

МАССОВАЯ ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ КАК СПОСОБ ЭФФЕКТИВНОГО УПРАВЛЕНИЯ

Н. В. Гаврильчик, магистрант ГИУСТ БГУ

Научный руководитель:

кандидат технических наук,

доцент **Т. В. Борздова** (ГИУСТ БГУ)

«Оценка недвижимости бывает массовая и индивидуальная. Массовая оценка недвижимости – это оценка большого числа объектов недвижимости на конкретную дату с использованием стандартных методик и статистического анализа. При этом унифицируется процедура оценки большого числа объектов. Индивидуальная оценка недвижимости – это оценка конкретного объекта на определенную дату. Она необходима для защиты результатов оценки в судах, для определения стоимости объектов специального назначения и т. п. Массовая оценка – это приближенная величина, а индивидуальная – точная, полученная в результате тщательного анализа реальных данных об аналогах объекта оценки» [1].

Обе методики оценки – массовая и индивидуальная – имеют в своей основе систематические методы сбора, анализа и обработки информации, необходимые для получения хорошо обоснованных результатов. В процессе массовой оценки выполняются те же действия, что и при индивидуальной оценке; отличия в основном связаны с разницей в масштабе и сроках проведения работ, методах контроля качества оценки [1].

Объектом налогообложения в Республике Беларусь являются земельные участки, которые облагаются соответствующим налогом. При этом базой налогообложения является кадастровая стоимость земельного участка, к которой применяются налоговые ставки в зависимости от их функционального использования.

«До января 2015 года заказчиками кадастровой оценки могли выступать районные, городские, областные исполнительные комитеты, а также Государственный комитет по имуществу Республики Беларусь [далее – Госкомимущество. – авт.]. 9 января 2015 года в силу вступили изменения в Кодекс о земле: с этого момента заказчиком оценки выступает лишь Госкомимущество» [3].

С 7 августа 2015 г. в стране действует новая Инструкция о порядке проведения кадастровой оценки земель, утвержденная постановлением Госкомимущества Республики Беларусь от 29.06.2015 № 27, в соответствии с которой кадастровая оценка земель производится по инициативе Государствен-

ного комитета по имуществу Республики Беларусь не реже чем через четыре года по видам функционального использования земель (ранее это было пять лет). «Результатом кадастровой оценки земель 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 земли). Договором на проведение кадастровой оценки земель 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 земли), если иное не установлено законодательством» [3].

Заметим, что первые работы по кадастровой оценке земель и земельных участков населенных пунктов страны были проведены в 2003–2005 гг.

В конце 2015 г. Госкомимущество Беларуси запустило пилотный проект, который опробует новую систему оценки недвижимости с учетом земельного участка и капитального строения. Он проходит на сравнительно небольшой территории Советского района столицы и Кобринского района Брестской области. В ходе реализации проекта будет разработана и апробирована: – методология кадастровой оценки объектов недвижимости по всем назначениям: жилая усадебная, жилая многоквартирная, общественно-деловая, производственная недвижимость; – методология массового формирования земельных участков, капитальных строений, изолированных помещений. Планируется получить технико-экономическое обоснование затрат на все необходимые мероприятия для проведения работ в рамках всей страны [4].

Литература

1. Татарова, А. В. Оценка недвижимости и управление собственностью : учеб. пособие / А. В. Татарова. – Таганрог : Изд-во ТРТУ, 2003. – 70 с.
2. Сорока, М. Как узнать кадастровую стоимость земельного участка и что такое публичная кадастровая карта [Электронный ресурс] / М. Сорока // Портал недвижимости reat.by. – 2015. – Режим доступа: <http://reat.by/news/article/14813/>. – Дата доступа: 30.01.16.
3. Определен порядок проведения кадастровой оценки земель [Электронный ресурс] // Издательский дом «Статут». – 2015. – Режим доступа: <http://statut.by/novosti/1039-06-08-2015>. – Дата доступа: 30.01.16.
4. Эксперимент по массовой оценке недвижимости стартовал в Беларуси [Электронный ресурс] // Портал Sputnik Беларусь. – 2015. – Режим доступа: <http://sputnik.by/economy/20150611/1015674101.html#ixzz408NGpcLQ>. – Дата доступа: 30.01.16.