКЦИОНАЛЬНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ
«ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ ЗОНА»****Ацэнка вартасці аб'ектаў грамадзянскіх праў
ПАРАДАК КАДАСТРАВАЙ АЦЭНКІ ЗЯМЕЛЬ, ЗЯМЕЛЬНЫХ УЧАСТКАЎ
ПА ВІДЗЕ ФУНКЦЫЯНАЛЬНАГА ВЫКАРЫСТАННЯ ЗЯМЕЛЬ
«ПРАМЫСЛОВАЯ ЗОНА»****Valuation of Objects of Civil Rights
Order of Cadastral Valuation of Lands, Parcels for the Industrial Use**

Дата введения **2018-** -**1 Область применения**

Настоящий технический кодекс установившейся практики (далее – технический кодекс) устанавливает требования к проведению кадастровой оценки земель, земельных участков населенных пунктов и земель, земельных участков, расположенных за пределами населенных пунктов, садоводческих товариществ и дачных кооперативов, по виду функционального использования земель «производственная зона» (далее – кадастровая оценка). Объектами кадастровой оценки являются земли оценочных зон и земельные участки, зарегистрированные в едином государственном регистре недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним на дату кадастровой оценки.

2 Нормативные ссылки

В настоящем техническом кодексе использованы ссылки на следующие технические нормативные правовые акты в области технического нормирования и стандартизации (далее – ТНПА):

ТКП 52.2.04-2016 Оценка стоимости объектов гражданских прав. Порядок кадастровой оценки земель, земельных участков по виду функционального использования земель «жилая многоквартирная зона»

ТКП 52.2.05-2016 Оценка стоимости объектов гражданских прав. Порядок кадастровой оценки земель, земельных участков по видам функционального использования земель «жилая усадебная зона» (включая садоводческие товарищества и дачные кооперативы) и «рекреационная зона»

ТКП 52.2.06-2017 Оценка стоимости объектов гражданских прав. Порядок кадастровой оценки земель, земельных участков по виду функционального использования земель «общественно-деловая зона»

ТКП 52.0.01-2018 Оценка стоимости объектов гражданских прав. Общие положения

ТКП 52.2.07-2018 Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка стоимости земельных участков

ТКП 52.3.01-2015 Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка стоимости капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений, машино-мест как объектов недвижимого имущества

СТБ 52.0.02-2017 Оценка стоимости объектов гражданских прав. Термины и определения

СТБ 52.3.01-2017 Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка стоимости капитальных строений (зданий, сооружений), не завершенных строительством объектов, изолированных помещений, машино-мест как объектов недвижимого имущества

Примечание – При пользовании настоящим техническим кодексом целесообразно проверить действие ТНПА по каталогу, составленному по состоянию на 1 января текущего года, и по соответствующим информационным указателям, опубликованным в текущем году.

Если ссылочные ТНПА заменены (изменены), то при пользовании настоящим техническим кодексом следует руководствоваться замененными (измененными) ТНПА. Если ссылочные ТНПА отменены без замены, то положение, в котором дана ссылка на них, применяется в части, не затрагивающей эту ссылку.

3 Термины и определения

В настоящем техническом кодексе применяют термины с соответствующими определениями, установленные в ТКП 52.0.01, ТКП 52.2.04, ТКП 52.2.05, ТКП 52.2.06, ТКП 52.2.07, ТКП 52.3.01, СТБ 52.0.02, СТБ 52.3.01, а также следующие термины с соответствующими определениями:

3.1 грузовая железнодорожная станция: железнодорожная станция, на которой разрешены прием и выдача различных типов грузов.

3.2 базовая стоимость типичного земельного участка: рыночная стоимость типичного земельного участка без учета сводного коэффициента влияния факторов оценки микроуровня.

4 Общие положения

4.1 Настоящий технический кодекс разработан на основании [1,2,3] и применяется при выполнении работ по кадастровой оценке.

4.2 Заказчиком кадастровой оценки является Государственный комитет по имуществу Республики Беларусь (далее – заказчик оценки) [3].

4.3 Исполнителем кадастровой оценки является организация по оценке, определяемая Государственным комитетом по имуществу Республики Беларусь (далее – Госкомимущество) ответственной за организацию и выполнение работ по кадастровой оценке (далее – исполнитель оценки) [3].

4.4 Организациями по оценке являются организации, подчиненные Госкомимуществу и определяемые им исполнителями работ по кадастровой оценке [3].

4.5 Определение кадастровой стоимости земель осуществляется оценщиками, аттестованными в установленном порядке на право проведения независимой оценки земельных участков и являющимися работниками исполнителя оценки, или организаций по оценке.

4.6 Результатом кадастровой оценки являются кадастровые стоимости земель, земельных участков, полученные по согласованным моделям оценки, в белорусских рублях и долларах США (с пересчетом белорусских рублей в доллары США по официальному курсу Национального банка Республики Беларусь на дату кадастровой оценки). Договором на проведение кадастровой оценки может быть предусмотрено определение кадастровой стоимости земель в иной иностранной валюте (с пересчетом белорусских рублей в иную иностранную валюту по официальному курсу Национального банка Республики Беларусь на дату кадастровой оценки), если иное не установлено законодательством.

4.7 Целью кадастровой оценки является определение кадастровой стоимости земель, земельных участков для повышения эффективности использования земельных ресурсов.

4.8 Датой кадастровой оценки является 1 июля года начала работ по кадастровой оценке. Последующая кадастровая оценка по виду функционального использования земель «производственная зона» проводится не реже, чем через четыре года в соответствии с графиком проведения кадастровой оценки [3].

4.9 При использовании результатов кадастровой оценки для целей, предусмотренных законодательством, необходимо руководствоваться нормативными правовыми актами Республики Беларусь, в соответствии с которыми выполнялась кадастровая оценка.

5 Процедура кадастровой оценки

5.1 Процедура кадастровой оценки включает следующие этапы:

- заключение договора и составление задания на проведение кадастровой оценки;
- сбор и анализ информации;
- определение предпосылок и ограничений;
- анализ рынка недвижимости;
- выбор методов оценки и методов расчета стоимости;
- оценочное зонирование;
- определение кадастровых стоимостей земель, земельных участков;
- тестирование и согласование моделей оценки;
- составление и оформление заключения и отчета о кадастровой оценке;
- утверждение результатов кадастровой оценки;
- внесение утвержденных результатов кадастровой оценки в регистр стоимости земель, земельных участков государственного земельного кадастра [4] (далее – регистр стоимости).

5.2 Кадастровая оценка проводится без осмотра на местности земель, земельных участков, в том числе при проведении индивидуальной оценки типичных земельных участков.

6 Заключение договора и составление задания на проведение кадастровой оценки

6.1 При заключении договора на проведение кадастровой оценки исполнитель оценки совместно с заказчиком оценки составляют задание на проведение кадастровой оценки, копия которого включается в отчет о кадастровой оценке.

6.2 В задании на проведение кадастровой оценки должны быть указаны объект (объекты) оценки, цель кадастровой оценки, предмет оценки, дата кадастровой оценки и другие сведения по усмотрению заказчика и исполнителя оценки.

7 Сбор и анализ информации. Определение предпосылок и ограничений

7.1 При проведении кадастровой оценки осуществляется сбор сведений из государственного земельного кадастра. При необходимости дополнительно осуществляется сбор сведений из государственного градостроительного кадастра, градостроительной документации, а также из других открытых источников информации.

7.2 Для проведения кадастровой оценки исполнитель оценки и организации по оценке могут использовать информацию, влияющую на результаты кадастровой оценки, которой обладают Министерство архитектуры и строительства Республики Беларусь, Министерство транспорта и коммуникаций Республики Беларусь и подчиненные им организации, организации, подчиненные Министерству природных ресурсов и охраны окружающей среды Республики Беларусь, а также областные, городские (городов областного, районного подчинения), районные исполнительные комитеты в соответствии с их компетенцией по изъятию и предоставлению земельных участков (далее – исполнительные комитеты) и иные организации.

7.3 Сбор информации начинается с 1 января года оценки и завершается 1 октября года оценки. Исполнитель оценки вправе не учитывать информацию, датированную числом позднее 1 октября года оценки.

7.4 Собранная информация анализируется на возможность ее использования при проведении работ по кадастровой оценке.

7.5 Предпосылки и ограничения, влияющие на кадастровую стоимость земель, земельных участков, формулируются оценщиком в зависимости от условий договора на оценку, исходной информации об объектах недвижимости, данных рынка недвижимости, экономической ситуации, выбранных методов расчета стоимости и других факторов. Принятые предпосылки и ограничения должны быть отражены в отчете о кадастровой оценке.

8 Анализ рынка недвижимости

8.1 В ходе анализа рынка недвижимости исследуются показатели рынка недвижимости (цены сделок купли-продажи, цены предложений, арендные ставки, другие данные) и их динамика, определяются параметры типичного объекта недвижимости.

8.2 Объем проводимых исследований определяется оценщиком в зависимости от наличия (отсутствия) информации, особенностей земельных участков, факторов, влияющих на цену объектов недвижимости, и используемых методов расчета стоимости.

8.3 Анализ рынка недвижимости выполняется за период не менее четырех лет, предшествующих дате кадастровой оценки.

8.4 Анализ рынка недвижимости проводится для рынка земельных участков с расположенной на них производственно-складской недвижимостью.

8.5 В ходе анализа рынка недвижимости определяются территории со схожими экономическими, социальными, юридическими, административными, физическими и другими характеристиками. На основании баллов развития городов и поселков городского типа может быть проведена кластеризация с представлением соответствующего расчета в отчете о кадастровой оценке.

8.6 Кластеризация городов и поселков городского типа может осуществляться в соответствии с приложением А.

8.7 Анализ других сегментов рынка недвижимости проводится по усмотрению оценщика.

9 Выбор методов оценки и методов расчета стоимости

9.1 Выбор метода (методов) оценки и методов расчета кадастровой стоимости зависит от наличия рыночной информации.

9.2 В случае наличия достаточного количества рыночной информации, позволяющей определить кадастровую стоимость земель, земельных участков, применяется один или несколько методов расчета стоимости, используемых в рыночных методах оценки: затратном, доходном, сравнительном.

9.3 В случае отсутствия достаточного количества рыночной информации может применяться метод кадастровой оценки или метод кадастровой оценки совместно с одним или несколькими методами расчета стоимости, основанными на рыночных методах оценки (комбинированный метод оценки).

