

Что такое кадастровая стоимость и кадастровая оценка?



Любой гражданин, который занимался вопросами регистрации земельного участка, проведения межевания, осуществления работ по уточнению границ сталкивался с понятием кадастровой оценки земельной собственности или кадастровой стоимости надела земли. Изучите подробно материал о том, что же такое кадастровая стоимость земли.

Что такое кадастровая стоимость земельного участка

Прежде чем приобретать участок земельного массива, необходимо получить информацию о том, какие виды деятельности разрешены в отношении данного участка, кому принадлежит земля, в каком состоянии находится участок земли на момент приобретения.

Отсутствие конкретных данных о характеристиках участков земельных наделов приводит к постоянным спорам между владельцами смежных территорий. Большая часть конфликтов заканчивается в суде.

Чтобы избежать такой ситуации, необходимо вести учет всех участков земли, в отношении которых определен собственник. При этом необходимо учесть, что информация о собственнике и о некоторых характеристиках земельного надела должна быть сохранена без права доступа посторонних лиц.

В России для этих целей создан специальный кадастр, который находится в ведении государства. Для осуществления контроля за земельными наделами введено правило присваивать каждому

участку уникальный кадастровый номер регистрационного учета. При этом знайте, что если внутри территория разделена на участки, которые зарегистрированы как отдельные, то и им будет присвоен уникальный номер.

В соответствии с нормами права на территории России последовательность цифр кадастрового номера не может повторяться на территории страны.

Исходя из текста Конституции РФ, поймите, что земля считается объектом имущественных прав, а, значит, подлежит обложению налогами. В России разрешено иметь в собственности большие земельные наделы, но, несмотря на это, огромная территория земли не имеет собственника. В таком случае владельцем земли является государство.

Учтите, что любой гражданин России имеет возможность не приобретать землю, а брать в аренду у государства на различный срок. Во всех случаях взаимодействия граждан и государства в отношении земельных наделов необходимо установить определенные ограничения в стоимости земли и в размере аренды.

Делать это надо для того, чтобы избежать путаницы. Для таких целей в правовом поле введено понятие кадастровой стоимости, которая представляет собой средний размер стоимости участка земли, если бы он продавался на основании рыночного спроса в конкретном регионе России.

Поймите, что кадастровая стоимость в отношении участков земли проводится не выборочно с учетом особенностей расположения участка и качества его земель, а в массовом порядке. За счет этого рыночная стоимость каждого конкретного участка может отличаться от его кадастровой усредненной стоимости по региону.

Инициировать переучет кадастровой стоимости в отношении земельных наделов в пределах региона имеет право муниципалитет и органы исполнительной власти. Оценка кадастровой стоимости земель осуществляется, как правило, один раз в течение 5 лет.

Чтобы провести оценку территории в плане определения кадастровой стоимости земли, местные органы исполнительной власти объявляют конкурс среди лицензированных организаций по проведению оценочных работ.

По итогу конкурса определяется компания, с которой заключается государственный контракт на осуществление массовой оценки земельных наделов в рамках определенной территории с целью определить размер кадастровой стоимости земли.

Знайте, что стоимость земли определяется на основании следующих особенностей участков:

- Категория землепользования;
- Средняя выборочная рыночная стоимость подобных участков в данном районе;
- Количество элементов благоустройства, возведенных в пределах оцениваемого участка земли;
- Географическое расположение, рельеф и плодородность земельного участка.

Имейте в виду, что оценочная деятельность осуществляется с применением различных вариантов оценки, методов и способов, которые зависят от участка и его особенностей.

Раньше система налогообложения в отношении земельных наделов базировалась на размере инвентаризационной стоимости в отношении объектов недвижимости. Такая стоимость многократно ниже средней рыночной по региону, поэтому даже владельцы огромной территории земли платили минимальный земельный налог. При этом эксплуатировали земельные ресурсы максимально, чтобы получать сверхприбыль.

После введения на законодательном уровне понятия кадастровой стоимости земельного участка, которая рассчитывается на основании рыночной системы оценки земли, ситуация с налоговыми выплатами стала диаметрально противоположной.

Однако, возникла проблема, при которой владелец оспаривал

слишком большой размер кадастровой стоимости, который многократно превышал рыночную стоимость в указанной местности. Судебные решения принимались чаще всего в пользу владельцев земли при таких спорных моментах.

Возникает такая ситуация по причине редкого пересмотра кадастровой стоимости земли, которая считается актуальной в течение 5 лет после ее определения. За указанный период рыночная стоимость земли может снизиться по различным причинам, а налог владелец должен платить по установленной кадастровой стоимости.

