

Аспекты кадастровой оценки земельной собственности

Бушуева Е.В.

Белорусский национальный технический университет

Рынок земли занимает особое место в экономике Республики Беларусь. Данный факт объясняется следующим. В действительности, сегодня земельные активы, это очень выгодное капитальное долгосрочное вложение. Практика показывает, что после получения разрешения на начало строительства, цены на землю возрастают до небывалых величин, в среднем становятся в десять раз дороже. В данных условиях оценка земельных участков приобретает все большее значение.

Актуальность этого вида оценочной деятельности обуславливается как расширением сектора частной собственности, так и необходимостью роста инвестиций. Рынок недвижимости в Республике Беларусь продолжает стремительно развиваться. Вместе с тем, возрастает актуальность и востребованность независимой оценки стоимости, как объектов недвижимости, так и оценки рыночной стоимости земельных участков. В связи с тем, что земля, находящаяся в собственности признана товаром, соответственно товар имеет цену. Так и на землю должна быть сформирована цена на основании существующего спроса и выставляемых предложений.

В условиях существующей рыночной экономики цена на землю имеет тенденцию к росту. Значимыми факторами являются стремительный рост городов, а вслед, за городом и растет и пригород. Также существенно растут сети дорог и другое – использование сельскохозяйственных земель не по назначению. Однако наиболее большое увеличение цен на землю все-таки происходит в связи с прямыми платежами государства за изъятые из обработки сельскохозяйственные земли. Таким образом, предложение рынка земли имеет свой предел.

При определении кадастровой стоимости определяется методами массовой оценки рыночная стоимость или, при невозможности определения рыночной стоимости методами массовой оценки, рыночная стоимость, определенная индивидуально для конкретного объекта недвижимости, в соответствии с законодательством об оценочной деятельности.

Кадастровая стоимость определяется как для объектов недвижимости, присутствующих на открытом рынке, так и для объектов недвижимости, рынок которых ограничен или отсутствует. Кадастровая стоимость определяется оценщиком, для целей налогообложения.