9.4 В случае отсутствия рыночной информации применяется метод кадастровой оценки.

10 Оценочное зонирование

10.1 В процессе кадастровой оценки проводится оценочное зонирование земель, предусматривающее разделение всех земель Республики Беларусь на оценочные зоны. Оценочное зонирование производится на картографической основе с использованием географических информационных систем. Границами оценочных зон могут выступать:

- границы административных районов;
- границы сельсоветов;
- границы населенных пунктов;
- границы квартальной застройки;
- границы земельных участков;
- линейные объекты (улицы, дороги, реки, водотоки, теплотрассы, железные дороги и др.);
- иные объекты.

10.2 Количество оценочных зон определяется индивидуальными особенностями оцениваемых земель.

10.3 Номер оценочной зоны состоит из десяти цифр:

– первые две цифры номера оценочной зоны (от 01 до 99) соответствуют последним двум цифрам года оценки;

– третья – седьмая цифры номера оценочной зоны (от 00001 до 99999) совпадают с регистрационным номером населенного пункта (для городов, поселков городского типа, сельских населенных пунктов), регистрационным номером сельсовета (для земель, расположенных за пределами населенных пунктов, садоводческих товариществ и дачных кооперативов) согласно сведениям единого реестра административно-территориальных и территориальных единиц Республики Беларусь (далее – единый реестр АТЕ и ТЕ) на дату проведения кадастровой оценки;

– восьмая – десятая цифры номера оценочной зоны (от 001 до 999) обозначают порядковый номер оценочной зоны, полученный в результате проведенного оценочного зонирования оцениваемых земель.

10.4 Оценочное зонирование городов и поселков городского типа зависит от выбранных методов оценки и методов расчета кадастровой стоимости.

10.4.1 При использовании рыночных методов оценки оценочное зонирование производится по результатам анализа рынка недвижимости.

10.4.2 При использовании комбинированного метода оценки оценочное зонирование производится по результатам анализа рынка недвижимости с учетом факторов оценки.

10.4.3 При использовании метода кадастровой оценки оценочное зонирование производится на основании факторов оценки.

10.5 Оценочное зонирование сельских населенных пунктов производится, как правило, в упрощенном виде. При этом земли одного сельского населенного пункта являются неделимой оценочной зоной, местоположение которой описывается ее геокодом. В рамках одного административного района оценочное зонирование проводится единообразно для всех сельских населенных пунктов.

10.6 При развитом рынке недвижимости, а также при наличии актуальной картографической основы с разрешением, позволяющим распознать границы сельских населенных пунктов, при наличии границ, зарегистрированных в едином реестре АТЕ и ТЕ, достаточной адресной информации в реестре адресов Республики Беларусь, земли одного сельского населенного пункта могут состоять из нескольких оценочных зон. В рамках одного административного района оценочное зонирование проводится единообразно для всех сельских населенных пунктов.

10.7 Оценочное зонирование земель, расположенных за пределами населенных пунктов, садоводческих товариществ и дачных кооперативов, выполняется, как правило, по административным границам сельсоветов, сведения о которых содержатся в едином реестре АТЕ и ТЕ на дату проведения кадастровой оценки. Земли одного сельсовета могут быть разделены на несколько оценочных зон с представлением соответствующего обоснования в отчете о кадастровой оценке.

11 Определение кадастровых стоимостей земель, земельных участков городов и поселков городского типа

11.1 Определение кадастровых стоимостей земель, земельных участков рыночным методом производится в следующей последовательности:

- расчет рыночной стоимости типичных земельных участков;
- расчет кадастровых стоимостей земель в оценочных зонах;
- расчет кадастровых стоимостей земельных участков.

11.1.1 Расчет рыночной стоимости типичных земельных участков производится одним или несколькими методами расчета стоимости: статистического анализа, последовательного внесения корректировок, относительного сравнительного анализа, ранжирования, выделения, распределения, остатка для земли, прямой капитализации дохода, капитализации по норме отдачи (дисконтирования денежных потоков), предполагаемого использования и иными. Порядок проведения расчетов регламентируется ТКП 52.2.07.

11.1.1.1 Площадь типичного земельного участка, как правило, определяется на основании анализа площадей земельных участков, характерных для данной территории (оценочная зона, населенный пункт, район и др.). Выбор территории, для которой определяется площадь типичного земельного участка, обосновывается оценщиком в зависимости от имеющейся информации и характера застройки территории.

Площадь типичного земельного участка может определяться в зависимости от кластера, к которому относится город или поселок городского типа, согласно приложению Б (таблицы Б.1 – Б.6).

11.1.2 Расчет кадастровых стоимостей земель в оценочных зонах производится путем построения модели оценки на основании рыночной информации.

11.1.3 Кадастровые стоимости земельных участков рассчитываются путем умножения кадастровых стоимостей 1 м² земель в оценочных зонах на площади этих участков.

11.2 Определение кадастровых стоимостей земель, земельных участков комбинированным методом оценки производится в следующей последовательности:

- расчет рыночной стоимости типичных земельных участков;
- расчет базовой стоимости земель;
- расчет кадастровых стоимостей земель в оценочных зонах;
- расчет кадастровых стоимостей земельных участков.

11.2.1 Расчет рыночной стоимости типичных земельных участков производится в соответствии с 11.1.1.

11.2.1.1 Площадь типичного земельного участка определяется в соответствии с 11.1.1.1.

11.2.2 Базовая стоимость земель населенного пункта рассчитываются как средняя величина рыночных стоимостей типичных земельных участков без учета влияния факторов оценки микроуровня по формуле

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

где $BC_{НП}$ – базовая стоимость земель населенного пункта, д.е./м²;

$PC_{3У_j}$ – рыночная стоимость j -го типичного земельного участка, д.е./м²;

$K_{СВ(3У)_j}$ – j -й сводный коэффициент влияния факторов оценки микроуровня на стоимость земельного участка;

m – количество типичных земельных участков в населенном пункте.

Количество типичных земельных участков для расчета базовой стоимости земель населенного пункта зависит от наличия рыночной информации и должно быть ≥ 5 .

При определении значения базовой стоимости земель населенного пункта коэффициент вариации, который рассчитывается путем деления стандартного (среднеквадратичного) отклонения рассчитанных значений базовой стоимости на ее среднееарифметическое значение, должен быть $\leq 0,3$.

Сводный коэффициент влияния факторов оценки микроуровня на стоимость земельного участка определяется с учетом набора факторов оценки микроуровня, оказывающих непосредственное влияние на рыночную стоимость конкретного земельного участка, по формуле

$$K_{CB(ЗУ)} = \prod_{i=1}^n (K_{ij}), \quad (2)$$

где $K_{CB(ЗУ)}$ – сводный коэффициент влияния факторов оценки микроуровня на стоимость земельного участка;

K_{ij} – j -е значение коэффициента i -го фактора оценки;

n – количество факторов оценки.

Факторы оценки микроуровня и коэффициенты их влияния представлены в приложениях В – Д. В случае наличия достаточного количества рыночной информации факторы оценки микроуровня и коэффициенты их влияния могут уточняться на основании анализа рынка недвижимости с представлением соответствующего обоснования в отчете о кадастровой оценке.

11.2.3 Базовые стоимости земель оценочных зон могут определяться с помощью цифровой пространственной модели на основе нерегулярной сети характерных точек с установленными для них значениями рыночной стоимости земельных участков без влияния факторов оценки микроуровня за исключением фактора оценки «местоположение» либо базовой стоимости земель сельских населенных пунктов. Зона моделирования выбирается оценщиком по результатам анализа рынка недвижимости и исходной информации.

11.2.4 Базовые стоимости земель оценочных зон могут определяться по формуле

$$BC_{зоны} = \frac{\sum_{j=1}^m \frac{PC_{ЗУ_j}}{K_{CB(ЗУ)_{мест_j}}}}{m}, \quad (3)$$

где $BC_{зоны}$ – базовая стоимость земель оценочной зоны, д.е./м²;

$PC_{ЗУ_j}$ – рыночная стоимость j -го типичного земельного участка, д.е./м²;

$K_{CB(ЗУ)_{мест_j}}$ – j -й сводный коэффициент влияния факторов оценки микроуровня земельного участка без учета фактора оценки «местоположение»;

m – количество типичных земельных участков в оценочной зоне.

Количество типичных земельных участков для расчета базовой стоимости земель оценочных зон зависит от наличия рыночной информации и должно быть ≥ 5 в оценочной зоне.

11.2.5 Расчет кадастровых стоимостей земель в оценочных зонах зависит от метода расчета базовой стоимости земель.

11.2.5.1 При расчете базовой стоимости земель в соответствии с 11.2.2 расчет кадастровых стоимостей земель в оценочных зонах производится путем умножения базовой стоимости земель населенного пункта на сводный коэффициент влияния факторов оценки микроуровня на стоимость земель оценочной зоны по формуле

$$KC_{зоны} = BC_{НП} \times K_{CB(зоны)}, \quad (4)$$

где $KC_{зоны}$ – кадастровая стоимость земель оценочной зоны, д.е./м²;

$BC_{НП}$ – базовая стоимость земель населенного пункта, д.е./м²;

$K_{CB(зоны)}$ – сводный коэффициент влияния факторов оценки микроуровня на стоимость земель оценочной зоны.

Сводный коэффициент влияния факторов оценки микроуровня на стоимость земель оценочной зоны определяется с учетом площади оценочной зоны, на которую оказывает влияние конкретный фактор оценки, по формуле

$$K_{CB(зоны)} = \prod_{i=1}^n \sum_{j=1}^m \left(K_{ij} \times \frac{\text{площадь}_{ij}}{\text{площадь}} \right), \quad (5)$$

где $K_{CB(зоны)}$ – сводный коэффициент влияния факторов оценки микроуровня на стоимость земель оценочной зоны;

K_{ij} – j -е значение коэффициента i -го фактора оценки микроуровня;

площадь – площадь оценочной зоны, на которую оказывает влияние i -й фактор оценки микроуровня, имеющий j -е значение, м²;

- площадь* – площадь оценочной зоны, м²;
n – количество факторов оценки микроуровня;
m – количество значений факторов оценки микроуровня.

Факторы оценки микроуровня и коэффициенты их влияния представлены в приложениях В – Д. В случае наличия достаточного количества рыночной информации факторы оценки и коэффициенты их влияния могут корректироваться на основании анализа рынка недвижимости с представлением соответствующего обоснования в отчете о кадастровой оценке.

