

Что такое кадастровая стоимость земельного участка?



Каждый гражданин рано или поздно сталкивается с вопросами недвижимости: аренда и покупка земли. Можно ли разобраться во всех тонкостях и деталях ценообразования самостоятельно? Сейчас мы попробуем ответить на самые популярные вопросы, разобрать понятие кадастровой стоимости земельного участка.

Что называется кадастровой стоимостью земельного участка?

Стоимость недвижимого объекта, которая была установлена Федеральной службой кадастра и картографии, называется кадастровой стоимостью. Величина ее является приближенной к рыночной отметке, это своего рода база для исчисления налогов, которая связана с реализацией объектов недвижимости.

Раньше для подобных целей использовалась так называемая инвентарная стоимость, величина которой гораздо меньше кадастровой, и это привело к непредвиденным последствиям – в бюджет не поступали налоговые средства.

Основополагающую величину используют для вступления в наследство во время оформления жилищных кредитов, а также для определения обязательных взносов согласно актам дарения. Кадастровую стоимость не принято считать постоянной величиной, так как она может меняться под воздействием различных факторов.

Среди них выделяют такие:

- После окончания пятилетнего срока с непосредственного момента проведения последней оценки недвижимого объекта.

Новая оценка кадастровой стоимости может быть установлена как меньше, так и больше предыдущего показателя;

- Стоимость может измениться в районе. К примеру, в городе возвели промышленный завод – стоимость снизилась. Эти факторы оказывают прямое влияние на кадастровую стоимость объекта;
- Происходит процесс переоценки стоимости жилья, это возможно лишь по решению суда. В таком случае кадастровую стоимость можно пересмотреть.

Федеральный закон от от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» регламентирует процесс проведения оценки кадастровой стоимости. Суть может быть сведена к нескольким обязательным этапам.

Администрация города принимает решение провести кадастровую оценку земель, и тогда решение должно быть вынесено в форме общего постановления, и соответствовать оценке должны все земли данного субъекта. Местное Управление Федеральной службы составляет специально для этого списки земель, которые подлежат процедуре оценки.

В списке также фиксируется информация о месте расположения участка, его протяженности, а также прямом назначении. Наряду с этим УФРС должен заключить договор с оценочной организацией. Оценщик обычно выбирается на тендере.

При этом необходимо рассчитать удельный показатель стоимости по каждому из кварталов в зависимости вида использования земли, а также каждого из объектов, расположенных на его территории. Населенные пункты можно поделить на несколько административно-хозяйственных единиц.

Так, в Москве это округа, а в Московской области уже районы. Районы и округа подразделяют на отдельные субъекты – кадастровые районы. В Центральном округе Москвы их 305 штук. Эксперты используют по максимуму всю доступную информацию,

которая поступает в их распоряжение.

В это число входят статистические данные, информация о стоимости земли во время операций по продаже недвижимых объектов из Росреестра, а также непосредственные публикации средств массовой информации о том, за какую сумму был продан тот или иной объект.

Принимая во внимание все вышеперечисленные данные, формируется средний показатель рыночной стоимости на один квадратный метр земельного участка, учитывается еще и конкретный вид его разрешенного использования.

Нормативные акты отдельных субъектов РФ регулируют результаты оценки, и после этого каждое сведение заносится в Росреестр. По закону подобная процедура должна быть проведена не реже одного раза в 5 лет.

Изменения напрямую зависят от различных факторов, например:

- Земля перешла в другой объект пользования;
- На участке появились новые постройки;
- Были изменены тарифы налогообложения;
- Изменилась площадь объекта.

Как узнать о том, что стоимость была изменена?

Вам следует обратиться в органы власти и приготовить полный пакет документов

При обращении важно учитывать следующие нюансы:

- Очень важно внимательно следить за изменениями, которые происходят в Конституции, отдельная категория земельное право;
- Ключевыми факторами можно назвать налоговую политику, которая постепенно меняется вместе с тарифами;
- Налоговая политика постоянно меняется, вместе с тарифами.

Следует понимать, что вопросы с перерасчетом кадастровой стоимости владельцу подразумевает под собой начисление доплаты по коммунальным услугам. Такие ситуации не являются редкостью, но доказать в судебном порядке это сложно. Это ошибка, которую допустили власти, по большей части изменение стоимости будет зависеть от новых построек.

Это совершенно не значит, что следует отправляться делать новый анализ, государство должно проводить самостоятельно подобные процедуры, в кратчайшие сроки. Это очень важно, и возможно лишь при условии получения новых документов, в которых будут отображено реальное положение дел на данный момент.

Например, любая территория со временем только поднимется в цене, и продажа по старым документам окажется для собственника совсем не прибыльной.