

**ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬ,
РАСПОЛОЖЕННЫХ ЗА ПРЕДЕЛАМИ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ,
САДОВОДЧЕСКИХ ТОВАРИЩЕСТВ И ДАЧНЫХ КООПЕРАТИВОВ,
НА ПРИМЕРЕ ГЛУБОКСКОГО РАЙОНА**

С.И. Марцинкевич, 5 курс

Научный руководитель – В.В. Савченко

Белорусская государственная сельскохозяйственная академия

Согласно ст. 1 Кодекса Республики Беларусь о земле под кадастровой оценкой земель, земельных участков понимается определение кадастровой стоимости земель, земельных участков на определенную дату для целей, предусмотренных законодательством [1]. В настоящее время результаты кадастровой оценки используются для определения размера земельного налога и арендной платы; для установления начальных цен на земельных аукционах; при предоставлении земельных участков в частую собственность граждан и негосударственных юридических лиц Республики Беларусь; при ипотеке земельных участков; для определения платы за право

заключения договоров аренды; для выкупа земельных участков при их изъятии для государственных нужд и т.д.

Нормативным актом, лежащим в основе проведения кадастровой оценки земель, расположенных за пределами населенных пунктов, садоводческих товариществ и дачных кооперативов, является технический кодекс установившейся практики ТКП 52.2.03–2011 (03150) «Порядок кадастровой оценки земель, расположенных за пределами населенных пунктов, садоводческих товариществ и дачных кооперативов». Наряду с техническим кодексом проведение кадастровой оценки земель регулируется СТБ 52.0.01–2011 «Оценка стоимости объектов гражданских прав. Общие положения», СТБ 52.2.01–2011 «Оценка стоимости земельных участков», другими нормативными документами.

Расчет кадастровой стоимости земель, расположенных за пределами населенных пунктов, садоводческих товариществ и дачных кооперативов, методом кадастровой оценки производится путем построения модели кадастровой оценки. При этом осуществляется:

- актуализация сведений о кадастровых стоимостях земель по аналогичному виду использования в населенных пунктах, расположенных в пределах зоны моделирования;
- построение нерегулярной сети точек, отражающих местоположение населенных пунктов с известными значениями кадастровой стоимости земель;
- построение модели кадастровой оценки;
- проверка модели кадастровой оценки;
- оценочное зонирование земель;
- определение кадастровых стоимостей земель в оценочных зонах [2].

Оценка земель Глубокского района, расположенных за пределами населенных пунктов, садоводческих товариществ и дачных кооперативов производилась УП «Проектный институт Витебскгипрозем» по состоянию на 1 января 2013 г. Базовой основой определения кадастровой стоимости земель, расположенных за пределами населенных пунктов, садоводческих товариществ и дачных кооперативов, стали результаты кадастровой оценки земель сельских населённых пунктов района, проведенной Научно–производственным ГУП «Национальное кадастровое агентство». По состоянию на 1 января 2010 г. в Глубокском районе были оценены земли 10 агрогородков, 64 хуторов и 326 деревень. При этом коэффициент темпа роста цен на недвижимость в Глубокском районе составил на окончание 2012 г. по отношению к окончанию 2009 г. 1,14.

Основные статистические показатели кадастровой стоимости земель оценочных зон по состоянию на дату оценки представлены в таблице.

Таблица – Основные статистические показатели кадастровой стоимости земель оценочных зон по состоянию на 1 января 2013 г.

Вид функционального использования земель оценочной зоны	Кадастровая стоимость 1 м ² земель в оценочной зоне					
	min		max		среднее значение	
	бел.руб.	USD	бел.руб.	USD	бел.руб.	USD
Общественно–деловая	1286	0,15	4885	0,57	2663	0,31
Жилая усадебная	857	0,10	3171	0,37	1734	0,20
Жилая многоквартирная	1114	0,13	4199	0,49	2294	0,27
Производственная	1028	0,12	3942	0,46	2129	0,25
Рекреационная	343	0,04	1200	0,14	679	0,08

Согласно приведенным данным, наибольшие кадастровые стоимости 1 м² земель Глубокского района, расположенных за пределами населенных пунктов, садоводческих товариществ и дачных кооперативов, характерны для общественно–деловой зоны. Среднее значение кадастровой стоимости 1 м² земель для данного функционального использования составило 0,31 USD. А наименьшие показатели имеют место при функциональном использовании земель в качестве рекреационной зоны. Среднее значение кадастровой стоимости 1 м² земель для данного функционального использования составило 0,08 USD.

Следует отметить, что кадастровая оценка земель в республике проводится с периодичностью раз в пять лет. Однако с течением времени имеет место увеличение разницы между кадастровой и рыночной стоимостями земельных участков, что требует введения поправочных коэффициентов, полученных в результате анализа изменений на рынке недвижимости.

Список использованных источников

1. Кодекс Республики Беларусь о земле (23 июля 2008 г. № 425–З). – Минск: Амалфея, 2012.
2. Оценка стоимости объектов гражданских прав. Порядок кадастровой оценки земель, расположенных за пределами населенных пунктов, садоводческих товариществ и дачных кооперативов: ТКП 52.2.03–2011 (03150). – Введ. 01.03.2011. – Минск: БелНИЦзем, 2011. – 20 с.