11.2.5.2 При расчете базовой стоимости земель в соответствии с 11.2.3 или 11.2.4 расчет кадастровых стоимостей земель в оценочных зонах производится путем умножения базовых стоимостей земель оценочных зон на сводный коэффициент влияния факторов оценки на стоимость земель оценочной зоны без учета влияния фактора оценки «местоположение» по формуле

$$K_{C_{\text{зоны}}} = B_{C_{\text{зоны}}} \times K_{CB(\text{зоны})_{\text{мест}}}, \quad (6)$$

- где $K_{C_{\text{зоны}}}$ – кадастровая стоимость земель оценочной зоны, д.е./м²;
 $B_{C_{\text{зоны}}}$ – базовая стоимость земель оценочной зоны, д.е./м²;
 $K_{CB(\text{зоны})_{\text{мест}}}$ – сводный коэффициент влияния факторов оценки микроуровня на стоимость земель оценочной зоны без учета влияния фактора оценки «местоположение».

11.2.6 Расчет кадастровых стоимостей земельных участков производится в соответствии с 11.1.3.

11.3 Определение кадастровых стоимостей земель, земельных участков методом кадастровой оценки производится в следующей последовательности:

- расчет базовой стоимости земель населенного пункта;
- расчет кадастровых стоимостей земель в оценочных зонах;
- расчет кадастровых стоимостей земельных участков.

11.3.1 Расчет базовой стоимости земель населенного пункта производится путем ее моделирования. Моделирование осуществляется на основании зависимости базовых стоимостей земель опорных населенных пунктов, кадастровая оценка которых проводится в соответствии с 11.2, от факторов, оказывающих влияние на формирование стоимостей на региональном уровне.

Перечень факторов определяется оценщиком по результатам анализа статистической информации, анализа рынка недвижимости и выявления характера влияния факторов на стоимость.

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

- экономические (уровень доходов населения; инвестиции в основной капитал; объемы строительства, в том числе жилищного; показатели рынка недвижимости (количество сделок, средняя рыночная цена недвижимости и др.) и др.);
- социальные (численность населения; уровень безработицы и др.);
- юридические и административные (административный статус населенного пункта; классификация населенного пункта по значимости объектов историко-культурного наследия и др.);
- физические (площадь населенного пункта; плотность населения и др.).

Моделирование может осуществляться на основании зависимости базовых стоимостей земель опорных населенных пунктов от балла развития населенного пункта.

Балл развития населенных пунктов определяется оценщиком самостоятельно в результате статистического анализа характеристик населенного пункта с представлением соответствующего обоснования в отчете о кадастровой оценке.

11.3.2 Расчет кадастровых стоимостей земель в оценочных зонах производится в соответствии с 11.2.5.

11.3.3 Расчет кадастровых стоимостей земельных участков производится в соответствии с 11.1.3.

12 Определение кадастровых стоимостей земель, земельных участков сельских населенных пунктов и земель, земельных участков, расположенных за пределами населенных пунктов, садоводческих товариществ и дачных кооперативов

12.1 Определение кадастровых стоимостей земель, земельных участков рыночным методом производится в следующей последовательности:

- расчет рыночной стоимости типичных земельных участков;
- расчет кадастровых стоимостей земель в оценочных зонах;
- расчет кадастровых стоимостей земельных участков.

12.1.1 Расчет рыночной стоимости типичных земельных участков производится одним или несколькими методами расчета стоимости: статистического анализа, последовательного внесения корректировок, относительного сравнительного анализа, ранжирования, выделения, распределения, остатка для земли, прямой капитализации дохода, капитализации по норме отдачи (дисконтирования денежных потоков), предполагаемого использования и иными. Порядок проведения расчетов регламентируется ТКП 52.2.07.

Площадь типичного земельного участка, как правило, определяется в зависимости от кластера центра притяжения, в границах зоны влияния которого расположен земельный участок, и от расстояния до границы населенного пункта, являющегося центром притяжения земельного участка, согласно приложению Б (таблицы Б.7 – Б.10)

12.1.2 Расчет кадастровых стоимостей земель в оценочных зонах производится путем построения модели оценки на основании рыночной информации.

12.1.3 Кадастровые стоимости земельных участков сельских населенных пунктов рассчитываются путем умножения кадастровых стоимостей 1 м² земель в оценочных зонах на площади этих участков.

При проведении оценочного зонирования сельских населенных пунктов административного района в упрощенном виде кадастровые стоимости земельных участков сельских населенных пунктов не рассчитываются.

Кадастровые стоимости земельных участков, расположенных за пределами населенных пунктов, садоводческих товариществ и дачных кооперативов, не рассчитываются.

12.2 Определение кадастровых стоимостей земель, земельных участков комбинированным методом оценки с использованием метода статистического анализа производится на основании рассчитанных базовых стоимостей типичных земельных участков. Статистический анализ выполняется для выявления зависимости между базовыми стоимостями типичных земельных участков и факторами оценки. При этом факторы оценки определяются на основании анализа рынка недвижимости с представлением соответствующего обоснования в отчете о кадастровой оценке.

12.3 Определение кадастровых стоимостей земель, земельных участков комбинированным методом оценки с использованием матрицы коэффициентов производится в следующей последовательности:

- определение факторов оценки и их нормирование;
- расчет базовой стоимости эталонного земельного участка;
- построение модели оценки;
- расчет базовых стоимостей земель в оценочных зонах;
- расчет кадастровых стоимостей земель в оценочных зонах;
- расчет кадастровых стоимостей земельных участков.

12.3.1 Перечень факторов оценки и нормированные значения факторов оценки определяются в соответствии с приложением Ж. Перечень факторов оценки может уточняться исполнителем оценки по результатам анализа рынка недвижимости с предоставлением соответствующего обоснования в отчете о кадастровой оценке.

12.3.2 Расчет базовой стоимости эталонного земельного участка зависит от наличия рыночной информации и может осуществляться на основании базовых стоимостей типичных земельных участков либо путем моделирования.

12.3.2.1 При наличии достаточного количества рыночной информации базовая стоимость эталонного земельного участка рассчитывается в следующей последовательности

- расчет рыночной стоимости типичных земельных участков;
- расчет базовой стоимости типичных земельных участков;
- расчет базовой стоимости эталонного земельного участка;

12.3.2.2 Расчет рыночной стоимости типичных земельных участков производится в соответствии с 12.1.1.

12.3.2.3 Расчет базовой стоимости типичных земельных участков производится путем деления рыночных стоимостей типичных земельных участков на сводный коэффициент влияния факторов оценки микроуровня по формуле

$$БС_{3у} = \frac{РС_{3у}}{К_{СВ(3У)}} \quad (7)$$

где $БС_{3у}$ – базовая стоимость типичного земельного участка, д.е./м²;
 $РС_{3у}$ – рыночная стоимость типичного земельного участка, д.е./м²;

$K_{CB(ЗУ)}$ – сводный коэффициент влияния факторов оценки микроуровня на стоимость земельного участка.

Сводный коэффициент влияния факторов оценки микроуровня на стоимость земельного участка определяется с учетом набора факторов оценки микроуровня, оказывающих непосредственное влияние на рыночную стоимость конкретного земельного участка, по формуле

$$K_{CB(ЗУ)} = \prod_{i=1}^n (K_{ij}), \quad (8)$$

где $K_{CB(ЗУ)}$ – сводный коэффициент влияния факторов оценки микроуровня на стоимость земельного участка;

K_{ij} – j -е значение коэффициента i -го фактора оценки;

n – количество факторов оценки.

Факторы оценки микроуровня и коэффициенты их влияния представлены в приложении Е. В случае наличия достаточного количества рыночной информации коэффициенты влияния факторов оценки микроуровня могут уточняться на основании анализа рынка недвижимости с представлением соответствующего обоснования в отчете о кадастровой оценке.

12.3.2.4 Расчет базовой стоимости эталонного земельного участка производится по формуле

$$BC_{ЗУ}^{\text{Э}} = \frac{\sum_{j=1}^m \frac{BC_{ЗУj}}{K_{\text{МЕСТ}} \times K_{\text{НАС}} \times K_{\text{Д}} \times K_{\text{ЖД}}}}{m}, \quad (10)$$

$$K_{\text{Д}} = \begin{cases} K_{\text{ДЕ}}, & \text{если дорога является частью европейского маршрута} \\ K_{\text{ДМ}}, & \text{если дорога международного значения} \\ K_{\text{ДР}}, & \text{если дорога республиканского значения} \end{cases}$$

где $BC_{ЗУ}^{\text{Э}}$ – базовая стоимость эталонного земельного участка, д.е./м²;

$BC_{ЗУj}$ – базовая стоимость j -ого типичного земельного участка, расположенного в границах зоны влияния центра притяжения, д.е./м²;

$K_{\text{МЕСТ}}$ – коэффициент, учитывающий местоположение типичного земельного участка;

$K_{\text{НАС}}$ – коэффициент, учитывающий суммарную численность населения сельских населенных пунктов, расположенных в радиусе 2 500 м;

$K_{\text{Д}}$ – коэффициент, учитывающий доступность автомобильных дорог;

$K_{\text{ДЕ}}$ – коэффициент, учитывающий доступность автомобильных дорог, являющихся частью европейских маршрутов;

$K_{\text{ДМ}}$ – коэффициент, учитывающий доступность автомобильных дорог международного значения;

$K_{\text{ДР}}$ – коэффициент, учитывающий доступность автомобильных дорог республиканского значения;

$K_{\text{ЖД}}$ – коэффициент, учитывающий доступность грузовых железнодорожных станций;

m – количество типичных земельных участков, соответствующих характеристикам эталонного земельного участка.

Характеристики эталонного земельного участка приведены в приложении И.

Факторы оценки макроуровня и коэффициенты их влияния в зависимости от модели оценки представлены в приложении К.

Количество базовых стоимостей типичных земельных участков, соответствующих характеристикам эталонного земельного участка, для расчета базовой стоимости эталонного земельного участка зависит от достаточности рыночной информации и должно быть ≥ 2 . При этом коэффициент вариации между стоимостями типичных земельных участков, соответствующих характеристикам эталонного земельного участка, должен быть $\leq 0,3$.