Для решения сложившейся проблемы государство на законодательном уровне принимает решение о возможности проведения переоценки кадастровой стоимости вне плана по заявлению собственника.

Если владелец земли имеет основания полагать, что кадастровая стоимость завышена в сравнении с текущей рыночной, то может в судебном и досудебном порядке потребовать проведения переоценки кадастровой стоимости и исправления данных в ЕГРН в отношении участка земли.

Изменение кадастровой стоимости в таких случаях всегда проводится в пользу владельца собственности при условии, что данные обстоятельства подтверждены в ходе переоценки кадастровой стоимости земли.

На данный момент проведением оценки кадастровой стоимости занимаются частные подрядчики. После 2020 года планируется создать государственные бюджетные службы, осуществляющие по строгим нормативам подобную оценочную деятельность.

Знайте, что задачами осуществления внеплановой проверки кадастровой стоимости могут быть:

- Понижение размера земельного налога методом изменения размера налоговой базы;
- Установление адекватного размера арендной платы;

- Осуществление сделок с целью отчуждения земельного участка;
- Применение земельного участка для того чтобы получить кредитные средства под залог данного участка.

Земли различных категорий использования оцениваются по-разному, поэтому кадастровая стоимость этих земель отличается.

Например, для оценки кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения чаще всего используют доходную систему определения стоимости земли. При этом учитывается потенциальный доход от осуществления разрешенных видов деятельности на конкретном участке земли.

Земельные участки поселения оцениваются путем определения средней рыночной стоимости квадратного метра земли. Единственно, что необходимо учитывать всегда, кадастровая стоимость земли не может превышать рыночную стоимость по региону этого участка земельного массива.

Внимательно изучите основные способы осуществления оценки кадастровой стоимости земли, так как именно от выбранного метода зависит размер стоимости:

- Нормативный способ проведения кадастровой оценки стоимости земельного участка заключается в определении нормативной стоимости земли в конкретном населенном пункте. При этом происходит расчет баллов, которые начисляются по определенным пунктам и степени их влияния на стоимость земли. В итоге определяется кадастровая стоимость земель поселений, которая применяется для формирования ставки земельного налога, для получения кредита под залог земли;
- Способ сравнения продаж применяется, если присутствуют данные в достаточном количестве о реализации аналогичных участков земли по рыночным ценам. Учитываются сделки, проведенные за отведенный период, чем больше сделок и чем короче период, тем точнее определяется кадастровая

стоимость земли. К минусам такого метода относится факт того, что не учитываются особенные характеристики каждого конкретного участка застроенной или незастроенной территории;

- Доходный вариант расчета кадастровой стоимости земли состоит в определении размера дохода, который допустимо получить при использовании земельного надела по прямому назначению или от передачи земли в аренду. Оценщики высчитывают среднюю стоимость аренды аналогичной земли в районе расположения участка, затем используют полученные данные для определения кадастровой стоимости земли. Размер площади участка и возможная прибыль с каждого квадратного метра формируют кадастровую стоимость земельного надела;
- Распределительный способ заключается в том, что продавать землю отдельно от застройки нельзя, поэтому стоимость земельного надела учитывается в стоимости строения, возведенного на участке. Такой метод применим только к застроенным участкам земли;
- Выделительный вариант формирования кадастровой стоимости заключается в том, что оценщик учитывает не только среднюю стоимость продажи земельного участка в рамках территории, но и уровень благоустройства территории. Применяется для территорий с возведенными постройками;
- Остаточный вариант определения кадастровой стоимости заключается в том, любой участок земли является способом вложить денежные средства в недвижимость. Метод основан на определении уровня капитализации от применения таких земель. Метод применяется для определения кадастровой стоимости земли, переданной под возведение промышленных объектов;
- Способ дробления на участки заключается в разделении поселения на большие участки земли, в рамках которых определено особое назначение их использования. Оценщики определяют стоимость земли в пределах больших участков территории поселения, затем происходит дробление на малые участки земли и их передача собственникам с уже

определенной кадастровой стоимостью.

Делая вывод, обратите внимание на способ определения кадастровой стоимости участка земли путем дробления крупных территорий на малые участки после определения кадастровой стоимости крупного надела.

Такой метод удобен для определения стоимости земель лесного и водного фонда России. Особенно удобно дробить лесные участки под вырубку на основании общей кадастровой стоимости между арендаторами.