

# РАЗРАБОТКА МОДЕЛИ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬ ДЛЯ ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВОЙ ЗАСТРОЙКИ

*О. В. Дедкова, студентка 5 курса ГИУСТ БГУ*

*Научный руководитель:*

*магистр экон. наук, преподаватель Д. А. Ритвинский (ГУП «Национальное кадастровое агентство»)*

Земля, обладая стоимостью, создает основу всех процессов жизнедеятельности общества. Необходимость в получении достоверной оценки стоимости земельных участков испытывают как государственные органы, так и частные субъекты земельного права. Для удовлетворения потребностей субъектов хозяйствования проводится кадастровая оценка земельного участка, являющаяся составной частью земельного кадастра.

Государственный земельный кадастр (ГЗК) имеет хозяйственное значение и служит для организации эффективного использования земель, их охраны, планирования хозяйства и других целей. Составными частями ГЗК являются: Единый государственный регистр недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним (ЕГРНИ) и Регистр стоимости (РС) земельных участков ГЗК. ЕГРНИ содержит информацию о зарегистрированных объектах недвижимого имущества [5]. РС земельных участков содержит информацию о кадастровой стоимости земель населенных пунктов Республики Беларусь [6].

Технология проведения кадастровой оценки земель населенных пунктов регламентируется ТКП 52.2.01-2011 «Оценка стоимости объектов гражданских прав. Порядок кадастровой оценки земель, земельных участков населенных пунктов Республики Беларусь» [4].

Кадастровая оценка земель населенных пунктов является массовой и проводится по единообразной модели оценки, учитывающей влияние ограниченного количества факторов. Земли оцениваются отдельно по каждому из видов их функционального использования: жилая многоквартирная зона, жилая усадебная зона, производственная зона, общественно-деловая зона, рекреационная зона [1].

Общими элементами в моделях оценки земель всех видов функционального использования является прохождение законодательно установленных этапов оценки и использование методов оценки. Отличительными особенностями моделей оценки являются факторы, которые оказывают влияние на стоимость и которые индивидуальны для каждого вида функционального использования земель [1]. В рамках данного исследования рассматривается определенный вид функционального использования земель – общественно-деловая застройка.

Расчет кадастровой стоимости земель общественно-деловой застройки подразумевает прохождение этапов оценки и использование рыночного метода, метода кадастровой оценки и комбинированного метода оценки. Выбор метода (методов) оценки в каждом конкретном случае зависит от наличия рыночной информации.

Расчет кадастровой стоимости земель для функционального использования «общественно-деловая зона» производится в следующей последовательности [1]:

1) расчет базовой стоимости земель для функционального использования «общественно-деловая зона»;

2) расчет кадастровой стоимости земель оценочных зон для функционального использования «общественно-деловая зона».

В расчет базовой стоимости земель населенного пункта закладывается информация о рыночной стоимости типичного земельного участка (РСЗУ), сводный коэффициент влияния факторов оценки с учетом площади их влияния на кадастровую стоимость земель оценочной зоны (КСВ), а также количество индивидуальных оценок земельных участков, проведенных по виду использования земель ( $m$ ). Формула расчета базовой стоимости земель выглядит следующим образом [1]:

$$BC_{\text{нп}} = \frac{\sum_{j=1}^m \frac{PC_{\text{ЗУ}}}{КСВ}}{m} \quad (1)$$

При определении кадастровой стоимости земель для общественно-деловой застройки учитываются коэффициенты, которые определяются следующими факторами: доступность центра населенного пункта, обеспеченность централизованным газоснабжением, обеспеченность централизованным водоснабжением и др. Влияние всех факторов учитывается при расчете сводного коэффициента влияния факторов оценки (КСВ).

Модель расчета кадастровой стоимости земель для функционального использования «общественно-деловая зона» (КСзоны) определяется формулой [1]:

$$КС_{\text{зоны}} = BC_{\text{нп}} * КСВ$$

Результат кадастровой оценки земель населенного пункта представляется в форме заключения о кадастровой оценке, к которому прилагается отчет о кадастровой оценке. Данные о кадастровой стоимости вносятся в РС земельных участков. Сведения о кадастровой стоимости земель населенных пунктов после внесения их в РС земельных участков ГЗК могут использоваться для различных целей [2, 3]: установление начальной цены при проведении аукционов на право заключения договора аренды, для целей приватизации, для целей индивидуальной оценки, для целей совершения сделок купли-продажи объектов недвижимости, включающих в свой состав земельные участки и т. д.

Таким образом, определение кадастровой стоимости земель имеет важное хозяйственное значение. Законодательством освещены основные аспекты процедуры оценки, что позволяет построить модель кадастровой оценки, которая разрабатывается для каждого вида функционального использования земель.

## Литература

1. Инструкция по кадастровой оценке земель населенных пунктов Республики Беларусь : утв. постановлением Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь 31.05.2007, № 31 : с изм и доп по состоянию на 10 июля 2009 г. // Право [Электронный ресурс]. – 2009. – Режим доступа : <http://www.levonevski.net/pravo/norm2009/num10/d10249/index.html>. – Дата доступа : 12.12.2011.
2. Об изъятии и предоставлении земельных участков : Указ Президента Республики Беларусь от 27 декабря 2007 г., № 667 : с изм. и доп. по состоянию на 26 мая 2011 г. // Нац. реестр правовых актов Респ. Беларусь. – 2008. – № 6. – 1/9264. 2011. – № 61. – 1/12567.
3. О некоторых мерах по совершенствованию отношений в области изъятия, предоставления и использования земельных участков : Указ Президента Республики Беларусь, 23 сентября 2011 г., № 431// Национальной реестр правовых актов. – 2011. – 109. – 1/12955.
4. Оценка стоимости объектов гражданских прав. Порядок кадастровой оценки земель, земельных участков населенных пунктов Республики Беларусь: ТКП 52.2.01-2011 (03150) // Белорусский государственный институт стандартизации и сертификации [Электронный ресурс]. – 2011. – Режим доступа : [http://www.belgiss.org.by/russian/pered/katalogstand\\_detail.php?UrlIDGLOBAL=357487&UrlBD=68](http://www.belgiss.org.by/russian/pered/katalogstand_detail.php?UrlIDGLOBAL=357487&UrlBD=68). – Дата доступа: 12.12.2011.
5. О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним : Закон Республики Беларусь, 22 июля 2002 г., № 133-3: с изм. и доп. по состоянию на 6 июня 2011 г. // Нац. реестр правовых актов Респ. Беларусь. – 2002. – № 87. – 2/882.
6. Информационные ресурсы государственного земельного кадастра // Национальное кадастровое агентство [Электронный ресурс]. – 2011. – Режим доступа : <http://www.nca.by/rus/infres/infres>. – Дата доступа : 12.12.2011.