12.3.2.5 Расчет базовой стоимости эталонного земельного участка может осуществляться путем ее моделирования. Моделирование осуществляется на основании зависимости базовых стоимостей эталонных земельных участков, оценка которых проводилась в соответствии с 12.3.2.1 – 12.3.2.4, от факторов, оказывающих влияние на формирование стоимостей на региональном уровне, описанным в 11.3.1, или от балла развития центра притяжения.

Перечень факторов определяется оценщиком по результатам анализа статистической информации, анализа рынка недвижимости и выявления влияния факторов на стоимость.

12.3.3 Построение модели оценки осуществляется в следующей последовательности

– определение зоны моделирования;

– определение характерных точек для построения цифровой пространственной модели;

- выбор модели оценки;
- расчет базовой стоимости типичных земельных участков в характерных точках посредством матрицы коэффициентов факторов оценки;
- построение цифровой пространственной модели.

12.3.3.1 Зона моделирования выбирается оценщиком по результатам анализа рынка недвижимости и зависит от исходной информации.

12.3.3.2 В качестве характерных точек для построения цифровой пространственной модели выступают географические коды типичных земельных участков в границах зоны моделирования.

12.3.3.3 Выбор модели оценки осуществляется в соответствии с кластером, к которому относится центр притяжения земельного участка.

12.3.3.4 Расчет базовой стоимости типичных земельных участков в характерных точках посредством матрицы коэффициентов факторов оценки осуществляется по формуле

$$BC_{3y}^M = BC_{3y}^Э \times K_{МЕСТ} \times K_{НАС} \times K_d \times K_{ЖД}, \quad (11)$$

$$K_d = \begin{cases} K_{ДЕ}, & \text{если дорога является частью европейского маршрута} \\ K_{ДМ}, & \text{если дорога международного значения} \\ K_{ДР}, & \text{если дорога республиканского значения} \end{cases}$$

где BC_{3y}^M – смоделированная базовая стоимость типичного земельного участка, д.е./м².

Факторы оценки макроуровня и коэффициенты их влияния в зависимости от модели оценки представлены в приложении К.

12.3.3.5 Построение цифровой пространственной модели осуществляется на основании сети характерных точек с установленными для них значениями базовых стоимостей типичных земельных участков.

12.3.3.6 Для учета специфических особенностей земель по результатам анализа рынка недвижимости в модели кадастровой оценки могут быть использованы характерные точки, учитывающие местоположение населенных пунктов с установленными для них значениями кадастровой стоимости земель населенного пункта.

12.3.4 Расчет базовых стоимостей в оценочных зонах земель, расположенных за пределами населенных пунктов, садоводческих товариществ и дачных кооперативов, осуществляется на основании значений, полученных в результате построения цифровой пространственной модели.

12.3.5 Расчет базовых стоимостей в оценочных зонах земель сельских населенных пунктов может осуществляться на основании:

- значений, полученных в результате построения цифровой пространственной модели;
- базовых стоимостей в оценочных зонах земель, расположенных за пределами населенных пунктов, садоводческих товариществ и дачных кооперативов;
- базовых стоимостей типичных земельных участков.

12.3.5.1 Базовые стоимости в оценочных зонах земель сельских населенных пунктов могут рассчитываться путем умножения значений, полученных в результате построения цифровой пространственной модели, на коэффициент влияния фактора оценки «электроснабжение (или возможность подключения)».

Коэффициенты влияния фактора оценки «электроснабжение (или возможность подключения)» представлены в приложении Е.

12.3.5.2 Базовые стоимости в оценочных зонах земель сельских населенных пунктов могут рассчитываться путем умножения базовых стоимостей в оценочных зонах земель, расположенных за пределами населенных пунктов, садоводческих товариществ и дачных кооперативов, на коэффициент влияния фактора оценки «электроснабжение (или возможность подключения)».

Коэффициенты влияния фактора оценки «электроснабжение (или возможность подключения)» представлены в приложении Е.

12.3.5.3 Базовые стоимости в оценочных зонах земель сельских населенных пунктов, в случае достаточного количества рыночной информации, могут рассчитываться как средняя величина базовых стоимостей типичных земельных участков с учетом влияния фактора оценки «электроснабжение (или возможность подключения)» по формуле

$$BC_{СНП} = \frac{\sum_{j=1}^m BC_{3y_j}}{m} \times K_{ЭЛ} \quad (9)$$

где $BC_{снп}$ – базовая стоимость земель сельского населенного пункта, д.е./м²;
 $BC_{з\text{у}}$ – базовая стоимость j -го типичного земельного участка, д.е./м²;
 m – количество типичных земельных участков в сельском населенном пункте;
 $K_{\text{эл}}$ – коэффициент влияния фактора оценки «электроснабжение (или возможность подключения)».

Количество типичных земельных участков для расчета базовой стоимости земель сельского населенного пункта зависит от достаточности рыночной информации и должно быть ≥ 3 . При определении значения базовой стоимости земель сельского населенного пункта коэффициент вариации должен быть $\leq 0,3$.

12.3.6 Расчет кадастровых стоимостей в оценочных зонах земель, расположенных за пределами населенных пунктов, садоводческих товариществ и дачных кооперативов, определяются путем умножения базовых стоимостей в оценочных зонах земель, расположенных за пределами населенных пунктов, садоводческих товариществ и дачных кооперативов, на сводный коэффициент влияния факторов оценки микроуровня оценочной зоны для земель, расположенных за пределами населенных пунктов, садоводческих товариществ и дачных кооперативов, по формуле

$$K_{\text{ЗОНЫ}}^{\text{ВНП}} = BC_{\text{ЗОНЫ}}^{\text{ВНП}} \times K_{\text{СВ(ЗОНЫ)ВНП}} \quad (14)$$

где $K_{\text{ЗОНЫ}}^{\text{ВНП}}$ – кадастровая стоимость земель в оценочной зоне земель, расположенных за пределами населенных пунктов, садоводческих товариществ и дачных кооперативов, д.е./м²;
 $BC_{\text{ЗОНЫ}}^{\text{ВНП}}$ – базовая стоимость в оценочных зонах земель, расположенных за пределами населенных пунктов, садоводческих товариществ и дачных кооперативов, д.е./м²;
 $K_{\text{СВ(ЗОНЫ)ВНП}}$ – сводный коэффициент влияния факторов оценки микроуровня оценочной зоны для земель, расположенных за пределами населенных пунктов, садоводческих товариществ и дачных кооперативов

Как правило, сводный коэффициент влияния факторов оценки микроуровня оценочной зоны для земель, расположенных за пределами населенных пунктов, садоводческих товариществ и дачных кооперативов, не учитывается.

В случае наличия информации о площадях покрытия оценочной зоны инженерными коммуникациями, а также наличия информации о наличии либо отсутствии фактора оценки «электроснабжение (или возможность подключения)» сводный коэффициент влияния факторов оценки микроуровня на стоимость земель оценочной зоны для земель, расположенных за пределами населенных пунктов, садоводческих товариществ и дачных кооперативов, определяется с учетом площади оценочной зоны, на которую оказывает влияние конкретный фактор оценки, по формуле

$$K_{\text{СВ(ЗОНЫ)ВНП}} = \prod_{i=1}^n \sum_{j=1}^m K_{ij} \times \frac{\text{площадь}_{ij}}{\text{площадь}} \quad (13)$$

где $K_{\text{СВ(ЗОНЫ)ВНП}}$ – сводный коэффициент влияния факторов оценки микроуровня на стоимость земель оценочной зоны для земель, расположенных за пределами населенных пунктов, садоводческих товариществ и дачных кооперативов;
 K_{ij} – j -е значение коэффициента i -го фактора оценки;
 площадь_{ij} – площадь оценочной зоны, на которую оказывает влияние i -й фактор оценки, имеющий j -е значение, м²;
 площадь – площадь оценочной зоны, м²;
 n – количество факторов оценки;
 m – количество значений факторов оценки.

Факторы оценки микроуровня и коэффициенты их влияния представлены в приложении Е. В случае наличия достаточного количества рыночной информации факторы оценки и коэффициенты их влияния могут уточняться на основании анализа рынка недвижимости с представлением соответствующего обоснования в отчете о кадастровой оценке.

12.3.7 Расчет кадастровых стоимостей земель в оценочных зонах сельских населенных пунктов зависит от проведенного оценочного зонирования.

12.3.7.1 Расчет кадастровых стоимостей земель в оценочных зонах сельских населенных пунктов осуществляется путем умножения базовой стоимости земель сельских населенных пунктов на сводный коэффициент влияния факторов оценки микроуровня оценочной зоны для земель сельских населенных пунктов по формуле

$$K_{\text{ЗОНЫ}}^{\text{СНП}} = B_{\text{СНП}} \times K_{\text{СВ(ЗОНЫ)СНП}}, \quad (12)$$

где $K_{\text{ЗОНЫ}}^{\text{СНП}}$ – кадастровая стоимость земель в оценочных зонах сельских населенных пунктов, д.е./м²;
 $B_{\text{СНП}}$ – базовая стоимость земель сельских населенных пунктов, д.е./м²;
 $K_{\text{СВ(ЗОНЫ)СНП}}$ – сводный коэффициент влияния факторов оценки микроуровня оценочной зоны для сельских населенных пунктов.

Сводный коэффициент влияния факторов оценки микроуровня на стоимость земель оценочной зоны для сельских населенных пунктов определяется с учетом площади оценочной зоны, на которую оказывает влияние конкретный фактор оценки, по формуле

$$K_{\text{СВ(ЗОНЫ)СНП}} = \prod_{i=1}^n \sum_{j=1}^m \left(K_{ij} \times \frac{\text{площадь}_{ij}}{\text{площадь}} \right), \quad (13)$$

где $K_{\text{СВ(ЗОНЫ)СНП}}$ – сводный коэффициент влияния факторов оценки микроуровня на стоимость земель оценочной зоны для сельских населенных пунктов;
 K_{ij} – j -е значение коэффициента i -го фактора оценки;
 площадь_{ij} – площадь оценочной зоны, на которую оказывает влияние i -й фактор оценки, имеющий j -е значение, м²;
 площадь – площадь оценочной зоны, м²;
 n – количество факторов оценки;
 m – количество значений факторов оценки.

Сводный коэффициент влияния факторов оценки микроуровня включает в себя факторы, относящиеся к инженерным коммуникациям. Факторы оценки микроуровня и коэффициенты их влияния представлены в приложении Е. В случае наличия достаточного количества рыночной информации факторы оценки и коэффициенты их влияния могут уточняться на основании анализа рынка недвижимости с представлением соответствующего обоснования в отчете о кадастровой оценке.

