

ОСОБЕННОСТИ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ

Ю. Д. Качура, студентка 4 курса ГИУСТ БГУ

Научный руководитель:

кандидат технических наук, доцент

Т. В. Борздова (ГИУСТ БГУ)

Важнейшим объектом недвижимости является земля, а главным ресурсом общественного развития в современном мире является земельная территория.

В Республике Беларусь специалистами ГУП «Национальное кадастровое агентство» в 2015 году начал осуществляться пилотный проект по массовой оценке недвижимости. Целью данного проекта является принятие решения о рациональном переходе к исчислению налога на недвижимость через кадастровую стоимость на всей территории страны. На начальном этапе проекта было принято решение о реализации системы массовой оценки недвижимости на территории Брестской области в Кобринском районе и Советского района города Минска [1].

Одной из главных задач данного проекта является изучение существующего мирового опыта массового формирования и кадастровой оценки недвижимости, разработка, с учетом существующей практики и возможностей, процесса массового формирования и кадастровой оценки недвижимости.

В Республике Беларусь термин «кадастровая оценка» является синонимом массовой оценки (в связи со сложившейся практикой) и ассоциируется пока только с оценкой земельных участков. Методика массовой оценки недвижимых улучшений, находящихся на земельном участке, в Республике Беларусь пока отсутствует. Ее заменяет большое количество различных методик оценки в различных целях: для приватизации, при декларировании недвижимого имущества, при оценке государственного имущества и др.

Начиная с 2015 г. кадастровая оценка земель производится по инициативе Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь на 1 июля года ее проведения, но не реже чем через четыре года по видам функционального использования земель.

В процессе кадастровой оценки используется комбинированный метод оценки: затратный, сравнительный и метод кадастровой оценки.

Обжаловать результаты кадастровой оценки земельных участков можно в течение шести ме-

сяцев с даты внесения результатов кадастровой оценки в регистр стоимости земельных участков государственного земельного кадастра.

Специалистами рабочей группы описываемого проекта на начальном этапе его реализации были изучены существующие методики и международная практика массового формирования недвижимости в целях анализа применимости их на территории Республики Беларусь, а также был обобщен существующий опыт формирования недвижимости как единых недвижимых объектов (земельных участков и зданий). В процессе проработки данного вопроса специалисты пришли к выводу о том, что использование инструментальных способов формирования сведений о недвижимости и сбора информации об объектах в режиме существующей в настоящее время методологии является дорогостоящим процессом и использовать его в рамках проекта экономически нецелесообразно.

Так, например, чтобы собрать информацию, обобщить и внести ее в информационную систему данных о земельном участке инструментальным способом с выездом на объект, специалисту необходимо затратить не менее 3 часов; для получения информации о здании – от 1 до 4 часов. Таким образом, формирование одного объекта может занять от 4 до 7 чел.-часов. Количество объектов недвижимости (земельные участки и здания) на территории г. Кобрин и Кобринского района составляет примерно 70 000 (точное значение еще предстоит выяснить), из них зарегистрированных объектов по состоянию на май 2015 года – 40 000. Таким образом, полному формированию будут подлежать около 30 000 объектов недвижимости. Дополнительно для зарегистрированных объектов необходимо проведение части работ по восполнению, нормализации и сбору дополнительной информации (от 0,5 до 1,5 чел.-часов).

Уже сейчас становится очевидным, что использование существующих технологий сбора и формирования сведений об объектах недвижимости в целях массовой оценки, даже в упрощенном варианте, не позволит реализовать проект. Поэтому специалистами было решено использовать инструментальный способ формирования сведений о недвижимости и сбор информации только для объектов, расположенных в Советском районе г. Минска.

Литература

1. Пилотный проект или амбиционный вызов? [Электронный ресурс] // Национальное кадастровое агентство. – Режим доступа: http://nca.by/rus/news/~group__m12=4~page__m12=1~news__m12=4186. – Дата доступа: 20.02.2016.