12.3.7.2 При проведении оценочного зонирования сельских населенных пунктов административного района в упрощенном виде кадастровые стоимости земель рассчитываются в соответствии с 12.3.7.1. Сводный коэффициент влияния факторов оценки микроуровня оценочной зоны для сельских населенных пунктов в данном случае не учитывается.

12.3.8 Расчет кадастровых стоимостей земельных участков производится в соответствии с 12.1.3.

12.4 Определение кадастровых стоимостей земель, земельных участков методом кадастровой оценки предполагает расчет кадастровой стоимости земель, земельных участков с использованием модели оценки, в которой перечень факторов оценки и их влияния, выраженное с помощью коэффициентов, устанавливает действующее законодательство в области кадастровой оценки.

13 Тестирование и согласование моделей оценки

13.1 По результатам построения моделей оценки готовятся следующие документы для передачи на тестирование:

- аналитическая записка с описанием модели оценки;
- схемы оценочного зонирования;
- таблицы кадастровых стоимостей земель в оценочных зонах.

13.2 Тестирование моделей оценки проводится исполнителем оценки или организацией по оценке для определения зависимости между кадастровой стоимостью земельных участков, полученной по модели оценки, и ценами в сделках купли-продажи и (или) рыночной стоимостью таких земельных участков, а также для выявления и устранения недостатков модели оценки. Правила и условия тестирования определяет исполнитель оценки. Правилами тестирования может быть определено, что дополнительно объектом тестирования будет являться рыночная стоимость типичного объекта недвижимости. Для проведения тестирования модели оценки исполнитель оценки или организация по оценке может взаимодействовать с представителями местных исполнительных и распорядительных органов, налоговых органов, организаций, оказывающих риэлтерские услуги, оценщиками, иными лицами [3].

13.3 Результатом тестирования модели оценки является протокол тестирования, в котором указываются обоснованные и мотивированные замечания к тестируемым моделям (при их наличии) и предложения по их устранению.

13.4 После устранения исполнителем оценки замечаний, указанных в протоколе тестирования, повторное тестирование модели оценки не производится. Исполнитель оценки вправе не устранять замечания, отраженные в протоколе тестирования, если они необоснованны.

13.5 После тестирования моделей оценки исполнитель оценки готовит предварительные результаты кадастровой оценки в виде схем оценочного зонирования и таблиц кадастровых стоимостей земель в оценочных зонах. Предварительные результаты кадастровой оценки направляются в Минский городской, городские (городов областного, районного подчинения), районные исполнительные комитеты для рассмотрения. В срок не позднее 15 дней со дня получения предварительных результатов кадастровой оценки исполнительные комитеты направляют исполнителю оценки в письменном виде информацию об их согласовании и (или) обоснованные замечания и предложения.

13.6 После устранения замечаний и учета предложений исполнитель оценки согласовывает модели оценки с Госкомимуществом.

14 Составление и оформление заключения и отчета о кадастровой оценке

14.1 По результатам кадастровой оценки составляются заключение и отчет о кадастровой оценке.

14.2 Заключение и отчет о кадастровой оценке составляются отдельно по г. Минску, городам областного подчинения, городам районного подчинения, административным районам. По согласованию с исполнительным комитетом, заключение и отчет о кадастровой оценке могут быть составлены отдельно на город (города) районного подчинения.

14.3 Заключение о кадастровой оценке должно содержать:

- полное наименование исполнителя оценки;
- фамилию, собственное имя и отчество оценщика (оценщиков), ответственного (ответственных) за проведение кадастровой оценки, номер и срок действия свидетельства об аттестации оценщика по оценке земельных участков и имущественных прав на них;
- дату подписания руководителем юридического лица (его заместителем) либо руководителем обособленного подразделения юридического лица (его заместителем);
- номер и дату заключения договора;
- наименование объекта оценки;
- цель оценки;
- наименование валюты, в которой проводится кадастровая оценка;
- дату кадастровой оценки;
- предмет оценки;
- названия используемых методов оценки и методов расчета стоимости;
- результат кадастровой оценки земель в оценочных зонах в виде денежной суммы или диапазона денежных сумм (определяется без учета налога на добавленную стоимость);
- иную информацию, влияющую на результаты кадастровой оценки.

14.4 Отчет о кадастровой оценке должен включать:

- наименование объекта оценки;
- данные, использованные для оценки, с указанием их источника;
- анализ данных, использованных для оценки;
- основные предпосылки и ограничения, с учетом которых проводилась кадастровая оценка;
- анализ рынка недвижимости;
- обоснование применения использованных методов оценки и методов расчета стоимости;
- расчеты и их обоснования, описание процедуры определения кадастровой стоимости земель, земельных участков выбранными методами оценки;
- схемы оценочного зонирования;
- таблицы кадастровых стоимостей земель в оценочных зонах;
- таблицы кадастровых стоимостей земельных участков (при определении кадастровой стоимости земельных участков);
- иную информацию, влияющую на результаты кадастровой оценки.

14.5 Факторы оценки оформляются в виде тематических слоев исходной информации в соответствии с приложением Л.

14.6 Схемы оценочного зонирования оформляются по форме К1п согласно приложению М. На схеме оценочного зонирования отображаются:

- дата кадастровой оценки;
- границы оценочных зон;
- кадастровая стоимость 1 м² земель в оценочной зоне, д.е;

ТКП 52.2.08-2018

- граница города, поселка городского типа;
- граница административного района (для земель, расположенных за пределами населенных пунктов, садоводческих товариществ и дачных кооперативов);
- номера оценочных зон (для городов, поселков городского типа, земель, расположенных за пределами населенных пунктов, садоводческих товариществ и дачных кооперативов);
- наименования населенных пунктов;
- наименования сельсоветов (для земель, расположенных за пределами населенных пунктов, садоводческих товариществ и дачных кооперативов).

14.7 Таблица кадастровых стоимостей земель в оценочных зонах оформляется по форме К2п согласно приложению Н и содержит следующую информацию:

- дату кадастровой оценки;
- номера оценочных зон;
- кадастровые стоимости 1 м² земель в оценочных зонах, д.е;
- описание оценочной зоны;
- иную справочную информацию по усмотрению исполнителя оценки.

Примечание – наименования и категории населенных пунктов, сельсоветов актуальны на дату кадастровой оценки и носят справочный характер.

14.8 Таблица кадастровых стоимостей земельных участков оформляется по форме К3п согласно приложению П и содержит следующую информацию:

- дату кадастровой оценки;
- кадастровые номера земельных участков;
- площади земельных участков, м²;
- номера оценочных зон, в которых расположены земельные участки;
- кадастровые стоимости земельных участков, д.е;
- иную информацию, влияющую на результаты кадастровой оценки.

14.9 Отдельные приложения к отчету о кадастровой оценке могут быть переданы в соответствующий исполнительный комитет исполнителем оценки только в электронном виде.

14.10 Заключение и отчет о кадастровой оценке должны быть подписаны оценщиком (оценщиками), ответственным (ответственными) за проведение кадастровой оценки, и скреплены его (их) личной печатью, подписаны другими специалистами, участвовавшими в проведении кадастровой оценки, а также подписаны руководителем исполнителя оценки (его заместителем) либо руководителем обособленного подразделения исполнителя оценки (его заместителем) и скреплены печатью исполнителя оценки (его обособленного подразделения).

14.11 Заключение и отчет о кадастровой оценке составляются в трех экземплярах, один из которых передается соответствующему исполнительному комитету, второй хранится в архиве исполнителя оценки. Третий экземпляр вместе с копией решения исполнительного комитета об утверждении результатов кадастровой оценки передается в организацию, уполномоченную Госкомимуществом на ведение регистра стоимости.

В случае, если исполнителем оценки является организация, уполномоченная Госкомимуществом на ведение регистра стоимости, заключение и отчет о кадастровой оценке составляются в двух экземплярах.

15. Утверждение результатов кадастровой оценки. Внесение утвержденных результатов кадастровой оценки в регистр стоимости

15.1 Заключение и отчет о кадастровой оценке направляются исполнителем оценки на рассмотрение соответствующему исполнительному комитету.

15.2 Кадастровые стоимости земель, земельных участков утверждаются исполнительными комитетами в срок не позднее 15 дней со дня получения заключения и отчета о кадастровой оценке.

15.3 Исполнительный комитет в 10-дневный срок со дня вступления в силу решения об утверждении результатов кадастровой оценки направляет исполнителю оценки копию вступившего в силу решения.

15.4 Организация, уполномоченная Госкомимуществом на ведение регистра стоимости, в установленном порядке вносит кадастровые стоимости земель, земельных участков в регистр стоимости и в письменной форме информирует об этом соответствующий исполнительный комитет.

15.5 Кадастровая стоимость земель, земельных участков может использоваться для целей, предусмотренных законодательством, со дня внесения ее в регистр стоимости и действует до дня внесения в регистр стоимости сведений следующей кадастровой оценки.

Приложение А
(рекомендуемое)

Кластеризация городов и поселков городского типа

Таблица А.1

Кадастровая (рыночная) стоимость земельного участка площадью 1000 м ² , базовые величины ¹⁾	Наименование кластера, которому соответствует город или поселок городского типа
свыше 10 000	А
6 001 – 10 000	В
4 001 – 6 000	С
1 701 – 4 000	Д
751 – 1 700	Е
до 750	F

¹⁾ Размер базовой величины в Республике Беларусь на дату кадастровой оценки.

Приложение Б
(рекомендуемое)

Площади типичных земельных участков

Таблица Б.1 – Площади типичных земельных участков для городов и поселков городского типа, относящихся к кластеру А

Общая площадь капитального строения, м ²	Площадь типичного земельного участка, м ²
до 50	до 158
51 – 100	от 143 до 316
101 – 300	от 282 до 948
301 – 500	от 841 до 1579
501 – 1000	от 1401 до 3159
1 001 – 2 500	от 2798 до 7896
2 501 – 5 000	от 6992 до 15793
5 001 – 10 000	от 13981 до 31586
свыше 10 000	свыше 27956

Таблица Б.2 – Площади типичных земельных участков для городов и поселков городского типа, относящихся к кластеру В

Общая площадь капитального строения, м ²	Площадь типичного земельного участка, м ²
до 50	до 158
51 – 100	от 143 до 316
101 – 300	от 282 до 948
301 – 500	от 841 до 1579
501 – 1000	от 1401 до 3159
1 001 – 2 500	от 2798 до 7896
2 501 – 5 000	от 6992 до 15793
5 001 – 10 000	от 13981 до 31586
свыше 10 000	свыше 27956

Таблица Б.3 – Площади типичных земельных участков для городов и поселков городского типа, относящихся к кластеру С

Общая площадь капитального строения, м ²	Площадь типичного земельного участка, м ²
до 50	до 191
51 – 100	от 164 до 381
101 – 300	от 325 до 1144
301 – 500	от 968 до 1907
501 – 1000	от 1610 до 3814
1 001 – 2 500	от 3218 до 9535
2 501 – 5 000	от 8039 до 19069
5 001 – 10 000	от 16075 до 38139
свыше 10 000	свыше 32144

Таблица Б.4 – Площади типичных земельных участков для городов и поселков городского типа, относящихся к кластеру D

Общая площадь капитального строения, м ²	Площадь типичного земельного участка, м ²
до 50	до 213
51 – 100	от 197 до 426
101 – 300	от 391 до 1277
301 – 500	от 1164 до 2128
501 – 1000	от 1937 до 4255
1 001 – 2 500	от 3871 до 10638
2 501 – 5 000	от 9671 до 21277
5 001 – 10 000	от 19339 до 42553
свыше 10 000	свыше 38670

Таблица Б.5 – Площади типичных земельных участков для городов и поселков городского типа, относящихся к кластеру Е

Общая площадь капитального строения, м ²	Площадь типичного земельного участка, м ²
до 50	до 232
51 – 100	от 219 до 463
101 – 300	от 434 до 1390
301 – 500	от 1293 до 2316
501 – 1000	от 2152 до 4632
1 001 – 2 500	от 4300 до 11579
2 501 – 5 000	от 10743 до 23159
5 001 – 10 000	от 21482 до 46318
свыше 10 000	свыше 42955

Таблица Б.6 – Площади типичных земельных участков для городов и поселков городского типа, относящихся к кластеру F

Общая площадь капитального строения, м ²	Площадь типичного земельного участка, м ²
до 50	до 256
51 – 100	от 237 до 513
101 – 300	от 468 до 1538
301 – 500	от 1396 до 2564
501 – 1000	от 2324 до 5128
1 001 – 2 500	от 4643 до 12821
2 501 – 5 000	от 11600 до 25641
5 001 – 10 000	от 23196 до 51282
свыше 10 000	свыше 46382

Таблица Б.7 – Площади типичных земельных участков для сельских населенных пунктов и для земель, расположенных за пределами населенных пунктов, садоводческих товариществ и дачных кооперативов, центры притяжения которых относятся к кластеру А

Общая площадь капитального строения, м ²	Площадь типичного земельного участка, м ²	
	Расстояние до границы населенного пункта, являющегося центром притяжения	
	до 5 км	свыше 5 км
до 50	до 161	до 178
51 – 100	от 152 до 322	от 167 до 356
101 – 300	от 301 до 966	от 330 до 1068
301 – 500	от 898 до 1611	от 985 до 1780
501 – 1000	от 1495 до 3222	от 1639 до 3560
1 001 – 2 500	от 2987 до 8054	от 3276 до 8900
2 501 – 5 000	от 7463 до 16108	от 8184 до 17800
5 001 – 10 000	от 14924 до 32216	от 16365 до 35600
свыше 10 000	свыше 29842	свыше 32723

Таблица Б.8 – Площади типичных земельных участков для сельских населенных пунктов и для земель, расположенных за пределами населенных пунктов, садоводческих товариществ и дачных кооперативов, центры притяжения которых относятся к кластеру В

Общая площадь капитального строения, м ²	Площадь типичного земельного участка, м ²	
	Расстояние до границы населенного пункта, являющегося центром притяжения	
	до 5 000 м	свыше 5 000 м
до 50	до 213	до 244
51 – 100	от 196 до 426	от 222 до 487
101 – 300	от 389 до 1278	от 439 до 1461
301 – 500	от 1159 до 2129	от 1308 до 2435
501 – 1000	от 1930 до 4259	от 2177 до 4871
1 001 – 2 500	от 3856 до 10647	от 4350 до 12177
2 501 – 5 000	от 9634 до 21295	от 10869 до 24355
5 001 – 10 000	от 19264 до 42589	от 21734 до 48709
свыше 10 000	свыше 38521	свыше 43459

ТКП 52.2.08-2018

Таблица Б.9 – Площади типичных земельных участков для сельских населенных пунктов и для земель, расположенных за пределами населенных пунктов, садоводческих товариществ и дачных кооперативов, центры притяжения которых относятся к кластеру С

Общая площадь капитального строения, м ²	Площадь типичного земельного участка, м ²	
	Расстояние до границы населенного пункта, являющегося центром притяжения	
	до 5 000 м	свыше 5 000 м
до 50	до 234	до 272
51 – 100	от 214 до 469	от 245 до 544
101 – 300	от 424 до 1406	от 484 до 1632
301 – 500	от 1265 до 2344	от 1444 до 2720
501 – 1000	от 2105 до 4688	от 2403 до 5441
1 001 – 2 500	от 4206 до 11721	от 4801 до 13602
2 501 – 5 000	от 10508 до 23441	от 11995 до 27203
5 001 – 10 000	от 21013 до 46882	от 23986 до 54407
свыше 10 000	свыше 42017	свыше 47962

Таблица Б.10 – Площади типичных земельных участков для сельских населенных пунктов и для земель, расположенных за пределами населенных пунктов, садоводческих товариществ и дачных кооперативов, центры притяжения которых относятся к кластерам D,E,F

Общая площадь капитального строения, м ²	Площадь типичного земельного участка, м ²	
	Расстояние до границы населенного пункта, являющегося центром притяжения	
	до 5 000 м	свыше 5 000 м
до 50	до 263	до 311
51 – 100	от 237 до 526	от 275 до 622
101 – 300	от 470 до 1577	от 545 до 1867
301 – 500	от 1401 до 2629	от 1624 до 3111
501 – 1000	от 2331 до 5258	от 2702 до 6223
1 001 – 2 500	от 4658 до 13144	от 5399 до 15557
2 501 – 5 000	от 11638 до 26288	от 13490 до 31114
5 001 – 10 000	от 23271 до 52576	от 26974 до 62228
свыше 10 000	свыше 46533	свыше 53937

Приложение В
(рекомендуемое)

**Факторы оценки микроуровня и коэффициенты их влияния
на кадастровую стоимость земель, земельных участков городов
и поселков городского типа**

Таблица В.1

Наименование фактора оценки		Коэффициент
Местоположение		учитывается на основании рыночной информации или в соответствии с приложением Г
Инженерные коммуникации	Отопление ¹⁾ (или возможность подключения)	определяется в соответствии с приложением Д
	Централизованное водоснабжение (или возможность подключения)	определяется в соответствии с приложением Д
	Централизованное водоотведение (канализация) (или возможность подключения)	определяется в соответствии с приложением Д
Электроснабжение (или возможность подключения)		да – 1,00 нет – 0,90
Расположение промышленных, коммунально-складских и транспортных объектов в территориальных зонах, имеющих удобные транспортные связи		да – 1,20 нет – 1,00
Инженерно-геологические районы для строительства: - благоприятные; - ограничено благоприятные; - неблагоприятные		1,00 0,95 0,90
¹⁾ Для целей кадастровой оценки фактор оценки «отопление (или возможность подключения)» является комплексным показателем, который учитывает наличие фактора(ов) оценки «газоснабжение (или возможность подключения)» и/или «централизованное теплоснабжение (или возможность подключения)».		

Приложение Г
(рекомендуемое)

**Коэффициенты влияния фактора оценки «местоположение»
на кадастровую стоимость земель, земельных участков
городов и поселков городского типа**

Таблица Г.1 – Коэффициенты влияния фактора оценки «местоположение» для городов и поселков городского типа, относящихся к кластерам А, В, С, D

Доступность общественного центра (пешеходная ¹⁾ и/или общественным транспортом), мин	Коэффициент
до 10 включительно	1,00
свыше 10 до 20 включительно	0,77
свыше 20 до 30 включительно	0,60
свыше 30 до 40 включительно	0,47
свыше 40 до 50 включительно	0,36
свыше 50	0,28
¹⁾ Скорость движения пешехода составляет 5,0 км/ч.	

Таблица Г.2 – Коэффициенты влияния фактора оценки «местоположение» для городов и поселков городского типа, относящихся к кластерам Е, F

Пешеходная ¹⁾ доступность общественного центра, мин	Коэффициент
до 10 включительно	1,00
свыше 10 до 20 включительно	0,77
свыше 20 до 30 включительно	0,60
свыше 30	0,47
¹⁾ Скорость движения пешехода составляет 5,0 км/ч.	

Приложение Д
(рекомендуемое)

**Коэффициенты влияния фактора оценки «инженерные коммуникации»
на кадастровую (рыночную) стоимость земель, земельных участков
городов и поселков городского типа**

Таблица Д.1

Кластер населенного пункта	Коэффициент, учитывающий					
	отопление (или возможность подключения)		централизованное водоснабжение (или возможность подключения)		централизованное водоотведение (канализация) (или возможность подключения)	
	да	нет	да	нет	да	нет
А	1,05	1,00	1,05	1,00	1,05	1,00
В	1,08	1,00	1,06	1,00	1,05	1,00
С, D	1,12	1,00	1,08	1,00	1,07	1,00
Е, F	1,15	1,00	1,10	1,00	1,08	1,00

Приложение Е
(рекомендуемое)

**Коэффициенты влияния факторов оценки микроуровня
на кадастровую (рыночную) стоимость земель, земельных участков
сельских населенных пунктов и земель, земельных участков,
расположенных за пределами населенных пунктов,
садоводческих товариществ и дачных кооперативов**

Таблица Е.1

Кадастровая (рыночная) стоимость земельного участка площадью 500 м ² , базовая величина ¹⁾	Коэффициент, учитывающий							
	инженерные коммуникации						электроснабжение (или возможность подключения)	
	отопление (или возможность подключения)		централизованное водоснабжение (или возможность подключения)		централизованное водоотведение (канализация) (или возможность подключения)			
	да	нет	да	нет	да	нет		
свыше 100	1,05	1,00	1,06	1,00	1,05	1,00	1,05	1,00
31-100	1,08	1,00	1,10	1,00	1,08	1,00	1,05	1,00
15-30	1,12	1,00	1,12	1,00	1,10	1,00	1,05	1,00
до 15	1,15	1,00	1,15	1,00	1,12	1,00	1,05	1,00

¹⁾ Размер базовой величины в Республике Беларусь на дату кадастровой оценки.

Приложение Ж
(рекомендуемое)

**Факторы оценки и их нормирование для земель, земельных участков
сельских населенных пунктов и земель, земельных участков,
расположенных за пределами населенных пунктов,
садоводческих товариществ и дачных кооперативов**

Таблица Ж.1

Наименование фактора оценки		Значение фактора оценки	Нормированное значение фактора оценки
Факторы оценки макроуровня			
Местоположение ¹⁾ , м		–	значение округляется с точностью до 100 м
Доступность грузовых железнодорожных станций, м		до 3000	1
		свыше 3000	0
Доступность автомобильных дорог, в т.ч.:		–	–
Европейские маршруты		до 5000	Е
		свыше 5000	0
Международные		до 5000	М
		свыше 5000	0
Республиканские		до 5000	Р
		свыше 5000	0
Суммарная численность населения ²⁾ , чел.		до 100	0
		101 – 400	0,15
		401 – 1 000	0,30
		1 001 – 3 000	0,45
		3 001 – 6 000	0,60
		6 001 – 10 000	0,75
		свыше 10 000	1
Факторы оценки микроуровня			
Инженерные коммуникации	Отопление ³⁾ (или возможность подключения)	да	1
		нет	0
	Централизованное водоснабжение (или возможность подключения)	да	1
		нет	0
Централизованное водоотведение (канализация) (или возможность подключения)	да	1	
	нет	0	
Электроснабжение (или возможность подключения)		да	1
		нет	0
¹⁾ Расстояние от геокода либо границы оценочной зоны до центра населенного пункта, являющегося центром притяжения. ²⁾ Определяется как суммарная численность населения в сельских населенных пунктах и городах и поселках городского типа, которые не являются центрами притяжения и расположены в радиусе 2 500 м от земельного участка. Радиус 2 500 м соответствует 30-минутной пешеходной доступности. ³⁾ Для целей кадастровой оценки фактор оценки «отопление (или возможность подключения)» является комплексным показателем, который учитывает наличие фактора(ов) оценки «газоснабжение (или возможность подключения)» и/или «централизованное теплоснабжение (или возможность подключения)».			

Приложение И
(рекомендуемое)

Характеристики эталонного земельного участка

Таблица И.1

Наименование фактора оценки		Значение фактора оценки
Факторы оценки макроуровня		
Местоположение ¹⁾ , м	Кластер А	15 000
	Кластер В	8 000
	Кластер С	5 000
	Кластер D	4 000
	Кластер E,F	3 000
Доступность грузовых железнодорожных станций, м		свыше 3 000
Доступность международных и республиканских автомобильных дорог, а также автомобильных дорог, являющихся частью европейских маршрутов, м		свыше 5 000
Суммарная численность населения ²⁾ , чел.		до 100
Факторы оценки микроуровня		
Инженерные коммуникации		нет
Электроснабжение (или возможность подключения)		нет
¹⁾ Расстояние от геокода, описывающего местоположение земельного участка, до центра населенного пункта, являющегося центром притяжения. ²⁾ Определяется как суммарная численность населения в сельских населенных пунктах и городах и поселках городского типа, которые не являются центрами притяжения и расположены в радиусе 2 500 м от земельного участка. Радиус 2 500 м соответствует 30-минутной пешеходной доступности.		

Приложение К
(рекомендуемое)

**Коэффициенты влияния факторов оценки макроуровня
на рыночную стоимость земель, земельных участков
сельских населенных пунктов и земель, земельных участков,
расположенных за пределами населенных пунктов,
садоводческих товариществ и дачных кооперативов**

Таблица К.1 – Коэффициенты влияния фактора оценки «местоположение»

Расстояние до центра притяжения ¹⁾ , м	Коэффициент модели оценки				
	A	B	C	D	E, F
1000	2,05	1,23	1,21	1,21	1,24
1500	2,04	1,23	1,19	1,19	1,19
2000	2,03	1,22	1,17	1,16	1,13
2500	2,02	1,21	1,15	1,13	1,07
3000	2,00	1,20	1,13	1,09	1,00
4000	1,96	1,17	1,07	1,00	0,85
5000	1,90	1,14	1,00	0,90	0,70
6 000	1,83	1,10	0,93	0,80	0,56
8 000	1,66	1,00	0,77	0,62	0,42
10 000	1,48	0,89	0,62	0,47	0,35
12 000	1,28	0,77	0,49	0,41	0,30
15 000	1,00	0,60	0,40	0,35	0,26
18 000	0,77	0,46	0,34	0,30	0,23
22 000	0,61	0,36	0,28	0,26	0,21
26 000	0,50	0,30	0,24	0,23	0,19
30 000	0,42	0,25	0,22	0,20	0,17
35 000	0,35	0,21	0,19	0,18	0,15
40 000	0,29	0,18	0,17	0,16	0,14
45 000	0,25	0,15	0,15	0,15	0,13
50 000	0,22	0,13	0,14	0,14	0,12
55 000	0,20	0,12	0,12	0,13	0,12
60 000	0,18	0,11	0,12	0,12	0,11
65 000	0,16	0,10	0,11	0,11	0,11
70 000	0,15	0,09	0,10	0,11	0,10
75 000	0,14	0,08	0,09	0,10	0,10
80 000	0,13	0,08	0,09	0,10	0,09
85 000	0,12	0,07	0,08	0,09	0,09
90 000	0,11	0,07	0,08	0,09	0,09

¹⁾ Расстояние от геокода либо границы оценочной зоны до центра населенного пункта, являющегося центром притяжения.

Таблица К.2.1 – Коэффициенты влияния фактора оценки «суммарная численность населения» для земельных участков, расположенных в границе зоны влияния центра притяжения кластера А

Расстояние до центра притяжения ¹⁾ , м	Суммарная численность населения						
	до 100	101–400	401–1000	1001–3000	3001–6000	6001 – 10000	свыше 10 000
до 17000	1,00	1,09	1,29	1,77	2,88	3,63	4,40
17001-23000	1,00	1,11	1,38	2,03	3,43	4,40	5,32
23001-32000	1,00	1,14	1,47	2,29	3,98	5,17	6,26
свыше 32000	1,00	1,19	1,57	2,50	4,53	5,94	7,20

¹⁾ Расстояние от геокода либо границы оценочной зоны до центра населенного пункта, являющегося центром притяжения.

Таблица К.2.2 – Коэффициенты влияния фактора оценки «суммарная численность населения» для земельных участков, расположенных в границе зоны влияния центра притяжения кластера В

Расстояние до центра притяжения ¹⁾ , м	Суммарная численность населения						
	до 100	101–400	401–1000	1001–3000	3001–6000	6001 – 10000	свыше 10 000
до 11000	1,00	1,08	1,25	1,58	2,33	2,93	3,55
11001-17000	1,00	1,10	1,32	1,79	2,80	3,61	4,37
17001-26000	1,00	1,13	1,40	2,00	3,27	4,29	5,19
свыше 26000	1,00	1,18	1,47	2,19	3,73	4,96	6,00

¹⁾ Расстояние от геокода либо границы оценочной зоны до центра населенного пункта, являющегося центром притяжения.

Таблица К.2.3 – Коэффициенты влияния фактора оценки «суммарная численность населения» для земельных участков, расположенных в границе зоны влияния центра притяжения кластера С

Расстояние до центра притяжения ¹⁾ , м	Суммарная численность населения						
	до 100	101–400	401–1000	1001–3000	3001–6000	6001 – 10000	свыше 10 000
до 8000	1,00	1,07	1,19	1,33	2,12	2,56	3,10
8001-14000	1,00	1,09	1,25	1,58	2,57	3,23	3,91
14001-23000	1,00	1,12	1,32	1,83	3,01	3,90	4,72
свыше 23000	1,00	1,17	1,39	2,07	3,46	4,57	5,53

¹⁾ Расстояние от геокода либо границы оценочной зоны до центра населенного пункта, являющегося центром притяжения.

Таблица К.2.4 – Коэффициенты влияния фактора оценки «суммарная численность населения» для земельных участков, расположенных в границе зоны влияния центра притяжения кластера D

Расстояние до центра притяжения ¹⁾ , м	Суммарная численность населения						
	до 100	101–400	401–1000	1001–3000	3001–6000	6001 – 10000	свыше 10 000
до 7000	1,00	1,06	1,12	1,37	1,85	2,23	2,70
7001-13000	1,00	1,08	1,20	1,48	2,11	2,61	3,16
13001-22000	1,00	1,11	1,28	1,59	2,37	2,98	3,61
свыше 22000	1,00	1,16	1,35	1,71	2,62	3,35	4,05

¹⁾ Расстояние от геокода либо границы оценочной зоны до центра населенного пункта, являющегося центром притяжения.

Таблица К.2.5 – Коэффициенты влияния фактора оценки «суммарная численность населения» для земельных участков, расположенных в границе зоны влияния центра притяжения кластеров Е, F

Расстояние до центра притяжения ¹⁾ , м	Суммарная численность населения						
	до 100	101–400	401–1000	1001–3000	3001–6000	6001 – 10000	свыше 10 000
до 6000	1,00	1,05	1,10	1,23	1,53	1,95	2,36
6001-12000	1,00	1,07	1,18	1,34	1,76	2,37	2,87
12001-21000	1,00	1,10	1,24	1,45	1,99	2,79	3,38
свыше 21000	1,00	1,15	1,30	1,53	2,23	3,20	3,87

¹⁾ Расстояние от геокода либо границы оценочной зоны до центра населенного пункта, являющегося центром притяжения.

Таблица К.3.1 – Коэффициенты влияния факторов оценки «доступность автомобильных дорог» и «доступность грузовых железнодорожных станций» для земельных участков, расположенных в границе зоны влияния центра притяжения кластера А

Расстояние до центра притяжения ¹⁾ , м	Фактор оценки			
	Автодорога Е	Автодорога М	Автодорога Р	Грузовая ж/д станция
до 17000	1,15	1,10	1,05	1,1
17001-23000	1,20	1,15	1,10	1,15
23001-32000	1,25	1,20	1,15	1,2
свыше 32000	1,30	1,25	1,20	1,25

¹⁾ Расстояние от геокода либо границы оценочной зоны до центра населенного пункта, являющегося центром притяжения.

Таблица К.3.2 – Коэффициенты влияния факторов оценки «доступность автомобильных дорог» и «доступность грузовых железнодорожных станций» для земельных участков, расположенных в границе зоны влияния центра притяжения кластера В

Расстояние до центра притяжения ¹⁾ , м	Фактор оценки			
	Автодорога Е	Автодорога М	Автодорога Р	Грузовая ж/д станция
до 11000	1,18	1,13	1,08	1,13
11001-17000	1,23	1,18	1,13	1,18
17001-26000	1,28	1,23	1,18	1,23
свыше 26000	1,33	1,28	1,23	1,28

¹⁾ Расстояние от геокода либо границы оценочной зоны до центра населенного пункта, являющегося центром притяжения.

Таблица К.3.3 – Коэффициенты влияния факторов оценки «доступность автомобильных дорог» и «доступность грузовых железнодорожных станций» для земельных участков, расположенных в границе зоны влияния центра притяжения кластера С

Расстояние до центра притяжения ¹⁾ , м	Фактор оценки			
	Автодорога Е	Автодорога М	Автодорога Р	Грузовая ж/д станция
до 8000	1,21	1,16	1,11	1,16
8001-14000	1,27	1,22	1,17	1,21
14001-23000	1,31	1,26	1,21	1,26
свыше 23000	1,36	1,31	1,26	1,31

¹⁾ Расстояние от геокода либо границы оценочной зоны до центра населенного пункта, являющегося центром притяжения.

Таблица К.3.4 – Коэффициенты влияния факторов оценки «доступность автомобильных дорог» и «доступность грузовых железнодорожных станций» для земельных участков, расположенных в границе зоны влияния центра притяжения кластера D

Расстояние до центра притяжения ¹⁾ , м	Фактор оценки			
	Автодорога Е	Автодорога М	Автодорога Р	Грузовая ж/д станция
до 7000	1,24	1,19	1,14	1,19
7001-13000	1,30	1,25	1,20	1,24
13001-22000	1,34	1,29	1,24	1,29
свыше 22000	1,39	1,34	1,29	1,34

¹⁾ Расстояние от геокода либо границы оценочной зоны до центра населенного пункта, являющегося центром притяжения.

Таблица К.3.4 – Коэффициенты влияния факторов оценки «доступность автомобильных дорог» и «доступность грузовых железнодорожных станций» для земельных участков, расположенных в границе зоны влияния центра притяжения кластеров Е, F

Расстояние до центра притяжения ¹⁾ , м	Фактор оценки			
	Автодорога Е	Автодорога М	Автодорога Р	Грузовая ж/д станция
до 6000	1,27	1,22	1,17	1,22
6001-12000	1,33	1,28	1,23	1,27
12001-21000	1,37	1,32	1,27	1,32
свыше 21000	1,42	1,37	1,32	1,37

¹⁾ Расстояние от геокода либо границы оценочной зоны до центра населенного пункта, являющегося центром притяжения.

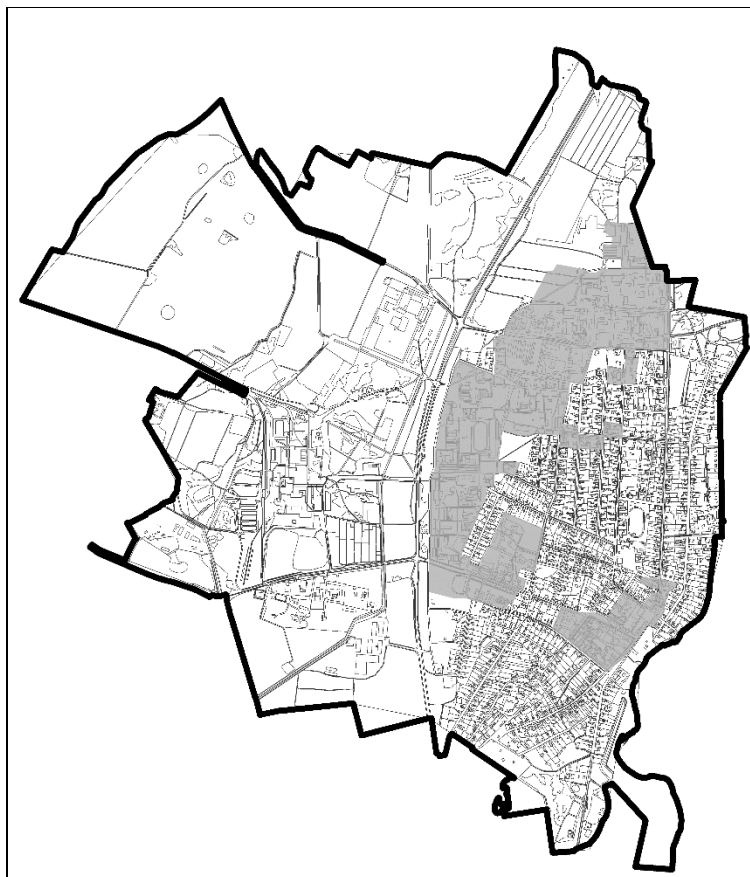
Приложение Л
(обязательное)

Тематические слои исходной информации

_____ (наименование фактора оценки)

Дата кадастровой оценки: _____

_____ наименование населенного пункта
(административного района)



Условные обозначения



граница населенного пункта

цветовое обозначение фактора оценки

Рисунок Л.1

Приложение М
(обязательное)

Форма К1п

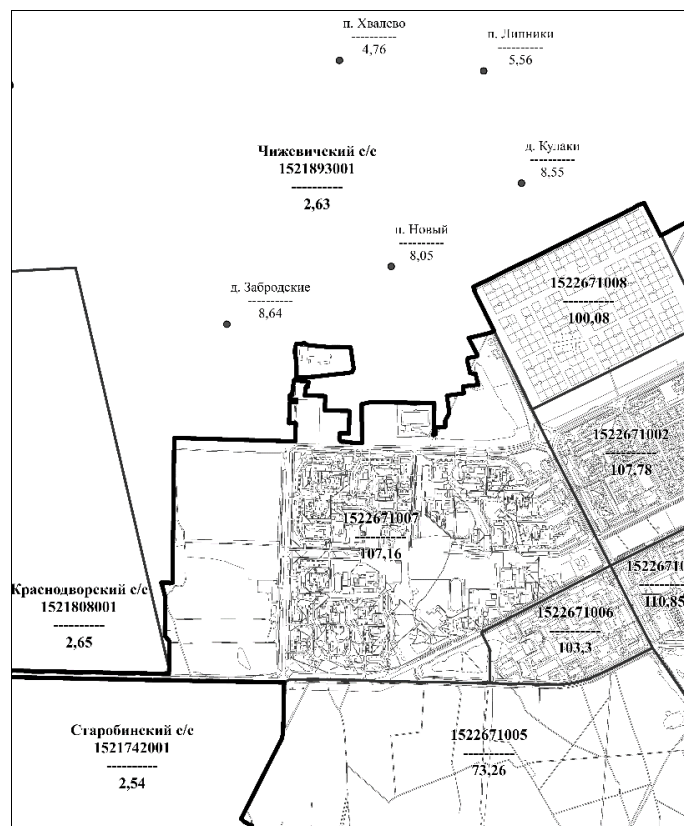
**Схема оценочного зонирования
по виду функционального использования земель «производственная зона»**

(оцениваемые земли)

Дата кадастровой оценки: _____

Курс д.е. на дату кадастровой оценки: _____ бел.руб.

наименование населенного пункта
(административного района)



Условные обозначения



_____ граница населенного пункта (административного района)

----- граница оценочной зоны

● условное местоположение населенного пункта

Маркировка оценочной зоны

д. Забродские
Старобинский с/с
1521742001
8,64

наименование сельского населенного пункта
наименование сельсовета
номер оценочной зоны
кадастровая стоимость 1 м² земель в оценочной зоне, д.е.

Рисунок М.1

Приложение Н
(обязательное)

Форма К2п

**Таблица кадастровых стоимостей земель в оценочных зонах
по виду функционального использования земель «производственная зона»**

_____ (оцениваемые земли)

Дата кадастровой оценки: _____

Курс д.е. на дату кадастровой оценки: _____ бел.руб.

_____ наименование населенного пункта
(административного района)

Номер оценочной зоны	Кадастровая стоимость 1 м ² земель в оценочных зонах		Описание оценочной зоны		
	д.е.	бел.руб.	категория населенного пункта	наименование населенного пункта	наименование сельсовета

Приложение П
(обязательное)

Форма КЗп

**Таблица кадастровых стоимостей земельных участков
по виду функционального использования земель «производственная зона»**

_____ (оцениваемые земли)

Дата кадастровой оценки: _____

Курс д.е. на дату кадастровой оценки: _____ бел.руб.

наименование населенного пункта
(административного района)

Кадастровый номер земельного участка	Номер оценочной зоны	Площадь земельного участка, м ²	Кадастровая стоимость земельного участка	
			д.е.	бел.руб.

Библиография

- [1] Кодекс Республики Беларусь о земле от 23 июля 2008 г. № 425-З
- [2] Положение об оценке стоимости объектов гражданских прав в Республике Беларусь
Утверждено Указом Президента Республики Беларусь от 13 октября 2006 г. № 615
- [3] Инструкция о порядке проведения кадастровой оценки земель, земельных участков населенных пунктов, садоводческих товариществ и дачных кооперативов, земель, земельных участков, расположенных за пределами населенных пунктов, садоводческих товариществ и дачных кооперативов
Утверждена постановлением Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 29 июня 2015 г. № 27
- [4] Инструкция о порядке ведения регистра стоимости земель, земельных участков государственного земельного кадастра
Утверждена постановлением Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 3 июня 2010 г. № 37
- [5] Закон Республики Беларусь «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Беларусь» от 5 июля 2004 г. № 300-З

Ответственный за выпуск *Л.Н. Леонова*

Подписано в печать __.__.__. Формат бумаги 60×84 ¹/₈. Бумага офсетная.
Гарнитура Arial. Печать цифровая. Усл. печ. л. 2,2. Уч.- изд. л. 2,2. Тираж 20 экз. Заказ __

Издатель и полиграфическое исполнение:
Республиканское унитарное предприятие «Проектный институт Белгипрозем»
Свидетельство о государственной регистрации издателя № 1/63 от 1 июля 2014 года
ул. Казинца, 86/3, 220108, Минск.